

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMABANGUNAN GEDUNG
PERKANTORAN PEMERINTAH KABUPATEN PRINGSEWU**

Skripsi

Oleh

NUR SAFIDAH



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2016**

ABSTRAK

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN GEDUNG PERKANTORAN PEMERINTAH KABUPATEN PRINGSEWU

OLEH

NUR SAFIDAH

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sejalan dengan Pasal 18 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atas dasar tersebut pemerintah dapat mengambil tanah masyarakat, saat ini pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur di dalam UU No. 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015. Akan tetapi, pengadaan tanah untuk pembangunan kompleks perkantoran Kabupaten Pringsewu adalah untuk kepentingan umum yang diperoleh melalui pelepasan hak dari Tanah Bengkok milik 4 (empat) pekon, yaitu pekon Yogyakarta, Kediri, Bulukarto, dan Bulurejo.

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah (1) bagaimanakah pengaturan pengadaan tanah untuk pembangunan gedung perkantoran pemerintah Kabupaten Pringsewu? (2) bagaimanakah pengadaan tanah untuk pembangunan gedung perkantoran pemerintah Kabupaten Pringsewu?

Metode penelitian yang digunakan adalah dengan menggunakan pendekatan normatif empiris dengan data yang bersumber dari data primer dan data sekunder.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Pengaturan hukum mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan kompleks perkantoran Kabupaten Pringsewu diatur oleh UU No. 2 Tahun 2012, Perpres No. 30 Tahun 2015, Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang kepentingan menyangkut lapisan masyarakat serta pengaturan tentang tanah bengkok yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang pedoman pengelolaan kekayaan desa. ini karena tanah yang digunakan untuk pembangunan kepentingan umum menggunakan tanah bengkok/ hak pakai desa (2) Pengadaan tanah untuk pembangunan gedung perkantoran pemerintah Kabupaten Pringsewu dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan ganti kerugian secara langsung serta melalui tahapan: penetapan lokasi, penyuluhan, penetapan batas, pengumuman hasil, musyawarah penetapan harga, pemberian ganti rugi, pelepasan hak. Akan tetapi, Pemerintah Kabupaten Pringsewu kurang transparansi terhadap informasi publik mengenai pembangunan kompleks perkantoran, serta minimnya kompensasi untuk mengganti tanah bengkok milik ke empat pekon tersebut.

Kata kunci: Pengadaan tanah, Pembangunan, Kepentingan Umum.

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMABANGUNAN GEDUNG
PERKANTORAN PEMERINTAH KABUPATEN PRINGSEWU**

Oleh

NUR SAFIDAH

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar

SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Administrasi Negara

Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2016**

Judul Skripsi : **PENGADAAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN GEDUNG
PERKANTORAN PEMERINTAH
KABUPATEN PRINGSEWU**

Nama Mahasiswa : **Nur Safidah**

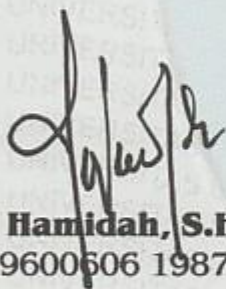
Nomor Pokok Mahasiswa : 1112011279

Bagian : Hukum Administrasi Negara

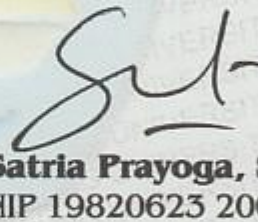
Fakultas : Hukum

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

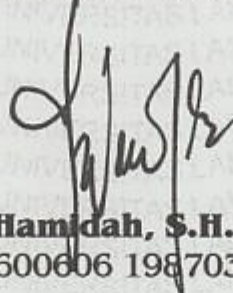


Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP 19600606 198703 2 012



Satria Prayoga, S.H., M.H.
NIP 19820623 200812 1 003

2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara

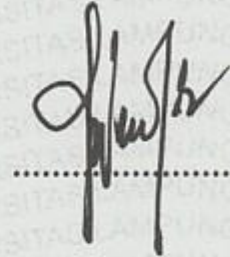


Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP 19600606 198703 2 012

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Upik Hamidah, S.H., M.H.**



Sekretaris : **Satria Prayoga, S.H., M.H.**



Penguji
Bukan Pembimbing : **Nurmayani, S.H., M.H.**



2. Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. Heriyandi, S.H., M.S.
NIP 19621109 198703 1 003

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **27 April 2016**

PERNYATAAN SKRIPSI MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nur Safidah
Nomor Pokok Mahasiswa : 1112011279
Fakultas : Hukum
Bagian : Hukum Administrasi Negara

Dengan ini menyatakan bahwa penelitian ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri, dan sepanjang pengetahuan saya tidak berisi materi yang telah dipublikasikan atau ditulis oleh orang lain atau telah dipergunakan dan diterima sebagai persyaratan penyelesaian studi pada universitas atau institut lain.

Bandar Lampung, April 2016

Yang menyatakan



Nur Safidah
NPM 1112011279

RIWAYAT HIDUP



Penulis terlahir sebagai anak pertama dari pasangan bapak Sadiman dan ibu Tursiyah (Alm). Penulis lahir di Waringin Sari Barat, 9 Maret 1990.

Penulis menempuh pendidikan di Sekolah Dasar Negeri 3 dan 4 Waringin Sari Barat, Pringsewu pada tahun 1996-2002, Sekolah Menengah Pertama Negeri 2 Sukoharjo, Pringsewu pada tahun 2002-2005, dan Sekolah Menengah Atas YP Bhakti Utama, Bandar Lampung pada tahun 2008-2011. Pada tahun 2011, Penulis terdaftar sebagai salah satu mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur PMPAP dan mengambil minat jurusan Hukum Administrasi Negara, serta melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Tematik di Desa Silir Agung, Kec. Labuhan Dalam, Kab. Lampung Timur pada Tahun 2014.

Selama menempuh studi di Universitas Lampung, penulis aktif di beberapa organisasi seperti Forum Silaturahmi dan Studi Islam (FOSSI FH) sebagai Mujahid Muda (MMF) FOSSI pada tahun 2011-2012, Sekretaris Kaderisasi pada tahun 2012-2013, Wakil Ketua umum pada tahun 2013-2014. Selain itu, penulis juga turut serta dalam pelatihan, Latihan Kepemimpinan Manajemen Islam Tingkat Dasar (LKMI TD), Sekolah Muslimah 2, Sekolah Politik, dan Dialog Kebangsaan yang diadakan oleh Unit Kegiatan Mahasiswa Birohmah dan Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) di Universitas Lampung.

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya ini untuk

Ibu Tursiyah (Alm) dan Bapak Sadiman

Atas kasih sayang, kesabaran, do'a, dorongan dan semangat demi keberhasilanku,,

Ibu semoga kita semua bisa berkumpul di JannahNya Kelak

Untuk adikku, Heny Ziatun dan Ahmad Refandi terima kasih untuk semangat dan dukungannya

Untuk saudara-saudaraku tersayang, langkah kita masih panjang, semangatlah berjuang,

Bagi almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung

MOTTO

“Dan bumi telah dibentangkan-Nya untuk makhluk-Nya.”

(Q.S. Ar-Rahman:10)

Dia menciptakan langit dan bumi dengan (tujuan) yang benar; Dia menutupkan malam atas siang dan menutupkan siang atas malam dan menundukan matahari dan bulan, masing-masing berjalan menurut waktu yang ditentukan. Ingatlah! Dialah yang Maha Perkasa lagi Maha Pengampun.

(QS. Az-Zumar :5)

Saat orang lain tidak bisa melakukannya, yakinkanlah bahwa dirimu bisa melakukannya dengan caramu sendiri, Yakin BISA.

“Ibu”

Dimana ada kemauan disitu Allah memberikan jalan serta kemudahan untuk setiap makhlukNya yang mau berusaha, karena hasil tidak pernah mengkhianati sebuah usaha.

“Nur Safidah”

SANWACANA

Puji syukur kehadiran ALLAH SWT atas karunia dan rahmat-Nya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan sebagai salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum, Universitas Lampung. Skripsi ini berjudul “PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN GEDUNG PERKANTORAN PEMERINTAH KABUPATEN PRINGSEWU”.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari peranan dan bantuan berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terimakasih pada:

1. Prof. Dr. Heryandi, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
2. Upik Hamidah, S.H.,M.H. selaku Ketua Bagian Administrasi Negara Fakultas Hukum, Universitas Lampung, sekaligus Pembimbing 1 yang telah memberikan bimbingan dan motivasi yang sangat membantu terselesaikannya skripsi ini.
3. Satria Prayoga, S.H.,M.H. selaku pembimbing II yang telah mengarahkan dan memberikan saran yang bermanfaat, serta kesabaran dalam membimbing.
4. Nurmayani, S.H.,M.H. selaku pembahas I yang memberikan kritik dan saran terkait penulisan skripsi.
5. Ati Yuniati, S.H.,M.H. selaku pembahas II yang memberikan kritik dan saran, serta memberikan pemahaman tentang metodologi penelitian.
6. Eka Deviana, S.H.,M.H. selaku pembimbing akademik.
7. Seluruh dosen pada Bagian Hukum Administrasi Negara yang selalu memberikan ilmu dan pengetahuan yang tiada habisnya.

8. Seluruh staf administrasi di Gedung D Fakultas Hukum Universitas Lampung atas saran-saran dan nasihatnya.
9. Seluruh Dosen maupun Karyawan Civitas Akademik di Lingkungan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
10. Orang tuaku, Bapak Sadiman dan Ibu Tursiyah (Alm) yang memberikan segala doa dan upayanya kepada penulis, *you're so inspiring me*.
11. Adik-adikku Heny Ziatun dan Ahmad Refandi terima kasih untuk semua yang diberikan.
12. Pakde, bude, paman, bibi, om, bule', dan sepupu-sepupuku yang selalu memberikan doa terbaik.
13. Sahabat-sahabat ku Nisa, Niken, Novi, Nafi, Puji, Tina, Erma, Iin. Fadila, Yulia, Yunika, Tria, Ida, Ayu, Rita, teman-teman seperjuangan FH 2011, serta seluruh bidadari Edelweis 2 tersayang.
14. Keluarga FOSSI FH Unila, kakak-kakak angkatan 2008-2010, teman-teman 2011, adik-adik angkatan 2012-2015 dan keluargaku yang lain di Fossi, *keep istiqomah*.
15. Keluarga KKN Tematik 2014, Anisa, Clara, Emil, Zirnie, Fina, Ara, Arif, Visi dan Ardan. Terima kasih untuk kebersamaanya 40 hari di Silir Agung.
16. Semua pihak yang turut membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Trima kasih atas doa, dukungan dan semangatnya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memerlukan pengkajian lebih lanjut. Akan tetapi, semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembacanya.

Bandar Lampung, April 2016

Penulis

Nur Safidah

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN HASIL KARYA	v
RIWAYAT HIDUP	vi
PERSEMBAHAN	vii
MOTTO	viii
SANWACANA	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xi
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
1.3.1 Tujuan Penelitian	8
1.3.2 Kegunaan Penelitian	8
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengaertian Tanah Bengkok	10
2.2 Pengertian Kepentingan Umum	12

2.3 Pengertian Tanah dan Fungsi Sosial Hak Tanah	15
2.4 Hukum Tanah di Indonesia Setelah Berlakunya UUPA	19
2.5 Pengadaan Tanah	21
2.5.1 Tahapan-Tahapan Pengadaan Tanah	21
2.5.2 Pengaturan Hukum Pengadaan Tanah	29
2.5.3 Panitia Pengadaan Tanah	30
2.5.4 Ganti Kerugian Pengadaan Tanah	31

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah	34
3.2 Sumber Data	34
3.3 Prosedur Pengumpulan Data dan Pengolahan Data	36
3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data	36
3.3.2 Prosedur Pengolahan Data	36
3.4 Analisis Data	37

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Kabupaten Pringsewu	38
4.2 Pengaturan Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Gedung Perkantoran Pemerintah Kabupaten Pringsewu	41
4.2.1 Sebelum Berlakunya UUPA	42
4.2.2 Sesudah Berlakunya UUPA	44
4.3 Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Gedung Perkantoran Pemerintah Kabupaten Pringsewu	46
4.3.1 Penetapan Lokasi	46
4.3.2 Penyuluhan (sosialisasi)	48
4.3.3 Penentuan Batas Lokasi	49
4.3.4 Musyawarah Penetapan Harga Ganti Rugi dan Pemberian Ganti Rugi	51
4.3.5 Berita Acara Pelepasan Hak	54

BAB V PENUTUP

5.1 Simpulan	56
5.2 Saran	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
1. Data Kecamatan, Jumlah Pekon dan Luas Wilayah di Kabupaten Pringsewu.....	39
2. Daftar Peruntukan Tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Pringsewu di Area Perkantoran Pemerintah kabupaten Pringsewu.....	50

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pelaksanaan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan harus didahului kemajuan perekonomian, dan untuk meningkatkan perekonomian harus ditunjang dengan infrastruktur. Salah satu cara untuk meningkatkan infrastruktur yaitu didukung dengan prasarana berupa tanah. Tanah merupakan kebutuhan dalam pelaksanaan pembangunan yang menduduki komponen paling utama, maka sebelum pelaksanaan pembangunan harus ada terlebih dahulu tersedianya komponen yang paling utama agar pembanguna terwujud secara optimal yaitu lahan atau tanah.

Tanah sebagai tubuh bumi merupakan tempat tinggal serta tempat beraktifitas bagi manusia dan juga merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional. Jadi dengan demikian tanah mempunyai arti penting dan peranan penting dalam hidup dan kehidupan manusia karena sebagian

besar kehidupan manusia tergantung dengan tanah.¹ Dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional tanah mempunyai peran yang sangat penting, tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Karena kesedian tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan pemilikan maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Permasalahan pembangunan di Indonesia erat kaitannya terhadap permasalahan tanah diantara pihak pembangunan dengan pemilik tanah tanah baik secara fisik maupun non fisik.

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengelola dan memanfaatkan sumber daya yang dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup manusia itu sendiri. Manusia memiliki cipta dan rasa dalam mengelola dan memanfaatkan sumber daya alam untuk meningkatkan kemakmuran baik untuk generasi sekarang maupun untuk generasi yang akan datang. Pemanfaatan sumber daya alam bagi kebutuhan generasi sekarang juga mempertimbangkan dan memperhatikan generasi mendatang dalam memenuhi kebutuhan tersebut sesuai dengan konsep pembangunan berkelanjutan.

Pembangunan oleh pemerintah, khususnya pembangunan fisik mutlak memerlukan tanah. Tanah tersebut dapat berupa tanah negara maupun tanah hak.

Pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana yang paling penting

¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia Di dalam Praktik dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Yogyakarta : Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Bulak Sumur, 1977), Hal 6

sedangkan warga masyarakat memerlukan tanah untuk tempat tinggal serta mencari nafkah, hal inilah yang merupakan suatu polemik didalam keperluan pembangunan, namun hal ini harus dilakukan agar terciptanya pembangunan infrastruktur yang dapat dirasakan masyarakat.

Istilah pengadaan tanah secara substansial lebih luas daripada hanya yang dimaksud pengadaan tanah.² Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Wujud pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan merupakan suatu cara yang ditempuh oleh pemerintah dalam rangka mengambil tanah-tanah warga masyarakat demi suatu pembangunan.³

Dalam pembukaan UUD RI 1945 dengan kata-kata : “memajukan kesejahteraan umum” dalam Pasal 33 ayat (3) menggariskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada, dengan kata-kata “Bumi, air dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Dalam batang tubuh UUD RI 1945 sendiri tidak terdapat penjelasan mengenai sifat dan lingkup Hak Menguasai dari Negara tersebut. Dalam penjelasan ayat (3) pasal tersebut hanya dinyatakan, bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalam bumi, adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat, sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Baru dengan kelahiran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

² Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran(Gemeenschapelijkrecht) dalam Konsolidasi Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, Hal 2

³ Op.,Cit, Hal 3

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang pada tanggal 24 september 1960, diberikan penjelasan resmi (otentik) mengenai sifat dan lingkup Hak Menguasai dari Negara tersebut, Pegaturan hak atas tanah telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104).

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, atas hak menguasai negara diatur didalam Pasal 2 UUPA : (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, Fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan dimana didalam UUPA menjamin hak milik pribadi atas tanah tersebut tetapi penggunaannya yang bersifat untuk kepentingan pribadi maupun kelompok tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat sehingga timbul keseimbangan, kemakmuran, keadilan, kesejahteraan bagi masyarakat maupun pribadi yang memiliki tanah.

Pasal 18 UUPA dalam kaitannya terhadap pengadaan tanah juga berperan penting untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Pengaturan pengadaan tanah juga diatur oleh Undang-Undang Nomor 12 Tahun 12 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 perubahan ke tiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tanah dibagi menjadi dua yaitu, tanah hak dan tanah Negara. Tanah hak adalah tanah-tanah yang sudah ada hak di atasnya, contohnya hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa seperti hak-hak yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA., sedangkan tanah negara merupakan tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) contohnya tanah bengkok desa.

Apabila tanah yang diperlukan untuk pembangunan itu berupa tanah negara, maka pengadaan tanahnya tidaklah sulit, yaitu dengan cara pengajuan permohonan hak atas tanah secara langsung kepada negara, untuk selanjutnya digunakan untuk pembangunan. Akan tetapi, tanah negara saat ini jarang ditemukan, oleh karena itu tanah yang diperlukan untuk pembangunan umumnya adalah tanah hak yang dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Negara selaku badan penguasa yang memiliki hak menguasai yang menurut konsep UUPA, pengertian “dikuasai” oleh negara bukan berarti “dimiliki”, melainkan hak yang member wewenang kepada Negara untuk menguasai seperti

hal tersebut.⁴ Negara akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pembangunan sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.⁵

Penguasaan tanah untuk kepentingan publik salah satunya diperlukan untuk pembentukan ataupun pemekaran daerah. Pemekaran wilayah di Indonesia sangatlah pesat. Peristiwa pemekaran daerah tersebut terjadi juga di Provinsi Lampung, antara lain untuk menunjang pembangunan di daerah Lampung. Beberapa daerah yang sengaja dimekarkan di Provinsi Lampung merupakan daerah yang dinilai sudah bisa mandiri dalam hal mengurus daerahnya sendiri, salah satunya adalah Kabupaten Pringsewu.

Kabupaten Pringsewu saat ini merupakan kabupaten terkecil sekaligus terpadat di Provinsi Lampung⁶ yang mempunyai luas wilayah 625 km², berpenduduk 377.857 jiwa terdiri dari 195.400 laki-laki dan 182.457 perempuan. Kemudian Kabupaten Pringsewu terdiri dari 96 pekon (desa) dan 5 kelurahan, yang tersebar di 8 (delapan) kecamatan, yaitu Kecamatan Gadingrejo, Kecamatan Pringsewu, Kecamatan Pagelaran, Kecamatan Pardasuka, Kecamatan Sukoharjo, Kecamatan Ambarawa, Kecamatan Adiluwih dan Kecamatan Banyumas.

Pringsewu dimekarkan pada tanggal 28 Oktober 2008 melalui rapat Paripurna DPR dan dijelaskan oleh Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Pringsewu. Oleh karena itu, banyak sekali pembangunan

⁴ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan), hlm. 234

⁵ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, (Yogyakarta: Citra Media, 2007), hlm. 5.

⁶<http://www.kemendagri.go.id/pages/profil/daerah/Kabupaten/id/18/name/Lampung/detail/pringsewu>. diunduh pada 18 Desember 2015, pukul 11:51 WIB.

yang harus dikembangkan khususnya infrastruktur untuk kantor pemerintah Kabupaten Pringsewu. Setelah melalui tahapan maka Pemerintah Kabupaten Pringsewu mengadakan pengadaan tanah untuk lokasi pembangunan gedung perkantoran tersebut.

Tanah yang akan dibangun pusat perkantoran terletak di Kecamatan Gadingrejo, yaitu tanah milik pekon Yogyakarta dengan luas tanah 14 hektar, Kediri 10 hektar, Bulukarto 10 hektar dan Bulurejo 9,5 hektar dengan luas tanah lebih dari 43,5 Hektare dan merupakan tanah bengkok dari keempat pekon tersebut.⁷. Warga sekitar menyebutnya dengan istilah “Tanah Bengkok” tanah bengkok dalam sistem agraria di Pulau Jawa adalah lahan garapan milik desa. Tanah bengkok tidak dapat diperjual belikan tanpa persetujuan seluruh warga, namun boleh disewakan oleh yang diberi hak mengelolanya.

Berdasarkan dari ketentuan peraturan hukum di atas, maka pada prinsipnya Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum tersebut dilakukan dengan cara Pelepasan Hak yang diperoleh dari tanah bengkok milik keempat pekon tersebut dan dalam kegunaannya tanah tersebut di gunakan untuk membangun fasilitas umum berupa kantor pemerintahan daerah.

Berdasarkan uraian di atas Penulis tertarik untuk melakukan analisis tentang pengadaan tanah tersebut. Penelitian ini di tuangkan dalam judul skripsi :

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN GEDUNG
PERKANTORAN PEMERINTAH KABUPATEN PRINGSEWU**

⁷<http://humaspemkabpringsewu.blogspot.com/2010/07/anggota-dprd-lampung-reses-di-pringsewu.html>... diunduh pada 31 Desember 2015 pukul 14:55 WIB.

1.2 .Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimanakah pengaturan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan gedung perkantoran pemerintah Kabupaten Pringswu?
- 2) Bagaimanakah pengadaan tanah dalam rangka pembangunan gedung perkantoran pemerintah Kabupaten Pringsewu?

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan dalam Penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui pengaturan hukum pengadaan tanah untuk pembangunan gedung perkantoran pemerintah Kabupaten Pringsewu.
- 2) Untuk mengetahui pengadaan tanah untuk pembangunan gedung perkantoran pemerintah Kabupaten Pringsewu.

1.3.2. Kegunaan Penelitian

- 1) Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memperluas juga memperdalam ilmu hukum termasuk di dalamnya ilmu hukum administrasi negara yang berkaitan dengan hukum agraria dalam mengkaji atau menganalisis mengenai permasalahan hukum di Indonesia terutama menyangkut proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

2) Kegunaan Praktis

- a) Upaya peningkatan dan perluasan pengetahuan bagi penulis dalam bidang hukum.
- b) Bahan kajian bagi penulis maupun masyarakat dalam melihat perkembangan sistem hukum di Indonesia menyangkut soal pertanahan.
- c) Sumbangan pemikiran dan bahan bacaan dan sumber informasi serta bahan kajian lebih lanjut bagi yang membutuhkan.
- d) Sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum Universitas Lampung bagian Hukum Administrasi Negara.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Tanah Bengkok

Tanah bengkok adalah tanah atau lahan adat milik sendiri untuk kepala atau perangkat desa sebagai kompensasi gaji atas jabatan atau pekerjaan yang dilakukan. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa Pasal 4, desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tanah milik adat dapat digolongkan menjadi dua:

- a. Tanah milik desa adat, misalnya desa sebagai persekutuan hukum membeli tanah dan pasar, balai desa, dan dari pengelolaan itu hasilnya merupakan kekayaan desa, misalnya berasal dari pajak, sewa tempat dll.
- b. Tanah bengkok yaitu tanah atau lahan yang adat miliki sendiri untuk kepala atau perangkat desa sebagai kompensasi gaji atas jabatan atau pekerjaan yang dilakukan.

Tanah bengkok dalam sistem Agraria di Pulau Jawa adalah lahan garapan milik desa. Tanah bengkok tidak dapat diperjual belikan tanpa persetujuan seluruh warga desa, namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 yang mengatur sebagai berikut:

- a. Kekayaan desa yang berupa tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum.
- b. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mengganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan pemerhatian harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- c. Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat.
- d. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan keputusan kepala desa.
- e. Keputusan kepala desa dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat izin tertulis dari Bupati/walikota dan Gubernur.

Menurut penggunaannya tanah bengkok dibagi menjadi tiga kelompok:

1. Tanah Lungguh, yaitu tanah yang menjadi hak pamong desa untuk menggarapnya sebagai kompensasi gaji yang tidak mereka terima.
2. Tanah Kas Desa, yaitu tanah yang dikelola pamong aktif untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa.

3. Tanah Pengare-are, menjadi hak pamong desa yang sudah pensiun untuk digarap sebagai jaminan hari tua. Apabila ia meninggal tanah ini dikembalikan pengelolaannya kepada pihak desa.

Untuk mencegah penyalahgunaan tanah bengkok maka dikeluarkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 yang mengatur tentang kekayaan desa yang berupa tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).⁸

2.2 Pengertian kepentingan umum

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.⁹ Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.¹⁰

Pengadaan tanah bertujuan untuk pembangunan fasilitas kepentingan umum, maka harus ada kriteria yang pasti tentang arti atau kategori dari kepentingan

⁸ <http://masmursid.blogspot.co.id/2015/06/bengkok-dan-tanah-kas-desa.html> 15 Desember pukul 22:30 WIB

⁹ Oloan Sitorus dan Dayat Limbon, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004) hal 6

¹⁰ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1988) Hal.40

umum itu sendiri. Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan Negara yang terkandung di dalamnya kepentingan pribadi, golongan dan masyarakat luas.

Arti Kepentingan Umum menurut:

1. Keppres Nomor 55 Tahun 1993, kepentingan seluruh masyarakat
2. Perpres Nomor 36 Tahun 2005, kepentingan sebagian besar masyarakat.
3. Perpres Nomor 65 Tahun 2006, kepentingan umum menyangkut lapisan masyarakat.
4. UU Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 1 angka 6, kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
5. Perpres Nomor 30 Tahun 2015, Pasal 1 angka 5 kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Kekayaan Desa.

Kepentingan umum menurut doktrin baik yang berbentuk undang-undang maupun ketentuan yang lain lebih menekankan, jenis dari kepentingan umum itu sendiri, dan bukan mengartikan berdasarkan kategori dari kepentingan umum. Seperti dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 disebutkan :

1. Jalan umum, saluran pembuangan air;
2. Waduk bendungan dan bangunan pengairan lainnya, termasuk saluran irigasi;

3. Rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat;
4. Pelabuhan atau Bandar Udara atau Terminal;
5. Peribadatan;
6. Pendidikan atau sekolah;
7. Pasar umum atau pasar inpres;
8. Fasilitas pemakaman umum;
9. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul, penanggulangan bahaya banjir, lahar dan benda lain-lain bencana;
10. Pos dan telekomunikasi;
11. Sarana Olah Raga;
12. Stasiun Penyiaran radio televise beserta sarana pendukungnya;
13. Kantor pemerintah;
14. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia

Kepentingan pada prinsipnya ada dua macam yaitu pertama kepentingan pribadi atau golongan , dan gabungan dari kedua kepentingan tersebut yang sudah menjadi kesatuan yang bulat disebut kepentingan umum/bersama, dari kedua kepentingan ini sekali tempo bisa saja bertabrakan. Kalau sampai terjadi tabrakan dua kepentingan antara kepentingan umum, pasti yang akan diutamakan secara yuridis adalah kepentingan umum. Arti dari diutamakan kepentingan umum ini sebetulnya bukan berarti mengutamakan kepentingan pribadi atau golongan dengan demikian arti kepentingan umum dalam pembebasan tanah yang tepat adalah mengutamakan kepentingan pribadi dengan pemberian konsekuensi.

2.3 Pengertian Tanah dan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Dalam kamus besar bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian mengenai tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan-badan hukum. Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal tersebut adalah permukaan bumi.¹¹

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Olehnya itu tanah persoalan tanah ini perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan.

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, sebagaimana besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang.¹² Tanah sebagai tubuh bumi merupakan tempat

¹¹ Permukaan bumi memeberikan suatu interpretasi autentik tentang apa yang diartikan oleh pembuat UUPA dengan istilah “tanah”, lihat Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) dan Peraturan- Peraturan Pelaksannannya (1996), Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, 1997, Bandung, hal.94

¹² Oloan Sitorus dan Dayat Limbong. 2004. *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra

tinggal serta tempat beraktifitas bagi manusia dan juga merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Fungsi sosial dari pada tanah adalah jalan kompromi atau hak mutlak dari tanah seperti tersebut dalam memori penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria. Bahwa keperluan tanah tidak saja diperkenankan semata-mata untuk kepentingan pribadi, kegunaannya harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya sehingga bermanfaat, baik untuk kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai tanah juga bermanfaat untuk masyarakat dan kepentingan perorangan harus saling imbang mengimbangi sebagai dua tunggal.

Adanya suatu pandangan bahwa semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa sebagai kepunyaan bersama dari bangsa Indonesia. Ada beberapa konsekuensi dari fungsi sosial dari hak atas tanah ini adalah sebagai berikut¹³

1. Tidak dapat dibenarkan untuk menggunakan atau tidak menggunakan tanah hanya untuk kepentingan pribadi pemegang haknya, apalagi sampai menimbulkan kerugian masyarakat;

Kebijakan Tanah, Yogyakarta, hlm.1.

¹³ Oloan Sitorus, H.M.Zaki Sierrad, 2006, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia; hal66-77.

2. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara;
3. Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan Rencana Tata Ruang, instrumen penatagunaan tanah lainnya yang ditetapkan secara sah oleh pihak yang berwenang;
4. Pemegang hak atas tanah wajib memelihara tanah dengan baik, dalam arti menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanahnya;
5. Merelakan hak atas tanahnya apabila dicabut demi kepentingan umum.

Fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan dimana didalam UUPA menjamin hak milik pribadi atas tanah tersebut tetapi penggunaannya yang bersifat untuk kepentingan pribadi maupun kelompok tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat sehingga timbul keseimbangan, kemakmuran, keadilan, kesejahteraan bagi masyarakat maupun pribadi yang memiliki tanah. Jadi pemilik tanah tidak akan kehilangan haknya dalam memiliki tanah akan tetapi dalam pelaksanaan untuk kepentingan umum maka haknya akan berpindah untuk kepentingan umum.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum perdata, tanah jika tidak dimiliki oleh orang perorangan atau badan kesatuan, maka tanah tersebut adalah milik dari negara. Dalam konsep Undang-Undang Pokok Agraria tanah diseluruh wilayah Indonesia melainkan milik seluruh Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria) dan pada tingkatan yang paling tinggi dikuasai oleh Negara Republik

Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat(Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria).¹⁴

Atas dasar menguasai dari tanah tersebut maka ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, Adapun hak-hak atas tanah tersebut menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA terdiri dari :

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai.
- e. Hak Sewa.
- f. Hak Membuka Tanah.
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak yang tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Hak atas tanah meliputi semua hak yang diperoleh langsung dari negara disebut hak primer dan semua hak yang berasal dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan pada perjanjian bersama, disebut hak sekunder. Kedua hak tersebut pada umumnya mempunyai persamaan, di mana pemegangnya berhak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapat

¹⁴ Kartini Muldjaji dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2012, hal 24

keuntungan dari orang lain melalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak-hak sekunder pada pihak lain.

Hak atas tanah yang diperoleh dari negara terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Tiap-tiap hak mempunyai karakteristik tersendiri dan semua harus didaftarkan menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.

2.4 Hukum Tanah Di Indonesia Setelah Berlakunya UUPA

Masa sebelum berlakunya UUPA, hukum tanah masih terkandung corak dualisme, di mana peraturan-peraturan agraria terdiri dari peraturan-peraturan yang bersumber pada hukum adat dan hukum barat.¹⁵ Sehingga sebagian berlaku hukum yang tidak tertulis dan sebagian berlaku hukum yang tertulis.

Pada tanggal 24 September 1960, berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sesuai dengan namanya yaitu “Undang-Undang Pokok”, UUPA hanya memuat asas-asas pokok peraturan yang mengatur tentang bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (SDA), sehingga undang-undang itu berfungsi sebagai “payung” (*umbrella provision*) bagi penyusunan peraturan perundang-undangan tentang SDA lainnya agar bersifat operasional.

UUPA merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 dan juga berdasarkan penjelasan umum Angka 1

¹⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 53

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) itu memberikan kekuasaan yang sangat besar dan kehendak yang amat luas kepada Negara untuk mengatur alokasi sumber-sumber agraria. Keberadaan hak-hak individu maupun hak kolektif (ulayat) bergantung kepada politik hukum dan kepentingan negara. Konsekuensi dari pada hak menguasai negara yang bertujuan untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka negara mempunyai hak untuk membatalkan atau mengambil hak-hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh rakyat dengan member ganti rugi yang layak dan menurut ketentuan yang diatur dalam undang-undang.¹⁶

Berdasarkan ketentuan pasal 18 UUPA menyebutkan:”Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan member ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur oleh Undang-undang”. Pencabutan hak atas tanah itu dimungkinkan selagi memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu: harus ada ganti rugi yang layak atau menggantikan dengan tanah yang sesuai ditinjau dari aspek nilai, manfaat, dan kemampuan tanah pengganti,¹⁷

UUPA mempunyai dua substansi dari segi berlakunya, yaitu pertama, tidak memberlakukan lagi atau mencabut Hukum Agraria Kolonial, dan kedua membangun Hukum Agraria Nasional. Menurut Boedi Harsono, dengan berlakunya UUPA, maka terjadilah perubahan yang fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan. Perubahan yang

¹⁶ Achmad Rubaie. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia Publishing, 2007, hlm 39

¹⁷ Muhadar, Ratnaningsih, *Viktisasi Kejahatan dibidang Pertanian*, Yogyakarta, Laksbang PRESSindo, 2006, hlm 61

fundamental ini mengenai struktur perangkat hukum, konsepsi yang mendasari maupun isinya.¹⁸

Dengan berlakunya UUPA, bangsa Indonesia telah mempunyai Hukum Tanah yang bersifat nasional. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualisme, didasarkan pada hukum adat, menempatkan negara bukan sebagai pemilik sumber daya agraria melainkan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia hanya berwenang menguasai sumber daya agraria, konsepsi tanah mempunyai fungsi sosial, serta berupaya memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

2.5 Pengadaan Tanah

2.5.1 Tahapan-Tahapan Pengadaan Tanah

Istilah “Pengadaan Tanah” menjadi terkenal setelah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengadaan tanah juga dipakai dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, serta dalam undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah ini merupakan pengganti istilah “Pembebasan Tanah” yang dipakai dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri yang mengatur tentang Pembebasan Hak Atas Tanah sebelumnya. Pembebasan hak atas tanah dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang tata cara

¹⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal 1

pengadaan tanah untuk keperluan proyek pembangunan di wilayah kecamatan, Pasal 1 huruf c bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah itu.¹⁹

Namun menurut ketentuan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatakan bahwa Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Terdapat 9 (Sembilan) asas hukum pengadaan Tanah yang harus diperhatikan antara lain:

1. Asas Kesepakatan, seluruh kegiatan pengadaan tanah terutama dalam bentuk pelepasan hak atas tanah beserta segala aspek hukumnya seperti persoalan harga ganti rugi, bentuk ganti rugi, dll harus didasarkan pada kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan serta dilakukan dengan itikad baik.
2. Asas Keadilan, asas ini diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besarnya ganti rugi yang harus diberikan pada pemilik hak atas tanah sehingga dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara atau setidaknya masyarakat tidak menjadi lebih miskin dari sebelumnya.
3. Asas Kemanfaatan, pelepasan atau pencabutan hak atas tanah pada prinsipnya harus memberikan manfaat bagi semua pihak terutama bagi pihak yang membutuhkan tanah dan pihak yang memiliki hak atas tanah.

¹⁹ Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Buku Kompas 2001, hlm 72.

4. Asas Kepastian Hukum, pelaksanaan pengadaan tanah harus dilakukan dengan cara yang diatur dalam peraturan perundangan dimana semua pihak dapat mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya masing-masing.

5. Asas Musyawarah, unsur yang esensial dalam musyawarah adalah kesatuan pendapat diantara kedua belah pihak mengenai suatu persoalan. Dalam musyawarah, masing-masing pihak harus berada pada posisi tawar yang sama

6. Asas Keterbukaan, peraturan mengenai pengadaan tanah harus dikomunikasikan pada masyarakat sehingga masyarakat memperoleh pengetahuan mengenai isi peraturan tersebut.

Demikian pula dengan rencana pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum harus dimunikasikan pada pemilik hak atas tanah mengenai tujuan, peruntukan tanah dan besarnya ganti rugi serta keseluruhan proses administrasi atas pelepasan tanah tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari agar tidak ada dusta diantara semua pihak sehingga dapat mencegah terjadinya kekeliruan.

7. Asas Partisipasi, peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pelepasan hak atau pencabutan hak akan menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat memperkecil kemungkinan timbulnya penolakan.

8. Asas Kesetaraan, dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang tanahnya akan dilepaskan atau dicabut harus diletakkan secara sejajar dalam seluruh proses pengambilalihan tanah.

9. Asas Minimalisasi Dampak dan Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi, pengadaan tanah dilakukan dengan upaya untuk meminimalkan dampak negatif yang mungkin timbul dari kegiatan pembangunan tersebut, juga harus diupayakan untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena proyek pembangunan.²⁰

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:

1. Perencanaan

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan.

Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat:

(1) 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 menguraikan :

²⁰ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Surabaya, 2007, hal 29

- a. maksud dan tujuan pembangunan;
- b. letak dan lokasi pembangunan;
- c. luasan tanah yang diperlukan;
- d. sumber pendanaan;
- e. analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan dan pengendaliannya.

(2) Penyusunan proposal rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dapat meminta pertimbangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan. Dalam dokumen perencanaan Pengadaan Tanah ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah dan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diserahkan kepada pemerintah provinsi. Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah Provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah melaksanakan

- a. pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 , Setelah diterimanya keputusan penetapan lokasi, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam waktu paling

lama 14 (empat belas) hari wajib mempublikasikan rencana pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum kepada masyarakat, dengan cara sosialisasi :

a. langsung; dan

b. tidak langsung, dengan menggunakan media cetak, media elektronika, atau media lainnya.

2. Persiapan

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah serta dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan. Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak. Konsultasi Publik dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan , Atas dasar kesepakatan Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Gubernur menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

3. Pelaksanaan

Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN dan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan

Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

- a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. penilaian Ganti Kerugian;
- c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- d. pemberian Ganti Kerugian; dan
- e. pelepasan tanah Instansi.

Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Beralihnya hak dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Dalam Pasal 56 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dijelaskan bahwa Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi kegiatan:²¹

- a. penunjukan batas;
- b. pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan;
- c. pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan dan keliling batas bidang tanah;
- d. penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan;
- e. pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- f. pendataan status tanah dan/atau bangunan;
- g. pendataan penguasaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman;
- h. pendataan bukti-bukti penguasaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman; dan
- i. lainnya yang dianggap perlu.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah Kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah pemberian ganti kerugian Kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak dan

²¹ Pasal 56 Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

disaksikan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota. Instansi yang memerlukan tanah dapat memulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukannya serah terima hasil pengadaan tanah.

2.5.2 Pengaturan Hukum Pengadaan Tanah

Sejarah pengaturan terhadap pengadaan tanah diawali dengan Permendagri No. 2 tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah kemudian diganti dengan Permendagri No. 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Cara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh pihak Swasta dan diperbaharui menjadi Permendagri No.2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Mengadakan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Wilayah Kecamatan.

Dikarenakan didalam pengaturan yang masih saja menimbulkan masalah-masalah, pemerintah melakukan suatu pembaharuan terhadap pengaturan pengadaan tanah dengan mengeluarkan Kepres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum kemudian diganti dengan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan diganti lagi dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dengan ketentuan pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 dan saat ini pengaturan terhadap pengadaan tanah diatur di dalam Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum serta UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2.5.3 Panitia Pengadaan Tanah

Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan yang terdiri atas:²²

- a. Sekretaris Daerah sebagai Ketua merangkap Anggota;
- b. Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota; dan
- d. Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupate/Kota yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai Anggota.

Adapun tugas dari tim tersebut adalah :

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan
- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya
- c. Menetapkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan

²² Pasal 49 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2015 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

- d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut
- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah
- g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

2.5.4 Ganti Kerugian Pengadaan Tanah

Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan. Yang berhak atas ganti rugi adalah²³

- a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau
- b. nazhir bagi harta benda wakaf.

²³ Pasal 63 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Dalam hal tanah hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik atau di atas tanah hak pengelolaan, yang berhak atas ganti rugi adalah pemegang hak milik atau pemegang hak pengelolaan.

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum , Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai pada menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;

d. kepemilikan saham; atau

e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk Ganti Kerugian baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan normatif dan pendekatan empiris.

Pendekatan normatif yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari ketentuan kaidah berupa aturan hukumnya atau ketentuan hukum yang ada hubungannya dengan judul penelitian dan permasalahan yang dibahas.

Pendekatan empiris yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengadakan hubungan langsung terhadap pihak-pihak yang dianggap mengetahui hal-hal yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas dalam penelitian ini.

3.2 Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data hukum primer, sekunder dan tersier yang terdiri dari:

1. Bahan Hukum primer yaitu bahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum yang mempunyai kekuatan

hukum yang mengikat karena dibuat dan diumumkan secara resmi oleh pembentuk hukum negara,²⁴ antara lain:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 beserta amandemennya.
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 - d) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 - e) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 yang mengatur tentang kekayaan desa
2. Bahan hukum sekunder²⁵ dalam hal ini adalah yang memberikan penjelasan dan tafsiran terhadap sumber bahan hukum primer seperti buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum, media cetak atau elektronik, pendapat para sarjana, serta symposium yang dilakukan pakar yang relevan berkaitan dengan haluan negara dalam pembangunan.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,²⁶ merupakan hasil dari pengamatan dan wawancara.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 151

²⁵ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 392

²⁶ *Ibid.*, hlm. 51

3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

3.3.1 Pengumpulan data

Untuk membantu dalam proses penelitian ini, maka peneliti menggunakan dua macam teknik pengumpulan data yaitu:

1) Studi kepustakaan

Studi kepustakaan adalah data sekunder yang diperoleh dengan membaca, mengutip literatur-literatur, mengkaji peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

2) Studi lapangan

Untuk memperoleh data primer, maka diadakan studi lapangan dengan teknik wawancara. Dalam wawancara tersebut, digunakan teknik wawancara dengan bertatap muka langsung dengan narasumber yaitu, wawancara kepada Humas Kabupaten Pringsewu/panitia pembebasan tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Pringsewu serta Masyarakat sekitar. Dengan menggunakan beberapa catatan-catatan yang berisi beberapa pertanyaan yang nantinya akan dikembangkan saat wawancara berlangsung.

3.3.2 Prosedur Pengolahan Data

Langkah selanjutnya setelah data terkumpul baik data primer maupun sekunder, dilakukan pengolahan data dengan cara:

- a) Seleksi data, yaitu memilih mana data yang sesuai dengan pokok permasalahan yang dibahas.

- b) Pemeriksaan data, yaitu meneliti kembali data yang diperoleh mengenai kelengkapannya serta kejelasannya dan kebenaran jawaban.
- c) Klasifikasi data, yaitu pengelompokan data menurut pokok bahasan agar memudahkan dalam mendeskripsikannya.
- d) Penyusunan data, yaitu data disusun menurut aturan yang sistematis sebagai hasil penelitian yang telah disesuaikan dengan jawaban permasalahan yang diajukan.

3.4 Analisis Data

Data yang telah diolah kemudian dianalisis dengan menggunakan cara analisis kualitatif, yaitu dengan cara menginterpretasikan data dan memaparkan dalam bentuk kalimat untuk menjawab permasalahan pada bab-bab selanjutnya dan melalui pembahasan tersebut diharapkan permasalahan tersebut dapat terjawab sehingga memudahkan untuk ditarik kesimpulan dari permasalahan tersebut.

BAB V PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengadaan tanah untuk pembangunan gedung perkantoran pemerintah Kabupaten Pringsewu diperoleh melalui pelepasan hak dari tanah bengkok milik pekon Gadingrejo yang kemudian hak pakainya diberikan kepada Pemerintah Kabupaten Pringsewu untuk pembangunan kepentingan umum. Pelepasan haknya didasarkan pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pelepasan hak dari tanah bengkok maupun tanah hak milik pribadi/ individu kepada negara menggunakan mekanisme yang sama. Status yang membedakan antara tanah bengkok/hak pakai dengan hak milik pribadi ialah tanah bengkok diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang pedoman Pengelolaan kekayaan desa, yang dimaksud dengan tanah bengkok merupakan tanah negara yang hak pakainya dikelola oleh perangkat desa.

2. Pengadaan tanah untuk Pembangunan Gedung Perkantoran Pemerintah Kabupaten Pringsewu merupakan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Pengadaan tanahnya diadakan dengan pelepasan hak yaitu tanah bengkok yang diberikan kepada pemerintah Kabupaten Pringsewu. Pelepasan hak atas tanah dengan memberikan uang kompensasi kepada pengelola hak pakai sebesar Rp 5.000,- permeternya. Hal tersebut tidak sesuai dengan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang pada saat itu sebesar Rp 50.000,- permeternya. Pemerintah Kabupaten Pringsewu seharusnya memberikan uang kompensasi sesuai dengan NJOP, hal ini dimaksudkan agar kesejahteraan para perangkat desa tetap terpenuhi dengan baik. Penggantian uang kompensasi yang tidak sesuai membuat para perangkat desa yang mengelola tanah bengkok tidak bisa membeli kembali tanah sesuai luas semula. Adapun tahapan-tahapan dalam proses pengadaan tanah yang dilakukan ialah penetapan lokasi, penyuluhan (sosialisasi), penentuan batas lokasi, musyawarah penetapan harga ganti rugi (uang kompensasi) dan pemberian ganti kerugian, dan pelepasan hak.

5.2 Saran

Sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka dalam kesempatan ini penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Pemerintah Kabupaten Pringsewu seharusnya lebih transparan terhadap informasi publik mengenai sejarah dan perkembangan Kabupaten Pringsewu, khususnya mengenai pembangunan gedung pemerintah

Kabupaten Pringsewu yang sebagian warganya harus melepaskan tanahnya untuk pembangunan gedung perkantoran tersebut.

2. Seharusnya pemerintah Pringsewu memberikan kompensasi yang cukup atas tanah bengkok, sehingga kesejahteraan perangkat desa tetap bisa terpenuhi, khususnya Pekon Jogjakarta, Pekon Kediri, Pekon Bulukarto, dan Pekon Bulurejo. Hal ini dikarenakan ke 4 (empat) pekon tersebut merupakan lokasi di bangunnya kompleks perkantoran Pemerintah Kabupaten Pringsewu.

DAFTAR PUSTAKA

LITERATUR:

- Bakri, Muhammad.2007. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*.Yogyakarta:Citra Media.
- Chulaemi,Achmad.1993.*Hukum Pengadaan tanah Untuk Kepentingan Umum*.Malang:Bayu media Publishing.
- Harsono,Boedi.1999.*Hukum Agraria Indonesia:Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria.Isi dan Pelaksananya*. Jakarta: Djambatan.
- Ibrahim,Jhonny.2006.*Teori dan Metologi Penelitian Hukum Normatif*.Malang: Bayu Media
- Iskandarsyah,Mudakir.2015. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum,Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*. Jakarta:Permata Aksara.
- Limbong,Bernhard.2014.*Politik Pertanahan*.Jakarta:Pustaka Margaretha.
- Perangin,Efendi.1991.*HukumAgraria Indonesia*.Jakarta:Rajawali.
- Ratnaningsih,Muhadar.2006.*Viksitimasi Kejahatan di Bidang Pertanahan*. Yogyakarta:Laksbang Pressindo
- Rubaie, Achmad.2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentinagan Umum*. Malang:Bayu Media Publishing.
- Salindeho,John.1988.*Masalah Tanah Dalam Pembangunan*.Jakarta:Sinar Grafika.
- Sitorus,Oloan.2004.*Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta:Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Sugiarto,Said dkk.2015.*Hukum Pengadaan Tanah, Pengadaan hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*.Malang:Setara Press
- SW,Maria.2001.*Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta:Buku Kompas

PERUNDANG-UNDANGAN:

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-undang Nomor 48 Tahun 2008 tentang Pembentukan Daerah Pringsewu

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Kepentingan Umum Menyangkut Lapisan Masyarakat

Peraturan Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Kekayaan Desa

SUMBER LAIN:

<http://humaspemkabpringsewu.blogspot.com/2010/07/anggota-dprd-lampung-reses-di-pringsewu.html>. 31/1/2015 14:55

<http://www.kemendagri.go.id/pages/profil-daerah/kabupaten/id/18/name/lampung/detail/1810/pringsewu>. 18/2/2015 11:51

<http://caecarioz.blogspot.com/2012/06/otonomi-daerah-pembangunan-daerah.html>, 18/10/20015 pkl 00:28

<http://rapemdapringsewudotnet.blogspot.co.id/2012/08/kecamatan-pagelaran-utara-diresmikan.html> 21/1/2016 Pukul 22:35 WIB

[http:// Masmursid.blog.spot.co.id/2015/06/bengkok-dan-tanah-kas-desa.html](http://Masmursid.blog.spot.co.id/2015/06/bengkok-dan-tanah-kas-desa.html) 15 Desember 2015 Pukul 22:30 WIB

www.pringsewukab.co.id