
KONSEP 3 IN 1 IN THE LAND ACQUISITION UNTUK TANAH ASET DESA SEBAGAI KEKAYAAN ASLI YANG SAH

Satria Wira Yudha¹ dan Moh. Saleh²

Fakultas Hukum Universitas Narotama
satriawirajudha@gmail.com¹

ABSTRACT

In the public interest, including the interests of the nation and state as well as the common interests of the people, land rights can be revoked by providing appropriate compensation according to the method regulated by law. The case that occurred was that the residents of Kapru Hamlet, Gunungsari Village, Bumiaji District, Batu City felt disadvantaged after finding that one of the Village Treasury Lands (TKD) was controlled by individuals. The formulation of the problem in this study is how legal efforts can be taken by the residents of Gunungsari Village to save village land assets from individual parties based on the 3 in 1 in the Land Acquisition concept. The research method in studying this problem is normative legal research. The concept of 3 in 1 in the Land Acquisition in land acquisition for development is a land acquisition activity from beginning to end or from upstream to downstream which ultimately leads to three points, namely the start point, decision point and product point. Individuals who control the land to be used as land can file an objection and verification and improvement will be carried out in order to obtain legal certainty regarding ownership rights and land objects. However, if it is Village Treasury Land, the individual does not receive compensation.

Keywords: *Land Procurement, Public Interest, .Village Land*

PENDAHULUAN

Tanah memiliki makna multidimensional bagi masyarakat. Negara mempunyai hak untuk menguasai tanah, melalui fungsi negara untuk mengatur dan mengurus. Makna tanah tidak harus dimiliki oleh negara adalah, terdapatnya hak perorangan masyarakat terhadap tanah yang dimiliki oleh negara. Pembangunan sarana infrastruktur dapat dilakukan dengan cara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam praktiknya dikenal 2 (dua) jenis pengadaan tanah, yaitu pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum dan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan-kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial.

Proses selanjutnya setelah adanya pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum adalah pencabutan hak atas tanah sesuai ketentuan yang terdapat

dalam Pasal 18 UUPA yang menyatakan bahwa: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dalam undang-undang.”

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya. Kasus yang terjadi adalah Warga Dusun Kapru, Desa Gunungsari, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu merasa dirugikan setelah mendapati salah satu Tanah Kas Desa (TKD) dikuasai oleh perorangan. Mereka menuntut Kepala Desa Gunungsari, Andi Susilo mengambil langkah tegas. Perwakilan Forum Masyarakat Peduli Aset Desa, berharap Tanah Kas Desa tersebut haruslah dipertahankan demi kemaslahatan warga Desa Gunungsari dan pemerintah desa segera mengambil alih tanah desa seluas 800 meter persegi itu. Penggarap lahan tersebut sudah menempati Tanah Kas Desa sejak beberapa tahun lalu dan saat ini digunakan untuk menanam sayuran. Harus segera diambil alih supaya aset desa ada kejelasan dan bisa bermanfaat bagi semua masyarakat, bukan hanya untuk satu orang saja. Lahan desa itu sebelumnya pernah disengketakan dan menjalani persidangan Pengadilan Negeri (PN) Malang pada tahun 2014. Hasilnya dimenangkan pihak perorangan karena mampu menunjukkan legalitas kepemilikan lahan tersebut.

Perwakilan Forum Masyarakat Peduli Aset Desa tersebut lalu menanyakan status lahan itu ke Kepala Desa Gunungsari. Menurut Kepala Desa Gunungsari adalah permasalahan tanah yang disengketakan tersebut sudah selesai. Perwakilan Forum Masyarakat Peduli Aset Desa berpendapat bahwa lahan yang disidangkan ketika itu sebenarnya merupakan objek lahan yang berbeda. Namun Kepala Desa Gunungsari memberikan pernyataan lain, jika aset yang disidangkan merupakan aset desa. Perwakilan Forum Masyarakat Peduli Aset Desa menyatakan bahwa pihak perorangan tersebut memang mempunyai Akta Jual Beli, akan tetapi objeknya bukan di atas lahan aset desa. Yang bersangkutan juga diketahui pernah menjual beberapa aset desa. Warga Desa Gunungsari berniat membangun balai RW atau gedung serba guna di lahan itu. Namun ketika hendak dibangun, lahan tersebut kembali ditanami oleh perorangan itu.¹

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka rumusan masalahnya adalah bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Warga Desa Gunungsari untuk menyelamatkan tanah aset desa dari pihak perorangan berdasarkan konsep *3 in 1 in the Land Acquisition*.

¹ <https://jatimnow.com/baca-32131-kecewa-tanah-kas-desa-beralih-ke-perorangan-para-ketua-rt-mundur>

METODE PENEELITIAN

Dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan dalam tulisan ini, metode yang digunakan adalah penelitiann hukum normatif. Oleh karena itu, maka metode yang pendekatan yang digunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) pendekatan konseptual (*conseptual approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*).²

Teknik pengumpulan bahan hukum begitu isu hukum ditetapkan, peneliti melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi. Apabila di dalam penelitian tersebut peneliti sudah menggunakan Pendekatan kasus (*Case Approach*) maka peneliti perlu melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi. Dalam penelitian tersebut peneliti sudah menyebutkan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), yang harus dilakukan peneliti adalah mencari peraturan perundang-undangan mengenai isu tersebut.³ Peneliti menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*), maka peneliti perlu merujuk kepada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana atau doktrin-doktrin hukum. Meskipun tidak secara eksplisit, konsep hukum dapat juga diketemukan di dalam undang-undang.⁴

Teknik pengolahan bahan hukum dimulai dengan terlebih dahulu melakukan pengumpulan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Setelah bahan hukum dikumpulkan, selanjutnya bahan hukum akan diolah secara sistematis untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang permasalahan yang akan dikaji.

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik preskriptif yakni memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seharusnya menurut hukum terdapat fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian⁵. Penelitian menggunakan metode preskriptif bertujuan untuk memberikan penjelasan atau gambaran terhadap masalah hukum yang sedang diteliti. Penggunaan metode preskriptif dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Argumentasi dilakukan oleh peneliti untuk memberikan preskriptif atau gambaran mengenai permasalahan yang terkait dengan hukum agraria (pertanahan)

Bahan-bahan hukum tersebut kemudian dikaji serta ditarik kesimpulan secara deduktif-induktif.

² Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. Surabaya: Prenadamedia Group. Hlm. 38

³ Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung:Alfabeta. Hlm. 17

⁴ Suryabrata, Sumadi. 2009. *Metodelogi Penelitian*. Jakarta :Rajawali. Hlm. 34

⁵ Fajar, Mukti. 2013. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Hlm. 12

HASIL DAN PEMBAHASAN

Upaya Hukum Warga Desa Gunungsari Untuk Menyelamatkan Tanah Kas Desa Dari Pihak Perorangan Berdasarkan Konsep *3 In 1 In The Land Acquisition*

Perselisihan merupakan sebuah fenomena sosial yang tidak dapat terpisahkan dari kehidupan manusia.⁶ Secara teoritik dalam hukum acara di Indonesia, perselisihan atau penyelesaian sengketa dapat diselesaikan melalui jalur Litigasi dan Non Litigasi.⁷ Adapun salah satu perselisihan yang sering terjadi pada masyarakat adalah sengketa mengenai persoalan pertanahan.⁸ Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana diamanatkan oleh UUPA mengandung dua dimensi, yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat geografis dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak orang atau badan hukum yang berisi keberatan keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Perlu ditegaskan bahwa kegiatan pengadaan tanah dalam hal ini sifatnya khusus, artinya khusus ditujukan kepada kepentingan umum. Dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sudah dijelaskan bahwa Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari kasus diatas mengenai tanah aset desa maka hal tersebut termasuk kedalam apa yang diatur dalam Pasal 10 huruf n Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yakni kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa. Pembangunan tersebut tentunya sangat erat kaitannya dengan kegiatan pengadaan tanah.

Konsep *3 in 1 in the Land Acquisition* dalam pengadaan tanah untuk pembangunan adalah kegiatan pengadaan tanah dari awal sampai akhir atau dari hulu ke hilir yang akhirnya bermuara pada tiga titik yaitu titik *start* yaitu aspek perizinan tanah (penetapan lokasi), titik *decision* yaitu aspek penguasaan tanah (pelepasan hak) dan titik *product* yaitu aspek sertifikasi tanah (hak pakai).⁹

⁶ David W., Spradley, James, 1987. *Conformity and Conflict: Readings in Cultural Anthropology*. Little Brown and Company. Hlm. 11

⁷ M.Yahya Harahap. 2007. *Hukum Acara Perdata cet.5.*, Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 229-230

⁸ Erna Herlinda, *Penyelesaian Sengketa Alternatif Oleh Kepala Desa Di Kecamatan Tualang Kabupaten Siak*, dalam : <http://library.usu.ac.id>, Hlm. 1

⁹ Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., C.N., M.Kn. 2016. *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera Yogyakarta. Hlm. 13

a. Perizinan Tanah

Titik *start* merupakan tahap perizinan tanah sebagai *starting point* kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah harus melakukan apa yang disebut dengan penetapan lokasi. Penetapan Lokasi memiliki 3 (tiga) fungsi, meliputi:¹⁰

1. Izin pengadaan tanah yang batas waktu kegiatannya 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) tahun (lihat Pasal 24 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012).
2. Izin perubahan penggunaan tanah
3. Izin pemindahan hak atas tanah

Penetapan lokasi dilakukan oleh Gubernur dalam bentuk Keputusan dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Gubernur dalam hal ini dibantu oleh Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang diketuai oleh sekretaris daerah.¹¹

Adapun kegiatan untuk memperoleh penetapan lokasi dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan dilakukan dalam dua tahapan yaitu tahap perencanaan dan tahap persiapan pengadaan tanah.

1. Perencanaan Pengadaan Tanah

Perencanaan pengadaan tanah yang dimuat dalam Dokumen Perencanaan ditetapkan oleh instansi (dalam hal ini adalah pimpinan Instansi yang memerlukan tanah atau pejabat yang ditunjuk) yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada pemerintah provinsi.¹²

2. Persiapan Pengadaan Tanah

Persiapan Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Gubernur setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dari Instansi yang memerlukan tanah. Dalam rangka Persiapan Pengadaan Tanah, gubernur membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur.¹³

b. Penguasaan Tanah

Titik *decision* pada pengadaan tanah untuk pembangunan merupakan tahap penguasaan tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

¹⁰ *Ibid.* hlm 28

¹¹ Jarot Widya Muliawan . 2018. Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition. Jurnal Hukum Peratun, Volume 1 Nomor 2, Agustus 2018 : 163 – 182. Hlm. 168-169

¹² *Ibid.* Hlm 169

¹³ *Ibid* hlm. 170

Setelah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan penyiapan pelaksanaan, selanjutnya Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah segera membentuk Satuan Tugas (Satgas) yang terdiri dari Satgas A dan Satgas B Pelaksana Pengadaan Tanah yang membidangi Inventarisasi dan Identifikasi. Hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang dari Satgas A (data fisik) dan Satgas B (data yuridis) kemudian diumumkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan atau nama lain, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja. Pengumuman dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Tahap penguasaan tanah melalui kegiatan pengadaan tanah harus melewati 3 (tiga) kegiatan penting yang harus dilakukan yaitu kegiatan penilaian ganti kerugian, kegiatan pelaksanaan ganti kerugian dan kegiatan pelepasan hak.

c. Sertifikasi Tanah

Pada titik ini instansi yang memerlukan tanah dapat menghasilkan *product* dari proses Perolehan Tanah Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Konsep *3 in 1 in the Land Acquisition*. *Product* tersebut adalah berupa sertifikat hak pakai atas tanah tersebut. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah menegaskan bahwa Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Instansi yang memerlukan tanah hak pakai mengajukan surat permohonan kepada pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten)

Setelah mengetahui konsep *3 In 1 In The Land Acquisition* tersebut diatas dan dikaitkan dengan kasus Tanah Kas Desa warga Dusun Kapru, Desa Gunungsari, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu tersebut. Perlu diketahui terlebih status tanah sengketa tersebut menurut hukum yang berlaku apakah tanah tersebut meruakan tanah desa atau tanah perorangan. Dari penjabaran kasus dalam artikel di atas tanah tersebut dikelola oleh perorangan yakni dijadikan ladang sayur. Padahal tanah tersebut adalah tanah desa yang akan dijadikan Balai RW oleh warga. Namun disisi lain perorangan yang mengelola tanah tersebut juga mempunyai legalitas kepemilikan tanah tersebut.

Dalam prosedur pengadaan tanah menurut konsep *3 In 1 In The Land Aquisition* hal yang pertama dilakukan adalah terkait perizinan. Karena warga desa akan membangunn Balai RW maka hal tersebut merupakan alokasi tanah untuk kepentingan umum maka dilakukan “Penetapan Lokasi” yang berdasarkan UU No. 12 Tahun 2012 pada Pasal 19 ayat (5) bahwa instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur.¹⁴

¹⁴ Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., C.N., M.Kn. 2016. Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep *3 in 1 in the Land Acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera Yogyakarta. Hlm. 28

Selanjutnya pada tahap pendataan awal lokasi rencana pembangunan perlu dilakukannya guna mengetahui pihak-pihak yang berhak dan objek dari pengadaan tanah tersebut. Berdasarkan pengamatan pada kasus tanah desa tersebut, perangan yang menguasai tanah desa tersebut termasuk ke dalam “Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik” sesuai dengan Pasal 17 Ayat (2) Perpres Nomor 71 Tahun 2012.¹⁵ Karena perangan tersebut telah memiliki dasar dan legalitas atas tanah tersebut. Penguasaan tanah negara seperti itu, terdapat beberapa jenis diantaranya dibuktikan dengan alat bukti, berupa :¹⁶

- Sertifikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya;
- Surat sewa-menyewa tanah;
- Surat keputusan penerima objek tanah landreform;
- Surat izin garapan/membuka tanah; dan
- Surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti.

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh tim persiapan atas dasar dokumen perencanaan pengadaan tanah.

Untuk mendapatkan kesepakatan lokasi pembangunan dari pihak yang berhak dan masyarakat dilakukan “Konsultasi Publik” yang merupakan Merupakan proses dialogis antara Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak dan/atau masyarakat yang terkena dampak untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan.¹⁷

Tahap kedua, yakni berkaitan dengan penguasaan tanah. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Batu. Setelah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan penyiapan pelaksanaan, selanjutnya Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah segera membentuk Satuan Tugas (Satgas) yang terdiri dari Satgas A dan Satgas B Pelaksana Pengadaan Tanah yang membidangi Inventarisasi dan Identifikasi. Oleh karena itu, peran Satgas dalam hal tanah desa yang menjadi sengketa tersebut sangatlah penting karena berkenaan dengan pemilik hak dan objek tanah yang akan dibangun Balai RW oleh warga. Pengukuran data fisik tanah dan pengecekan terhadap data yuridis tanah haruslah dilakukan dengan baik. Pengumpulan data juga meliputi data bidang tanah :¹⁸

- Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
- Masih dipersengketakan kepemilikannya;
- Lain-lain yang dianggap perlu.

¹⁵ *Ibid* . Hlm. 37

¹⁶ *Ibid* . Hlm. 38

¹⁷ *Ibid* . Hlm. 40

¹⁸ *Ibid* . Hlm 62

Hasil inventarisasi dan indentifikasi dari satgas kemudian diumumkan di kantor desa, kantor kecamatan dan lokasi pembangunan. Pengumuman dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah. Apabila terdapat keberatan dari pihak yang berhak maka dilakukan verifikasi ulang. Apabila terjadi perbedaan luas tanah yang tercantum dalam bukti penguasaan tanah dengan luas tanah hasil verifikasi dan perbaikan, maka yang menjadi dasar pemberian ganti kerugian adalah hasil verifikasi dan perbaikan. Oleh karenanya, dalam hal tanah desa tersebut. Pihak perorangan yang menguasai tanah tersebut untuk dijadikan lahan dapat mengajukan keberatan dan akan dilakukan verifikasi dan perbaikan guna mendapatkan kepastian hukum terkait hak kepemilikan dan objek tanah yang akan dijadikan Balai RW tersebut. Jika memang merupakan tanah dari perorangan tersebut maka akan mendapat ganti kerugian, namun apabila merupakan Tanah Kas Desa, perorangan tersebut tidak mendapat ganti kerugian.

Setelah status tanah sudah *clear* dan pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian dan telah melepaskan hak tanahnya, maka tahap berikutnya adalah “Sertifikasi Tanah”.

Sertifikat tanah dikelompokkan menjadi 3 jenis yang meliputi: ¹⁹

a. Sertifikat Hak Milik

Dalam hakikatnya hak milik merupakan hak yang digunakan untuk menikmati fungsi dari hak tersebut baik dalam menggunakan benda atau tanah selama tidak dilarang oleh hukum dan tidak melanggar hak orang lain dan hak milik memiliki wewenang lebih. Jika dilihat dalam karakteristiknya sertifikat hak milik ini berlaku kuat bagi Warga Indonesia dan boleh digunakan pada objek tanah yang memiliki nilai ekonomis paling tinggi. ²⁰

b. Sertifikat Hak Pakai Gedung

Dalam Hakikatnya hak pemakaian gedung merupakan kebebasan dalam membuat maupun memiliki gedung dan statusnya bukan kepunyaan oleh pribadi. Kedudukan Hak Pemakaian Gedung berada di atas lahan Negara dan diatas Hak kepemilikan. Karakteristik sertifikat hak pemakaian gedung adalah bisa dipunyai bagi pihak Individu maupun pihak pemerintah di Indonesia, sertifikat hak guna bangunan ini bisa digunakan sebagai jaminan utang piutang apabila telah dibebani dengan hak

¹⁹ Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta : sinar grafika. Hlm. 64

²⁰ Satria Wira Yudha. 2019. *Analisis Yuridis Putusan Hakim Mengenai Ketentuan Pemberlakuan “Stelsel Positif” Dalam Perkara Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Universitas Negeri Surabaya : Jurnal. Hlm.

tanggung, masa berlaku dari sertifikat ini yaitu tiga puluh tahun dan bisa ditambah lagi sampai 20 tahun.²¹

c. Sertifikat Hak Pengadaan Usaha

Sertifikat hak pengadaan usaha bisa dipakai untuk pertanggungjawaban dalam pembukaan lahan persawahan, budidaya ikan atau pemeliharaan ternak, pokok dari hak tersebut yaitu warga Indonesia maupun Lembaga Hukum yang ada di dalam negeri, masa berlaku dari hak tersebut kurang lebih dua puluh lima hingga tiga puluh lima tahun apabila periode waktu tersebut telah berakhir maka pihak-pihak yang bersangkutan masih diberi kesempatan untuk memperpanjang dalam tempo waktu 25 (dua puluh lima) tahun mendatang.²²

Pada titik ini instansi yang memerlukan tanah dapat menghasilkan *product* dari proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Product* tersebut berupa **Sertipikat Hak Pakai** atas tanah tersebut. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah menegaskan bahwa Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

KESIMPULAN

Dalam kasus Tanah Kas Desa warga Dusun Kapru, Desa Gunungsari, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu tersebut.. Dalam prosedur pengadaan tanah menurut konsep *3 In 1 In The Land Aquisition* hal yang pertama dilakukan adalah terkait perizinan yang dilakukan “Penetapan Lokasi” yang berdasarkan UU No. 12 Tahun 2012 pada Pasal 19 ayat (5). Tahap kedua, yakni berkaitan dengan penguasaan tanah. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas (Satgas) yang membidangi Inventarisasi dan Identifikasi. Apabila terdapat keberatan dari pihak yang berhak maka dilakukan verifikasi dan perbaikan. Pihak perorangan yang menguasai tanah tersebut untuk dijadikan lahan dapat mengajukan keberatan dan akan dilakukan verifikasi dan perbaikan guna mendapatkan kepastian hukum terkait hak kepemilikan dan objek tanah yang akan dijadikan Balai RW tersebut. Jika memang merupakan tanah dari perorangan tersebut maka akan mendapat ganti kerugian, namun apabila merupakan Tanah Kas Desa, perorangan tersebut tidak mendapat ganti kerugian. Setelah status tanah sudah *clear* dan pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian dan telah melepaskan hak tanahnya, maka

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*

tahap berikutnya adalah “Sertifikasi Tanah” berupa sertipikat hak pakai atas tanah tersebut berdasar Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

DAFTAR PUSTAKA

- David W., Spradley, James, 1987. *Conformity and Conflict: Readings in Cultural Anthropology*. Little Brown and Company.
- Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., C.N., M.Kn. 2016. Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep *3 in 1 in the Land Acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera Yogyakarta.
- _____ . 2018. Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep *3 in 1 in the Land Acquisition*. Jurnal Hukum Peratun, Volume 1 Nomor 2, Agustus 2018 : 163 – 182
- Erna Herlinda, *Penyelesaian Sengketa Alternatif Oleh Kepala Desa Di Kecamatan Tualang Kabupaten Siak*, dalam : <http://library.usu.ac.id>,
- Fajar, Mukti. 2013. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Fithry Abshoril, 2016, Tinjauan Yuridis Tentang Tanah Hak Milik yang Digunakan oleh Negara untuk Kepentingan Umum, *Jendela Hukum*, Vol.2(1)
- Gangga Santi Dewi, 2017, Konflik Tentang Ganti Rugi pada Tanah Timpang Tindih, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol.5(2)
- <https://jatimnow.com/baca-32131-kecewa-tanah-kas-desa-beralih-ke-perorangan-para-ketua-rt-mundur>
- M.Yahya Harahap. 2007. *Hukum Acara Perdata cet.5.*, Jakarta: Sinar Grafika
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. Surabaya: Prenadamedia Group.
- Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung:Alfabeta.

Suryabrata, Sumadi. 2009. *Metodelogi Penelitian*. Jakarta :Rajawali.

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk
Kepentingan Umum.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria