



ACTA DIURNAL

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 2, Nomor 2, Juni 2019

PERAN NOTARIS DALAM PELEPASAN HAK ATAS TANAH PADA PROSES KONSOLIDASI TANAH GUNA OPTIMALISASI FUNGSI TANAH DIKAITKAN DENGAN PERATURAN PERTANAHAN

Fajrina Aprilianti D.^a, Yani Pujiwati^b, Betty Rubiaty^c

^aProgram Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^bDepartemen Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^cDepartemen Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

INFORMASI NASKAH

Naskah diterima 04/03/2019

Naskah diterbitkan 30/06/2019

Halaman publikasi <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive>

KORESPONDEN PENULIS

Email: fajrinaaprilianti4@gmail.com

ABSTRAK

Pelepasan hak atas tanah dilaksanakan dengan akta autentik yang dibuat dihadapan notaris. Pelepasan hak juga dapat terjadi pada pelaksanaan konsolidasi tanah. Konsekuensi hukum yang timbul dari adanya pelepasan hak pada konsolidasi tanah yaitu pada status hak atas tanah peserta konsolidasi, yang berubah menjadi tanah negara. Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman pelepasan hak atas tanah

dalam proses konsolidasi tanah dikaitkan dengan peran notaris berdasarkan peraturan pertanahan dan untuk mendapatkan gambaran proses konsolidasi tanah dapat mengoptimalkan fungsi tanah. Penelitian dilakukan secara deskriptif analitis, dengan teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan dengan mengumpulkan data sekunder dan wawancara. Analisis data menggunakan metode analisis yuridis kualitatif dengan menyimpulkan data-data yang didapatkan yang dituangkan dalam bentuk tulisan atau pernyataan. Disimpulkan bahwa pelepasan hak atas tanah dalam proses konsolidasi tanah tidak menggunakan jasa notaris, tetapi dilaksanakan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut dikarenakan pelepasan tanah dalam konsolidasi tanah tidak untuk selamanya, karena nanti tanah objek konsolidasi akan dikembalikan kepada pemiliknya lagi setelah dilakukan penataan dalam proses konsolidasi tanah. Proses konsolidasi tanah guna optimalisasi fungsi tanah diwujudkan dengan menghasilkan kawasan lingkungan perumahan atau perkotaan yang sudah tertata rapih dilengkapi dengan sarana-prasarana pendukung. Dengan begitu konsolidasi tanah ini telah sesuai dengan prinsip pembangunan berkelanjutan.

Kata kunci: konsolidasi tanah; optimalisasi fungsi tanah; pelepasan hak atas tanah.

ABSTRACT

Transfer of rights over land usually performed through authentic deed made before a notary. It might also occurred from land consolidation. The legal consequences that might arise from the transfer of right through land consolidation is in the change of status of the right over land for the consolidation participant into a state-owned land. This research has the purpose to obtain better understanding on the transfer of rights over land in the process of land consolidation in relation

to the role of notary pursuant to the regulation regarding the land and to obtain depiction on the process of land consolidation to optimize the function of land. This research use descriptive-analytical specification and data-collection method is made through juridical-qualitative method by summing-up the acquired data made in writing or in statement. Transfer of right over land in consolidation process does not use any notarial service, yet it is performed directly by the Head of the National Land Agency. It is made that way since the transfer of right in consolidation is not made for eternity, the object of the land consolidation shall be returned to its owner after it has been restructured in the process of land-consolidation. The process of land consolidation to optimize the function of land is performed through the procreation of neatly planned housing or city environmental area, equipped with the supporting facilities and infrastructure. That way, this land consolidation shall be in accordance with the sustainable principle development.

Keywords: *land consolidation; optimization of land function; transfer of right over land.*

PENDAHULUAN

Manusia sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial selalu membutuhkan tanah dalam kehidupannya. Keberadaan tanah dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara sangatlah penting. Tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah merupakan salah satu unsur terpenting dalam kehidupan manusia dan tanah menjadi salah satu sumber daya alami penghasil barang dan jasa, kebutuhan yang hakiki, dan bersifat sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia.¹

Hubungan manusia dan tanah adalah mata rantai yang tidak dapat dipisahkan. Segala kegiatan yang dilakukan manusia di bumi ini selalu berhubungan dengan tanah. Hubungan manusia dengan tanah, merupakan hubungan penguasaan dan pemanfaatan tanah dalam rangka memperoleh manfaat bagi kepentingan kehidupan dan penghidupannya, baik untuk kepentingan bersama sebagai makhluk sosial maupun kepentingan perseorangan.²

Tanah sebagai salah satu pendukung terciptanya pembangunan dapat mensejahterakan bangsa, karena setiap orang mempunyai hak dan kewajiban dalam mengisi pembangunan di Indonesia dengan berbagai cara dengan kemampuan dari setiap masyarakat tersebut. Antara pembangunan, penguasaan, penggunaan tanah mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan. Hanya mengaitkan ketiga hal ini melalui suatu strategi pembangunan, maka tanah akan mendatangkan sebesar-besar kemakmuran bagi rakyat.³

Tanah sebagai salah satu asset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan factor utama dalam peningkatan produktivitas agraria.⁴

Salah satu jenis hak penguasaan atas tanah adalah hak perorangan, yang terbagi lagi menjadi hak-hak atas tanah, wakaf, dan hak jaminan atas tanah.⁵ Penguasaan tanah secara

¹ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Cet. Kesatu, Republika, Jakarta., 2008, hlm.

² *Idem.*, hlm. 2

³ *Idem.*, hlm. 3

⁴ Rosmidah, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *Inovatif*, Volume 6, No. 2, 13 Maret 2015, hlm. 1

⁵ Wibowo Tunardy, "Hak-Hak Atas Tanah", <http://www.jurnalhukum.com/hak-hak-atas-tanah/>, 5 Oktober 2018, 16:07 WIB

yuridis merupakan hak dalam penguasaannya yang diatur oleh hukum dan ada kewenangan menguasai secara fisik.

Pengadaan tanah mempunyai dua jenis. Pertama pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah yang terdiri dari kepentingan umum, sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Adanya Hukum Pertanahan Nasional diharapkan terciptanya kepastian hukum di Indonesia. Untuk tujuan tersebut oleh pemerintah ditindaklanjuti dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain dibidang hukum pertanahan nasional yang mendukung kepastian hukum serta selanjutnya lewat perangkat peraturan yang ada dilaksanakan penegakan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.⁶

Pelepasan hak atas tanah meliputi banyak aspek. Seperti, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta, maupun pelepasan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.⁷

Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.⁸ Jadi pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya. Pelepasan hak merupakan bentuk kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Pelepasan hak atas tanah, atau pelepasan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah yang dimilikinya dengan cara pemberian ganti rugi yang besarnya di dasarkan pada musyawarah antara kedua pihak, dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau bawah tangan, yaitu dengan:⁹

1. Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik), atau
2. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh camat letak tanah yang bersangkutan, atau
3. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh kepala kantor pertanahan setempat.

⁶ Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3, No. 1, hlm. 3

⁷ Ivor Ignasio Pasaribu, "Keabsahan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT)" <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4fae976f5aed2/surat-pernyataan-pelepasan-hak-atas-tanah>, 14 Oktober 2018, 15:20 WIB

⁸ Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁹ Alfi Renata, "Pelepasan Hak Milik atas Tanah", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl5382/pelepasan-hak-milik-atas-tanah>, 14 Oktober 2018, 15:30 WIB

Pelepasan hak dilaksanakan dengan akta autentik yang dibuat dihadapan notaris. Notaris merupakan pejabat umum yang dalam mengembangkan tugas dan kewenangannya telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pelepasan hak juga dapat terjadi pada pelaksanaan konsolidasi tanah. Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) adalah kebijaksanaan 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 masyarakat¹⁰ Tujuan Konsolidasi Tanah adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal melalui peningkatan efisien dan produktifitas penggunaan tanah.¹¹ Maka dengan dilakukannya konsolidasi tanah akan menimbulkan kemanfaatan yang maksimal bagi masyarakat, guna teraturnya bentuk atau luas di lingkungan yang tertata tersebut.

Konsolidasi tanah ini jika dilihat dari aspek hukum, yaitu terjadinya perubahan letak dan luas tanah milik peserta seperti pergeseran letak tanah, sehingga berpengaruh terhadap status hak atas peserta dan bukti haknya setelah pelaksanaan proyek konsolidasi tanah.

Guna kepastian hukum terkait sertifikat, pada tahapan proses konsolidasi setelah mendapat persetujuan dari peserta untuk mengikuti konsolidasi, dilanjutkan dengan pelepasan hak atas tanah. Konsekuensi hukum

yang timbul yaitu pada status hak atas tanah peserta tersebut, yang mana berubah menjadi tanah negara. Sehingga bukti hak yang dimiliki oleh peserta saat itu hanya berupa bukti pembayaran pajaknya saja. Sedangkan bukti hak berupa sertifikat telah dihapus di buku tanah,¹² yang selanjutnya tanah-tanah tersebut dikonsolidasi sesuai dengan desain konsolidasi yang sudah dibuat pemerintah. Baru setelah selesai penataan tanah-tanah didaftar ulang sesuai hasil konsolidasi dan dibuat sertifikat yang baru.

Seperti halnya pada pemerintah Kota Salatiga melaksanakan Program Reforma Agraria melalui Konsolidasi Tanah dengan Konsep Agrowisata di Kelurahan Kauman Kidul, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga, Jawa Tengah. Karena wilayah tersebut mempunyai potensi yang luar biasa dalam agrowisata. Kauman Kidul mempunyai areal persawahan yang asri, saluran irigasi bahkan bendungan sejak jaman Belanda dahulu. Dengan melakukan konsolidasi tanah yang dipadukan dengan agrowisata, akan memberikan nilai tambah pada pemegang hak tanah. Konsep Agrowisata ini dilakukan berdasarkan lokasi hasil pemodelan dan Potensi Obyek Konsolidasi Tanah (POKT) yang merupakan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) Jenis Konsolidasi Tanah Pertanian dengan luas 152.948 m² (tahap I) dan 148.769 m² (tahap II) dengan jumlah 265 bidang, yang dibagi menjadi 115 bidang (tahap I) dan 150 bidang (tahap II). Pihak ATR/BPN telah selesai mensertipikatkan tanah di Kelurahan Kauman Kidul untuk tahap I dan ditargetkan tahap II.¹³

¹⁰ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah.

¹¹ *Ibid.*

¹² Hasil Wawancara dengan Kasi Pemberdayaan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kota Salatiga, Nur Rahmi Suryandari, Aptnh Tanggal 14 Agustus 2018 sekitar pukul 10:00 WIB

¹³ Hasil Wawancara dengan Kasi Pemberdayaan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kota Salatiga, Nur Rahmi Suryandari, Aptnh Tanggal 14 Agustus 2018 sekitar pukul 10:00 WIB

Dari paparan tersebut terlihat bahwa pelepasan hak atas tanah pada proses konsolidasi tanah tidak dibuat dengan akta autentik notaris. Sehingga menimbulkan pertanyaan ada atau tidaknya peran notaris dalam pelaksanaan konsolidasi tanah. Kemudian yang menjadi pertanyaan adalah Bagaimanakah pelepasan hak atas tanah dalam proses konsolidasi tanah dikaitkan dengan peran notaris berdasarkan peraturan pertanahan dan bagaimanakah proses konsolidasi tanah dapat mengoptimalkan fungsi tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang menitik beratkan penggunaan data sekunder yaitu data kepustakaan sebagai sumber utama, meliputi bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder seperti artikel, jurnal, makalah, dan bahan hukum tersier seperti kamus dan ensiklopedia. Data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan hanya dipergunakan sebagai pendukung terhadap data sekunder. Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis yang diartikan sebagai suatu prosedur pemecahan masalah yang diteliti pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak atau sebagaimana adanya dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan dengan mengumpulkan data sekunder dan wawancara untuk mendapatkan data primer. Analisis data menggunakan metode analisis yuridis kualitatif dengan menyimpulkan data-data yang didapatkan yang dituangkan dalam bentuk tulisan atau pernyataan, bukan dalam bentuk angka atau rumus.

PEMBAHASAN

Pelepasan Hak Atas Tanah dalam Proses Konsolidasi Tanah Dikaitkan dengan Peran Notaris

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan kewenangan yang diberikan oleh Negara kepada notaris sebagaimana diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, maka notaris mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan jabatannya.

Profesi Notaris di Indonesia merupakan salah satu profesi yang cukup tua. Hal ini dapat dilihat dari sejarah hukum kenotariatan di Indonesia yang dimulai pada abad ke-17 dengan adanya "*Oost Ind. Compagnie*". Keberadaan Notaris sangat dibutuhkan oleh masyarakat, hal ini dikarenakan masyarakat membutuhkan seseorang yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) dapat memberikan jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya, yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi dihari-hari yang akan datang. Kalau seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan. Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sebagai seorang pejabat yang dapat diandalkan oleh masyarakat. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat

diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (konstatir) adalah benar, notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Salah satu kewenangan yang diberikan kepada notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, Akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang. Sehingga apabila suatu akta dibuat bukan oleh atau dihadapan pejabat umum atau pejabat yang berwenang lainnya menurut undang-undang, maka akta tersebut bukan akta otentik.

Menurut Irawan Soerodjo, jika bertitik tolak dari pengertian Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, maka akta-akta tanah yang juga merupakan akta autentik jika ditinjau dari pengertian akta autentik Pasal 1816 KUHPerdata. Maka kewenangan pembuatan akta-akta tersebut sebenarnya dapat dilaksanakan dihadapan Notaris, dalam hal ini Notaris juga dapat merupakan pejabat umum yang yang dapat ditunjuk khusus oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pejabat umum yang berwenang mengkonstatir suatu perjanjian dengan obyek tanah ke dalam suatu akta notariil.¹⁴

Terkait dengan kewenangan notaris, yaitu sebagaimana disebutkan dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat (1) disebutkan Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan

oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Jabatan Notaris di Indonesia diatur didalam UUJN sebagai salah satu produk hukum nasional. UUJN ini merupakan implementasi dari Pasal 1868 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa, suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pasal 1868 KUHPerdata ini telah menunjuk suatu pejabat umum untuk membentuk suatu akta otentik, dan yang dimaksud dalam pejabat umum yang berwenang ini salah satunya yaitu Notaris.

Sebagaimana diketahui bahwa Pasal 1 angka 1 UUJN mengatakan bahwa, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. UUJN merupakan penyempurnaan dari undang-undang peninggalan jaman kolonial dan unifikasi sebagian besar undang-undang yang mengatur mengenai kenotariatan yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat.

Kemudian selain kewenangan pada Pasal 15 ayat (1) tersebut, terutama pada Pasal 15 ayat (2) huruf (f) yaitu Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Artinya Undang-undang Jabatan Notaris telah memberi kewenangan kepada Notaris untuk

¹⁴ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya: 2003, hlm. 161-162.

membuat akta-akta otentik serta memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f.

Makna dari akta yang berkaitan dengan pertanahan yang merupakan kewenangan notaris adalah bersifat sempit, artinya notaris bisa membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sepanjang akta tersebut bukan merupakan kewenangan pihak lain yang telah diatur dalam undang-undang.

Tujuan hukum adalah mewujudkan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi masyarakat sebagaimana menurut Aristoteles dan Aguinus Grotius yang mengajarkan bahwa kepastian hukum dan keadilan adalah tujuan dari sistem hukum. Dari sisi teori kepastian hukum, Kewenangan Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan tersebut, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris adalah dalam rangka turut serta menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibidang hukum pertanahan nasional yang merupakan tujuan pokok dari Undang-undang Pokok Agraria.

Seperti yang kita ketahui pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan. Dan salah satu akta terkait dengan pertanahan adalah akta pelepasan hak atas tanah. Peranan seorang Notaris disebutkan, sangat penting dalam pembuatan sebuah akta pelepasan hak atas tanah, khususnya akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah. Hal tersebut guna memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah. Selain itu, dengan fungsi dasar

Notaris memberikan pelayanan kepada semua pihak yang menghadapnya, sehingga para pihak dapat saling percaya dan dapat bekerja sama dalam mencegah terjadinya suatu persoalan antara para pihak dikemudian hari.

Secara teori tanah mempunyai nilai ekonomis, sehingga dapat dilihat pentingnya arti tanah bagi kehidupan masyarakat. Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, karena manusia membutuhkan tanah selain untuk tempat tinggal juga untuk perkebunan, pertanian, peternakan, sarana prasarana serta kebutuhan hidup lainnya.

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah

Dalam pengertian hukum, tanah tidak hanya sekedar dimaksudkan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas, tetapi meliputi ruang diatas dan dibawah permukaan bumi dan setiap benda yang tumbuh diatas dan /atau yang melekat secara permanen di atas permukaan bumi, termasuk pula yang berkaitan dengan kepemilikan tanahnya.¹⁵

Tanah dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah sumber daya alam yang terbatas, akan tetapi kebutuhan tanah sebagai hak dasar setiap orang yang dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dari waktu ke waktu terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk, pertumbuhan ekonomi, lajunya pembangunan dan perkembangan wilayah. Hal ini telah mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah, perubahan fungsi wilayah, penurunan

¹⁵ Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2009, hlm. 161.

rata-rata luas penguasaan/pemilikan tanah. Dampaknya adalah terbentuknya permukiman kumuh di wilayah perkotaan, dan menyempitnya tanah-tanah pertanian di wilayah pedesaan. Kondisi ini jika dibiarkan dapat menimbulkan dampak lanjutan antara lain dapat menurunkan kualitas hidup masyarakat.

Seiring dengan berkembangnya tuntutan kebutuhan hidup terhadap tanah, yang terus mengikuti dinamika perkembangan masyarakat sebagai dampak perkembangan dibidang politik, ekonomi, sosial dan budaya, telah berkembang pula berbagai gagasan atau pemikiran berkenaan dengan pengelolaan pertanahan dan ruang untuk dapat merespon kebutuhan pembangunan disatu sisi dan sebagai sumber penopang kahidupan masyarakat, disisi lain dengan melibatkan partisipasi masyarakat.

Demi terwujudnya penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dapat meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup rakyat sekaligus menjamin ketersediaan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan, dan untuk mendukung pelaksanaan reforma agraria, maka kebijakan penataan pertanahan melalui konsolidasi tanah tetap harus dilaksanakan dan perlu adanya petunjuk teknis sebagai instrumen untuk dijadikan sebagai landasan operasional penyelenggaraan konsolidasi tanah guna dapat memberikan kepastian hukum atas hasil kegiatan konsolidasi tanah.

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut dengan hak. Artinya hak kepemilikan atas suatu benda, disebut hak milik atas benda itu. Dalam hubungannya dengan hak milik atas tanah, maka ada satu proses yang harus dilalui yaitu proses penguasaan, dimana hak menguasai itu harus didahului dengan tindakan pendudukan atau menduduki untuk

memperoleh penguasaan itu, dan dengan batas waktu tertentu akan menjadi hak milik.

Konsolidasi Tanah adalah kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Pada dasarnya pembiayaan Konsolidasi Tanah ditanggung para peserta Konsolidasi Tanah, melalui sumbangan berupa tanah dan atau berupa uang maupun bentuk bentuk sumbangan lainnya. Sumbangan tersebut oleh peserta Konsolidasi tanah dilepaskan hak atas tanahnya atau garapannya kepada negara dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Artinya proses konsolidasi tanah, adanya pelepasan hak atas tanah.

Walaupun notaris mempunyai kewenangan membuat akta berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tertuang dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (f) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tersebut diatas, faktanya pelepasan hak atas tanah pada proses konsolidasi dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan bukan melalui jasa notaris.

Sebagaimana pada Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah menyebutkan peserta konsolidasi melepaskan hak atas tanahnya oleh kepala Badan Pertanahan Nasional. Pelepasan hak tersebut dituangkan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) dengan ditandatangani langsung oleh masing-masing peserta, dan dua orang saksi dihadapan Kepala Kantor Pertanahan. Dengan demikian pelepasan hak atas tanah

dalam konsolidasi tanah tidak menggunakan jasa notaris, tapi dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pengaturan hukum konsolidasi tanah saat ini belum memadai dijadikan sebagai instrumen kebijakan pertanahan dalam penataan ruang. Hal ini karena peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah yang masih pada tingkat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki beberapa kelemahan.

Salah satu diantaranya adalah perturan tersebut belum mampu mengikat para pihak untuk melaksanakan konsolidasi tanah. Peraturan yang ada saat ini hanya bersifat intern administratif bagi aparat pertanahan untuk melaksanakan konsolidasi tanah. Pelaksanaan konsolidasi tanah didasarkan pada perjanjian antara pihak peserta konsolidasi tanah dengan pihak pelaksana, yakni kantor pertanahan melalui penandatanganan surat pernyataan persetujuan pelaksanaan konsolidasi tanah dan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah.

Akibat hukum dari kesepakatan tersebut adalah timbulnya kewajiban masing-masing pihak. Kewajiban peserta konsolidasi tanah adalah menyetujui pelaksanaan konsolidasi tanah dan memberikan sumbangan tanah untuk pembangunan. Sedangkan kewajiban pelaksana konsolidasi tanah adalah melakukan penataan bidang-bidang menjadi tertib dan teratur. Namun yang menjadi kelemahan dalam hal ini, belum ada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak dan baik itu pihak lain yang ikut terlibat secara rinci.

Dapat dibayangkan seumpama praktik pelepasan hak dalam konsolidasi tanah dilakukan dengan pembuatan Akta Pelepasan Hak yang dibuat dihadapan notaris, yang mana notaris dalam penggunaan jasanya

membutuhkan dana yang tidak sedikit. Maka akan berdampak kaitannya dengan dana para peserta konsolidasi. Pada dasarnya pelaksanaan konsolidasi menggunakan biaya dari masing-masing para peserta. Pemerintah hanya turut andil dalam membantu pembuatan desain konsolidasi dan urusan pensertifikatan. Artinya bila praktik konsolidasi tanah menggunakan jasa notaris, hal tersebut akan lebih membebankan biaya masyarakat. Karena selain masyarakat harus mengeluarkan dana untuk pelaksanaan konsolidasi, masyarakat pun harus dibebankan dengan biaya jasa notaris jika seumpamanya pelaksanaan konsolidasi ini menggunakan jasa notaris. Hal itulah yang memicu pelepasan hak pada konsolidasi tanah menggunakan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) oleh Kepala Kantor Petanahan sesuai ketentuan Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah.

Pada umumnya pelepasan hak yang dibuat dihadapan notaris merupakan pelepasan yang permanen atau selamanya. Sebagai contoh pelepasan hak yang dibuat notaris yaitu dengan proses jual beli tanah dengan suatu perusahaan. Perseroan Terbatas tidak dapat memperoleh hak atas tanah dalam bentuk hak milik. Strategi yang dapat dilakukan adalah dengan cara perubahan status tanah terlebih dahulu sebelum dilakukannya pemindahan hak. Misalnya perubahan status semula hak milik menjadi hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lain sebagainya. Dan perubahan status tanah tersebut dilakukan oleh pemegang hak milik. Setelah status tanahnya berubah sesuai kebutuhan perusahaan, selanjutnya dilakukan pengalihan hak kepada perusahaan dengan cara jual beli.

Perubahan status tanah yang telah disebutkan diatas melalui cara pelepasan

hak atas tanah. Pelepasan hak itu pemegang hak milik dapat menerima ganti rugi dari perusahaan. Kemudian dengan dilepaskannya hak atas tanah oleh pelepas hak, maka tanah tersebut akan menjadi milik negara. Sebagai pihak yang telah membayar ganti rugi, perusahaan mempunyai hak prioritas dari negara untuk mengajukan hak atas tanah baru sesuai dengan kebutuhan usahanya. Pelepasan hak untuk keperluan perusahaan dilakukan oleh pemegang hak dengan cara menyatakan melepaskan hak atas tanahnya kepada perusahaan secara tertulis. Adapun pelepasan hak tersebut dapat dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat atau Notaris/PPAT. Apabila diperlukan, sebelum dilaksanakannya pelepasan hak, terlebih dahulu dapat diadakan perjanjian kesediaan melepaskan hak. Perjanjian itu berisi kesepakatan bahwa dengan menerima ganti rugi, pemegang hak bersedia melepaskan hak atas tanahnya.

Berbeda halnya pelepasan hak dalam proses konsolidasi tanah. Pelepasan hak dalam konteks ini tidak bersifat permanen, melainkan hanya sementara saja. Karena nanti setelah proses konsolidasi ini selesai para pemilik tanah akan kembali pada tanah yang dimilikinya lagi. Pelepasan hak ini hanya sementara, dilepaskan hanya untuk proses penataan kembali setelah tanahnya ditata, tanah akan dikembalikan lagi kepada pemiliknya.

Jadi intinya proses pelepasan hak tidak dilakukan dihadapan notaris, walaupun Pasal 15 ayat (2) huruf (f) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa notaris mempunyai kewenangan membuat akta berkaitan dengan pertanahan, tapi pelepasan hak atas tanah pada proses konsolidasi

dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah menyebutkan peserta konsolidasi melepaskan hak atas tanahnya oleh kepala Badan Pertanahan Nasional dengan dituangkan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT).

Optimalisasi Fungsi Tanah Pada Proses Konsolidasi Tanah

Lahan (*site*) adalah permukaan daratan dengan kekayaan benda padat, cair dan gas, sedangkan tanah (*soil*) yang dimaksud dalam hal ini adalah benda yang berwujud padat, cair dan gas yang tersusun oleh bahan organik dan anorganik yang terdapat dalam tanah. Tanah banyak dijadikan sebagai barang investasi yang menguntungkan dan sekaligus mendorong untuk melakukan spekulasi karena di satu aspek ketersediaan lahan tersebut, sedangkan di aspek lain permintaan akan lahan semakin bertambah terus, sehingga mengakibatkan harga tanah menjadi mahal terutama bila berdekatan dengan pusat-pusat kota.

Tanah dalam UUPA Pasal 4 ayat 1 secara yuridis dijelaskan bahwa tanah merupakan perwujudan bumi bagian permukaan. Suatu sumber daya yang menyediakan ruangan yang dapat mendukung semua kebutuhan makhluk hidup. Pada dasarnya ruangan yang disediakan sangat terbatas, sementara itu kebutuhan akan tanah mempunyai kecenderungan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, baik untuk kebutuhan perumahan, pertanian, industri dan lain sebagainya. Hal ini seperti dalam PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang mendefinisikan bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang terbatas.

Tanah atau lahan mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastis, ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhannya, tingkat kesempatan kerja dan tingkat pendapatan masyarakat serta kapasitas sistem transportasi dan tingkat suku bunga. Kata lahan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah lebih kepada tanah dalam arti ruang daratan (*land*). Jadi, lahan merupakan bagian dari pengertian ruang karena ruang didefinisikan lebih luas dari tanah, yaitu terdiri atas ruang daratan (tanah), ruang perairan, dan ruang udara.

Tanah merupakan wahana bagi berlangsungnya proses sistem ekologi dan sistem sosial yang sering berintegrasi. Meningkatnya pembangunan berakibat makin luas pula tanah yang dibutuhkan, sedangkan tanah yang ada hanya terbatas. Dalam melaksanakan pembangunan hal yang perlu diperhatikan aspeknya yaitu mengenai masalah pertanahannya. Tak dapat dipungkiri masalah pertanahan di Indonesia semakin lama semakin bertambah rumit dan kompleks. Hal tersebut dapat dipicu oleh penyebab semakin meningkatnya pertambahan penduduk maka kebutuhan akan tanahpun semakin meningkat sementara luas tanah hanya terbatas.

Untuk mewujudkan hal tersebut maka pemanfaatan tanah perlu dilaksanakan dalam bentuk suatu pengaturan, penguasaan, dan penatagunaan tanah. Cara yang dapat digunakan adalah konsolidasi tanah sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan daya guna dan hasil tanah serta menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi sosial tanah.

Dewasa ini pembangunan sudah berkembang sangat pesat. Demi terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tertib dan teratur, oleh karena itu diperlukan penguasaan dan pemanfaatan tanah secara optimal melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah. Optimalisasi penguasaan dan pemanfaatan dimaksud dilandasi dengan suatu keyakinan bahwa kebahagiaan hidup akan terwujud apabila didasarkan atas keserasian, keselarasan, dan keseimbangan hidup manusia, serta terjalinnya hubungan antar manusia dengan yang lainnya. Keyakinan tersebut merupakan landasan ideal dan moral dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.

Disamping landasan ideal dan moral tersebut, maka konsolidasi tanah sebagai salah satu manifestasi pelaksanaan pembangunan didasarkan pada landasan konstiusional yaitu sebagaimana Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menghendaki agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan memperhatikan keseimbangan antara kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah. Oleh karenanya harus dikembangkan kebijaksanaan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan, produktif, mengutamakan hak rakyat setempat, dan berdasar tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Konsolidasi Tanah/lahan adalah suatu model pembangunan yang berkaitan dengan masalah kebijakan pengendalian tanah untuk kepentingan jalan dan prasarana umum lainnya, yang merupakan salah satu unsur dalam pembangunan. Secara normatif konsolidasi tanah diatur pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991

Tentang Konsolidasi Tanah, yaitu kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Pengertian diatas disimpulkan bahwa terdapat empat unsur, antara lain:

1. Unsur penataan penguasaan dan penggunaan bidang-bidang tanah;
2. Unsur pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
3. Unsur meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam;
4. Unsur partisipasi masyarakat.

Konsep konsolidasi tanah merupakan kebijakan pertanahan di wilayah perkotaan (*urban*) dan pinggiran kota (*urban fringe*) mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna peningkatan kualitas lingkungan hidup dengan partisipasi masyarakat. Pengertian lain juga mengatakan bahwa konsolidasi tanah adalah suatu model pembangunan yang mengatur semua bentuk tanah yang semula terpecah-pecah dan dengan bentuk yang tidak teratur menjadi tanah-tanah yang bentuknya dan tata letaknya teratur.

Pelaksanaanya konsolidasi tanah tentunya memiliki maksud dan tujuan tersendiri. Berdasarkan Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah tahun 2018 maksud dari terlaksana konsolidasi tanah adalah mewujudkan pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah dan ruang serta peningkatan kualitas lingkungan, sekaligus memberikan kepastian hukum hak atas tanah dan ruang di atas dan/ atau dibawah tanah. Dan tujuan konsolidasi tanah adalah tertatanya

penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah untuk menciptakan lingkungan hidup yang baik dan sehat sesuai rencana tata ruang dan tersedianya tanah untuk kepentingan umum, dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Menyadari hal tersebut, maka dalam pelaksanaan konsolidasi tanah dalam arti luas dengan menggambarkan prinsip gotong royong, dikembangkan suatu model pembangunan yang berkaitan erat dengan kebijaksanaan pengadaan tanah, yang hemat biaya dengan mengikutsertakan masyarakat untuk berperan aktif didalamnya sebagaimana yang dikenal dengan proses konsolidasi tanah. Tujuan dari konsolidasi tanah sendiri meliputi 3 (tiga) hal yaitu:

1. Tercapainya pemanfaatan tanah secara optimal;
2. Mendorong partisipasi aktif masyarakat dalam pembangunan secara bersama;
3. Dan meningkatkan efisiensi penggunaan tanah dan pemantapan kepastian hukum pemilik tanah melalui penataan penggunaan dan penguasaan tanah.

Manfaat dari konsolidasi tanah antara lain adalah:

1. Mempercepat penyelesaian pembangunan prasarana dan fasilitas perkotaan yang sesuai dengan tata ruang dan dilakukan secara berkesinambungan;
2. Meningkatkan daya guna tanah (persil tidak beraturan menjadi teratur);
3. Menghemat pengeluaran pemerintah untuk ganti rugi tanah dan biaya pembangunan prasarana dan fasilitas kota, (biaya ditanggung secara bersama);
4. Meskipun akan terjadi pengurangan luas pemilikan tanah, akan tetapi nilai dan daya dukung tanah akan semakin meningkat;
5. Menghindari dan mengurangi pemindahan

penduduk dari lokasi semula (bencana), karena setelah konsolidasi tanah para pemilik akan menerima kembali tanahnya dalam bentuk dan kondisi yang lebih menguntungkan;

6. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan sekaligus mengurangi kerawanan sosial akibat perbedaan lingkungan permukiman;
7. Mempercepat kegiatan administrasi pertanahan dan menunjang sistem perpajakan tanah yang lebih akurat dan lebih adil;
8. Persil -persil tanah pengganti biaya pembangunan dapat dimanfaatkan untuk kepentingan penyediaan tanah murah;
9. Tanah yang sudah dikonsolidasi dapat dibangun sendiri oleh pemiliknya atau pemerintah dalam bentuk bantuan kredit atau hibah;
10. Mencegah spekulasi dan kenaikan harga tanah karena dapat dinikmati langsung oleh pemilik asli sehingga mendorong kestabilan harga tanah;

Sasaran konsolidasi tanah difokuskan demi tercapainya tatanan penguasaan dan penggunaan lahan yang tertib dan teratur. Melalui penataan tanah secara fisik dan aspek hukumnya, akan diperoleh ketertiban legalitas atas penguasaan tanah karena disertai kelengkapan tanda bukti hak atas tanah (sertipikat tanah). Hasil pelaksanaan konsolidasi tanah yang dapat diambil dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah meliputi:

1. Tertatanya penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah;
2. Terbangunnya sarana fisik lingkungan (jalan, fasilitas sosial dan fasilitas umum);
3. Tersedianya ruang-ruang terbuka;
4. Adanya kepastian hukum atas kepemilikan

tanah bagi peserta konsolidasi.

Konsolidasi Tanah merupakan program pertanahan yang diselenggarakan berdasarkan azas (KaBPN no 4 tahun 1991): kesepakatan, pelaksanaan didasarkan atas dari, oleh dan untuk rakyat/peserta; peran serta, konsolidasi hanya akan berhasil dengan peran serta masyarakat manfaat, hasil yang dicapai melalui konsolidasi tanah akan bermanfaat baik untuk peserta, maupun pemerintah; keadilan, artinya bahwa diantara peserta konsolidasi tanah diberlakukan sama, sama-sama memberikan sumbangan tanah untuk pembangunan, dan lain-lain; transparan, artinya bahwa dari sejak perencanaan hingga pasca konsolidasi tanah secara bersama-sama peserta diikuti sertakan; kepastian hukum, artinya bahwa hasil akhir yang berwujud penataan bidang-bidang tanah juga diterbitkannya legalitas aspek (sertipikat tanah) yang merupakan alas hak yang akan dimiliki semua peserta konsolidasi tanah; akuntabilitas segala sesuatunya dapat dipertanggung jawabkan; membangun tanpa menggusur.

Jadi pelaksanaan konsolidasi tanah ini menuai banyak manfaat terutama optimalisasi fungsi tanah. Dengan dilaksanakannya konsolidasi tanah, maka akan terwujudnya penataan ruang dan penatagunaan tanah hal tersebut pasti akan menghasilkan tanah yang optimal. Apabila melihat dari hasil pelaksanaan konsolidasi tersebut maka dapat dikatakan bahwa konsolidasi diharapkan dapat menaikkan harga/nilai tanah di wilayah perencanaan.

Jika dilihat dari sisi lingkungan, pelaksanaan konsolidasi tanah ini menghasilkan kawasan lingkungan perumahan atau perkotaan yang sudah tertata rapih. Jika yang semula letak tanah tak beraturan, dan minim sarana-prasarana pendukung, maka setelah dilaksanakannya konsolidasi akan menjadi wilayah yang teratur, rapi dilengkapi dengan

sarana-prasarana pendukung sehingga menjadi lokasi yang ideal. Dengan begitu konsolidasi tanah ini telah mencerminkan sesuai dengan prinsip pembangunan berkelanjutan.

Tak hanya itu, konsolidasi ini mewujudkan kepastian hukum. Artinya, tanah yang semula belum bersertifikat atau tanah yang belum terdaftar di kantor pertanahan, dan setelah dilaksanakannya konsolidasi maka tanah tersebut akan di daftarkan serentak. Hal itu disebabkan karena dalam proses konsolidasi tanah ini, terjadinya pelepasan hak atas tanah. Pelepasan hak tersebut maka tanah akan jatuh ke negara, dan status tanah telah di hapuskan di buku tanah. Setelah pelaksanaan konsolidasi terselesaikan, maka tanah akan dikembalikan kepada pemiliknya dan sebelum telah di daftarkan terlebih dahulu dengan sertifikat yang baru.

Dari sekian manfaat-manfaat yang ditimbulkan dari pelaksanaan konsolidasi, tentunya tidak selalu berjalan mulus. Tentu ada halangan dan rintangan yang dialami para pelaksana konsolidasi. Hal tersebut diantaranya yaitu sulitnya akan pemahaman para peserta konsolidasi. Artinya ketika pihak Badan Pertanahan melakukan sosialisasi akan pentingnya konsolidasi guna mengoptimalkan fungsi tanah, dengan pemikiran awam para peserta konsolidasi menimbulkan kesulitan untuk menemukan titik tengah. Banyak yang tidak setuju dan ada pula yang setuju akan pelaksanaan konsolidasi. Perlu diingat kembali ke peraturan badan pertanahan, yang menyatakan bahwa pelaksanaan konsolidasi hanya dilaksanakan apabila 85% (delapan puluh lima persen) dari penduduk area tanah yang akan konsolidasi. Hal ini berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah.

PENUTUP

Pelepasan hak atas tanah dalam proses konsolidasi tanah tidak menggunakan jasa notaris. Disamping notaris memiliki kewenangan membuat Akta berkaitan dengan pertanahan, sebagaimana dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, yaitu salah satu contohnya adalah notaris berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah. Namun dalam Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah menyebutkan peserta konsolidasi melepaskan hak atas tanahnya oleh kepala Badan Pertanahan Nasional. Pelepasan hak tersebut dituangkan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) dengan ditandatangani langsung oleh masing-masing peserta, dan dua orang saksi dihadapan Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan karena pelepasan tanah dalam konsolidasi tanah tidak untuk selamanya atau bersifat sementara, yang nanti tanah itu akan dikembalikan kepada pemiliknya lagi setelah dilakukan penataan dalam proses konsolidasi tanah.

Proses konsolidasi tanah guna optimalisasi fungsi tanah diwujudkan dengan tertatanya penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah untuk menciptakan lingkungan hidup yang baik dan sehat sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah dan tersedianya tanah untuk kepentingan umum, dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Selain itu pelaksanaan konsolidasi tanah akan terwujudnya penataan ruang dan penatagunaan tanah hal tersebut pasti akan mengkasilkan tanah yang optimal. Dan dilihat dari sisi lingkungan, pelaksanaan konsolidasi tanah ini menghasilkan kawasan lingkungan perumahan atau perkotaan yang sudah tertata rapih dilengkapi dengan sarana-prasarana

pendukung. Dengan begitu konsolidasi tanah ini telah sesuai dengan prinsip pembangunan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya: 2003.

Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Cet. Kesatu, Republika, Jakarta: 2008.

Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta: 2009.

Jurnal

Rosmidah, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *Inovatif*, Volume 6, No. 2, 13 Maret 2015

Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3, No. 1

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah.

Sumber Lain

Alfi Renata, "Pelepasan Hak Milik atas Tanah", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl5382/pelepasan-hak-milik-atas-tanah>.

Ivor Ignasio Pasaribu, "Keabsahan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT)", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4fae976f5aed2/surat-pernyataan-pelepasan-hak-atas-tanah>.

Wibowo Tunardy, "Hak-Hak Atas Tanah", <http://www.jurnalhukum.com/hak-hak-atas-tanah/>, 5 Oktober 2018.