



SKRIPSI

**PENGAWASAN INTERNAL PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN
/KOTA DALAM PENYELENGARAN PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

***INTERNAL SUPERVISION OF DISTRICT / CITY REGIONAL
GOVERNMENTS IN THE IMPLEMENTATION OF LAND ACQUISITION
FOR THE PUBLIC INTEREST***

Oleh:

M. MUKHLISIN

NIM : 140710101184

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**



SKRIPSI

**PENGAWASAN INTERNAL PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN
/KOTA DALAM PENYELENGARAN PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

***INTERNAL SUPERVISION OF DISTRICT / CITY REGIONAL
GOVERNMENTS IN THE IMPLEMENTATION OF LAND ACQUISITION
FOR THE PUBLIC INTEREST***

Oleh:

M. MUKHLISIN

NIM : 140710101184

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

MOTTO

Tanah Air Adalah Petak-Petak Yang Harus Diolah, Tanah Air Adalah Lautan
Yang Harus Dibelah.¹



¹ (B. J. Habibie)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmad Allah S.W.T., penulis persembahkan skripsi ini kepada:

1. Orang tua yang penulis sayangi, hormati dan banggakan bapak Sai`in dan Mokadi dan ibu Kasti`ah dan Zunaini yang telah membimbing, menjadi motivator terbaik, dan telah memberikan pengorbanan tanpa batas dalam hal apapun selama ini. Do'a, kerja keras, kasih sayang, dan kesabaran bapak dan ibu tercinta tidak tergantikan dengan apapun;
2. Seluruh guru sejak Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA), hingga Bapak/Ibu Dosen tingkat Universitas yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan keikhlasan yang tak kenal lelah;
3. Almamater Universitas Jember yang selalu kucintai dan kubanggakan.

PERSYARATAN GELAR

**PENGAWASAN INTERNAL PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN
/KOTA DALAM PENYELENGARAN PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

***INTERNAL SUPERVISION OF DISTRICT / CITY REGIONAL
GOVERNMENTS IN THE IMPLEMENTATION OF LAND ACQUISITION
FOR THE PUBLIC INTEREST***

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir, syarat untuk menyelesaikan Program
Studi Ilmu Hukum (S1) dan memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh:

M. MUKHLISIN

NIM : 140710101184

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

**PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL**

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,

Rosita Indrayati, S.H., M.H.
NIP. 197803312005012001

Dosen Pembimbing Anggota,

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H
NIP. 198707132014042001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PENGAWASAN INTERNAL PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN
/KOTA DALAM PENYELENGARAN PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

***INTERNAL SUPERVISION OF DISTRICT / CITY REGIONAL
GOVERNMENTS IN THE IMPLEMENTATION OF LAND ACQUISITION
FOR THE PUBLIC INTEREST***

Oleh:

M. Mukhlisin
NIM. 140710101184

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

Rosita Indrayati, S.H., M.H.
NIP. 197803312005012001

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

Mengesahkan

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 16

Bulan : Januari

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

PANITIA PENGUJI

Ketua,

Sekretaris,

Antikowati, S.H., M.H.
NIP. 196112021988022001

Iwan Rachmad Soetijono. S.H., M.H.
NIP.1987071320140420001

Anggota Penguji,

1. Rosita Indrayati, S.H., M.H.
NIP. 197803312005012001

.....

2. Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H
NIP. 198707132014042001

.....

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Mukhlisin
NIM : 140710101184

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya ilmiah dengan judul: **“PENGAWASAN INTERNAL PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN /KOTA DALAM PENYELENGARAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**, adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember,
Yang menyatakan,

M. Mukhlisin
NIM. 140710101184

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T., yang telah melimpahkan rahmad dan karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul: **PENGAWASAN INTERNAL PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN/KOTA DALAM PENYELENGARAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**. Sholawat serta salam tidak lupa penulis panjatkan kepada Nabi besar Muhammad S.A.W., yang telah memberikan teladan yang baik bagi seluruh umat.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, koreksi, dukungan, semangat dan do'a dari semua pihak, sehingga pada kesempatan yang baik ini tidak lupa penulis ucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama Skripsi yang telah banyak memberikan waktu untuk mendidik, memberikan ilmu, nasehat, pengarahan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah. S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota Skripsi atas sumbangan pemikiran dan ketelitian serta kesabaran dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat serta mendampingi penulis hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Ibu Antikowati, S.H., M.H. selaku Ketua Penguji Skripsi yang telah meluangkan waktu dan pemikirannya untuk menguji, dan memberikan bimbingan, serta nasehat hingga terselesaikannya skripsi ini;
4. Iwan Rachmad Soetijono. S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji Skripsi yang telah meluangkan waktu dan pemikirannya untuk menguji, serta memberikan masukan dan nasehat yang sangat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. dan Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Ibu Antikowati, S.H., M.H. sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Ibu Dosen beserta seluruh staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu dan kesabaran kepada penulis;
8. orang tuaku tercinta Bapak sai`in dan mokadi dan Ibu kasti`ah dan zunaini yang selalu memberikan kasih sayang tiada batas, motivasi, semangat dan do`anya yang selalu mengiringi penulis;
9. Sahabat serta teman-teman , Tijani, Deki, Rosi, Muklis, Bustan, Eky, Zahra, Cucuk, Doni, Roni, Anhar, Ilham, Dina, Mila, Amel, Jeni, Riris, Dinda, Lingga, Ivan, ubaid, yocki, adi, daris, arik, ginanjar, amek, kavin, faisal, dkk; Kakak Terbaik, Reza, Tutus, Davin, Gesang, Etik, Brian, Nuril, Adil, Olif, Emzed, Mida, Rizal, Icus; Adik-Adik Tercinta, Sisil, Raka, Abiq, Brian, Edo, Bela, Totok, Jovian, Zafri, Nida, Lipi, Muslim, Rizky, Yuslan, Ardi, Husnul, Aam, Adel, Anisa Duo, Elyta, Leni, Lukim, Lutfi, Rizal, Sastra, Ulfa, Ijul, Vita, Nanda, Bagas, Dinda, Firda, Hikam, Ilbana, Noni, Nuzul, Sanana, Umi, Vero, Rio, beserta sahabat-sahabat yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih untuk dukungan, ilmu, kebersamaan, kekeluargaan, canda tawa, proses, dan bantuan tiada henti-henti selama ini;
10. Shinta (dewi mashitoh) yang selalu memberi support dalam mengerjakan skripsi ini
11. Keluarga Besar UKM-KI SIB, FORDAFHI, KKN BERCAK ASRI, terima kasih untuk ilmu dan prestasinya selama ini;

Akhir kata tidak ada sesuatu yang sempurna di dunia ini, penulis menyadari atas kekurangan dalam penyusunan skripsi. Kritik dan saran yang membangun penulis harapkan bagi penyempurnaan tugas akhir ini. Akhirnya, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan tambahan bagi penulisan karya ilmiah selanjutnya. Amin.

Jember,

Penulis

RINGKASAN

Tanah merupakan sarana yang sangat penting bagi kehidupan manusia sehingga perlu campur tangan negara untuk turut mengaturnya. Salah satu peran negara dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu melalui pemerintahannya yang harus mengadakan pembangunan dalam segala aspek kehidupan masyarakat sesuai kepentingan masyarakat dan digunakan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan raya, pemukiman rakyat, pasar tradisional, dan sebagainya. Pelaksanaan pembangunan disamping meningkatkan kesejahteraan masyarakat ternyata menimbulkan permasalahan. Faktanya, Masalah pokok yang menjadi sorotan atau perhatian dalam pelaksanaan pengadaan hak atas tanah adalah Menyangkut hak-hak atas tanah yang status dari hak atas tanah itu akan dicabut atau dibebaskan, sehingga dapat dikatakan bahwa unsur yang paling pokok dalam pengadaan hak atas tanah adalah ganti rugi yang diberikan sebagai pengganti atas hak yang telah dicabut atau dibebaskan. Adapun masalah lain yang dapat ditemukan di dalam kelembagaan Panitia Pengadaan Tanah, yaitu penyimpangan tugas dan fungsi dalam hal inventarisasi, seperti tumbuhan yang berdiri di atas tanah yang akan dibebaskan. Dalam hal ini menurut ketentuan yang berlaku merupakan dasar penetapan ganti rugi sesuai dengan jumlah tanaman yang ada. Akan tetapi, pihak oknum panitia pelaksana mencantumkan jumlah tanaman tersebut lebih dari yang ada. Sehingga terjadi manipulasi data inventarisasi yang ditangani oleh pelaksana desa setempat dan mempengaruhi penetapan ganti rugi tiap-tiap pemegang hak atas tanah.

Berangkat dari hal tersebut, rumusan masalah dari penelitian ini adalah Bagaimana sistem pengawasan internal pemerintah daerah untuk hak masyarakat yang tanah haknya terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Bagaimana pengaturan terkait sistem pengawasan pemerintah daerah dalam hal melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sedangkan tujuan penelitian ini adalah Mengetahui dan memahami konsep pengawasan pemerintah daerah di bidang pertanahan Mengetahui dan memahami .pengaturan terkait pengawasan pemerintah daerah di bidang pertanahan yang khususnya di bidang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Metode penelitian ini menggunakan tipe Penelitian Hukum (*Legal research*), dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Sumber bahan hukum berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pada analisis bahan hukum, penulisan skripsi ini menggunakan metode analisis deduktif yaitu dengan cara melihat suatu permasalahan secara umum sampai dengan pada hal-hal yang bersifat khusus untuk mencapai preskripsi atau maksud yang sebenarnya.

Setelah melakukan analisa dan pembahasan, bahwa sistem pengawasan oleh pemerintah daerah masih sangat lemah dalam bidang pengadaan tanah yang menyangkut hak dan martabat warga sehingga masih banyak tidak kesesuaian prosedur yang harus di jalankan . Rumusan yang kedua membahas tentang pengaturan sistem pengawasan pemerintah daerah yang pada nyatanya tidak ada aturan yang spesifik mengatur tentang pengawasan pengadaan tanah.

Kesimpulan dari skripsi ini ialah Sitem Pengawasan Internal Pemerintah Daerah Untuk Hak Masyarakat yang Tanah Haknya Terkena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, pengawasan yang dilakukan oleh aparat dalam

organisasi itu sendiri. Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di sebutkan bahwa panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota di bentuk oleh bupati atau wali kota., panitia bertindak sebagai pihak pengawas dan pihak mediator. Pihak pengawas dalam arti bahwa panitia pengadaan tanah melaksanakan secara teknis dan juga merangkap sebagai pengawas karena hal ini merupakan kerja tim sehingga terdapat bentuk pertanggung jawaban kepada masing-masing instansi terkait yang terdapat dalam panitia pengadaan tanah.

Berdasarkan penjabaran umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di jelaskan `` hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada Negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan. Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah telah secara spesifik lagi menyebutkan bahwa APIP adalah inspektorat jenderal kementerian, unit pengawasan lembaga pemerintah non kementerian, inspektorat provinsi, dan inspektorat kabupaten/kota. Definisi ini berbeda dengan Pasal 49 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 yang menyebutkan bahwa APIP terdiri atas BPKP; Inspektorat Jenderal atau nama lain yang secara fungsional melaksanakan pengawasan intern; Inspektorat Provinsi; dan Inspektorat Kabupaten/Kota. PP 60/2008 menyebutkan BPKP dalam definisi APIP. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 telah memuat tersendiri pengaturan mengenai pengawasan yang dituangkan dalam BAB XIX tentang pembinaan dan pengawasan.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	Hal
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	I
HALAMAN MOTTO.....	Ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	Iii
HALAMAN PERSEMPAAN.....	Iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR.....	V
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	Vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	Viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	Ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	X
HALAMAN RINGKASAN.....	Xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	Xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	5
1.4 Metode Penelitian.....	6
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	7
1.4.3 Sumber Bahan Hukum.....	8
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	8
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	9
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Pemerinah Daerah.....	10
2.1.1 Pengertian pemerintah dan pemerintahan daerah.....	11
2.1.2 Tugas dan wewenang pemerintah daerah.....	12
2.2 Pengawasan.....	20
2.2.1 Pengertian Pengawasan.....	20
2.2.2 Jenis-Jenis Pengawasan.....	20
2.3 Pertanahan.....	22
2.3.1 Pengertian Tanah.....	22
2.3.2 Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah.....	24
2.4 Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	27

2.4.1	Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	27
2.4.2	Jenis-Jenis Pengadaan Tanah.....	28
2.5	Kepentingan Umum.....	29
BAB III	PEMBAHASAN.....	31
3.1	Sistem Pengawasan Internal Pemerintah Daerah Untuk Hak Masyarakat Yang Tanah Haknya Terkena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	31
3.1.2	Bentuk Pengawasan Pemerintah Daerah Untuk Masyarakat Yang Tanah Haknya Terkena Dampak Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	41
3.2	Pengaturan Terkait Pengawasan Pemerintah Daerah Dalam Hal Melaksanakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	43
BAB IV	PENUTUP.....	47
4.1	Kesimpulan.....	47
4.2	Saran.....	48
DAFTAR PUSTAKA		

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah begitu bernilai bagi seseorang atau bagi manusia, sebab disitu manusia hidup dan dibesarkan, dan tanah itu pula yang memberi kehidupan kepada manusia.² Tanah sebagai karunia Tuhan sekaligus sebagai sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara, dan rakyat. Tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia sehingga perlu campur tangan negara untuk turut mengaturnya.³ Salah satu peran negara dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu melalui pemerintahannya yang harus mengadakan pembangunan dalam segala aspek kehidupan masyarakat sesuai kepentingan masyarakat dan digunakan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan raya, pemukiman rakyat, pasar tradisional, dan sebagainya.

Pembangunan nasional untuk kepentingan umum seperti ini diperlukan lahan yang sangat luas dan pemiliknya pun sangat banyak. Kebutuhan akan tanah semakin banyak, akan tetapi tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan persoalan dalam berbagai segi.⁴ Untuk memenuhi kebutuhan tanah tersebut dilakukan pembebasan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional.⁵ Hal ini sesuai amanat konstitusional sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD 1945) yang berbunyi: “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya

² John Salindeho, 1994, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 34.

³ Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama. Malang: PUSDERANKUM dan Bayu Media Publishing, hlm. 1-2.

⁴ K. Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghlmia Indonesia, hlm. 7.

⁵Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

kemakmuran rakyat”. Dikuasai negara berarti bahwa dalam hal pendayagunaan tanah, negaralah yang akan mengatur dengan sebaik-baiknya agar terjamin ketertiban dan ketenangan hidup bermasyarakat dari segenap rakyat Indonesia.⁶ Hak menguasai dari negara tersebut juga dapat diartikan memberi wewenang kepada negara, diantaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.⁷

Sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang No. 5 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dengan demikian berarti bahwa hak atas tanah seseorang tidaklah boleh bahwa tanahnya itu di pergunakan (tidak di pergunakan) untuk kepentingan pribadi terlebih lagi itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaannya dan sifat dari haknya sehingga manfaat baik bagi kesejahteraan pemiliknya maupun masyarakat dan Negara.

Dalam masa pembangunan masalah pertanahan merupakan salah satu hal yang sangat penting perannya bagi keberhasilan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah, dan pelaksanaannya sering kali menimbulkan masalah yang rumit penyelesaiannya, yaitu persoalan pengambilan tanah milik masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan yang biasa disebut dengan pengadaan hak atas tanah atau dari segi normatif disebut dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu :

“Kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah. Di satu sisi, pihak pemerintah atau dalam hal ini sebagai penguasa, harus melaksanakan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat atau demi kepentingan negara dan rakyatnya sebagai salah satu bentuk pemerataan pembangunan. Sedangkan pihak masyarakat adalah sebagai pihak penyedia sarana untuk melaksanakan pembangunan tersebut karena rakyat atau masyarakat memiliki lahan yang dibutuhkan sebagai bentuk pelaksanaan pembangunan. Masyarakat dalam hal ini juga membutuhkan lahan atau tanah sebagai sumber penghidupan”.⁸

⁶ G. Katasapoetra, dkk, 1985, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, hlm.100-101.

⁷Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 2 ayat (2) huruf a.

⁸ Maria SW Sumarjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas Jakarta, hlm. 32

Apabila kedua pihak ini tidak memperhatikan dan mentaati ketentuan yang berlaku maka terjadi pertentangan kepentingan yang mengakibatkan timbulnya sengketa atau masalah hukum, sehingga pihak penguasa dengan terpaksa pun menggunakan cara tersendiri agar dapat mendapatkan tanah tersebut yang dapat dinilai bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Pemilik hak atas tanah pun juga tidak menginginkan apa yang sudah menjadi hak mereka diberikan dengan sukarela. Pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat atau masyarakat itu sendiri baik yang akan digunakan untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta. Pengadaan tanah untuk pembangunan hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atau tanah itu sendiri.

Masalah pokok yang menjadi sorotan atau perhatian dalam pelaksanaan pengadaan hak atas tanah adalah Menyangkut hak-hak atas tanah yang status dari hak atas tanah itu akan dicabut atau dibebaskan, sehingga dapat dikatakan bahwa unsur yang paling pokok dalam pengadaan hak atas tanah adalah ganti rugi yang diberikan sebagai pengganti atas hak yang telah dicabut atau dibebaskan. Adapun masalah lain yang dapat ditemukan di dalam kelembagaan Panitia Pengadaan Tanah, yaitu penyimpangan tugas dan fungsi dalam hal inventarisasi, seperti tumbuhan yang berdiri di atas tanah yang akan dibebaskan. Dalam hal ini menurut ketentuan yang berlaku merupakan dasar penetapan ganti rugi sesuai dengan jumlah tanaman yang ada. Akan tetapi, pihak oknum panitia pelaksana mencantumkan jumlah tanaman tersebut lebih dari yang ada. Sehingga terjadi manipulasi data inventarisasi yang ditangani oleh pelaksana desa setempat dan mempengaruhi penetapan ganti rugi tiap-tiap pemegang hak atas tanah.

Atas dasar itu semua untuk terpenuhnya terselenggaranya pemerintah yang baik memerlukan pengembangan dan penerapan sistem pertanggung jawaban yang tepat, jelas dan sah sehingga penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan dapat berjalan secara berdayungan, dan bertanggung jawab. Salah satu bentuk pertanggung jawaban serta informasi kepada menteri dalam negeri atas penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi inspektorat jendral adalah melakukan / melaksanakan kegiatan

pengawasan internal pada lingkup kantor inspektorat jendral departemen dalam negeri.

Inspektorat jendral dalam unsur pengawasan yang berada di bawa dan bertanggung jawab kepada menteri, melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas di lingkup departemen dan melakukan pembinaan pengawasan di lingkungan pemerintah daerah yang menjadi kewenangan menteri. Pengawasan internal bertujuan menilai sistem pengendalian manajemen, efisien dan efektifitas pelaksanaan tugas pokok dan fungsi serta kepatuhan terhadap peraturan Perundang-Undangan dalam rangka perbaikan dan atau peningkatan kinerja departemen. seluruh kegiatan pengawasan internal harus merupakan upaya yang komprehensif dalam membangun sistem pengendalian intern pemerintah melalui pembangunan yang baik, analisi dan pengelolaan resiko.

Lemahnya pengawasan dan kualitas sumber daya manusia dapat menimbulkan sengketa di berbagai pihak terutama antara pihak panitia dan pemegang hak, hal ini dipersulit lagi dengan adanya pihak ketiga atau spekulasi tanah sehingga pelaksanaan pengadaan tanah ini menjadi terhambat. Oleh karena itu dibutuhkan suatu sistem pengawasan yang berfungsi sebagai pengendali atau kontrol terhadap prosedur atau mekanisme yang dilakukan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah. Pengawasan ini dilakukan pada tiap-tiap instansi terkait yang termasuk dalam panitia pengadaan tanah. Masing-masing instansi mempunyai laporan pertanggung jawaban dan disetujui oleh Kepala Bagian masing-masing yang sesuai dengan peruntukannya. Dalam arti bahwa, tiap instansi mempunyai tugas dan fungsi yang berbeda. pengawasan yang dilakukan sangat minim sehingga dapat menimbulkan penyimpangan prosedur dari aturan perundang-undangan sehingga jalannya proyek tersebut menjadi terhambat karena timbulnya sengketa yang sebagian besar berasal dari ganti rugi tersebut. Dalam hal inventarisasi tanah rakyat. Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menulis tugas akhir berupa skripsi dengan judul **“PENGAWASAN INTERNAL PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN ATAU KOTA DALAM PENGADAAN TANAH KEPENTINGAN UMUM “**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat diambil beberapa permasalahan yang perlu untuk dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem pengawasan internal pemerintah daerah untuk hak masyarakat yang tanah haknya terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana pengaturan terkait pengawasan pemerintah daerah dalam hal melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar dalam penulisan skripsi ini dapat diperoleh sasaran yang jelas, tepat dan sesuai dengan yang dikehendaki, maka dapat ditetapkan tujuan penelitian. Adapun tujuan penelitian ini dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai salah satu bentuk penerapan ilmu pengetahuan, khususnya disiplin ilmu hukum yang telah diperoleh selama perkuliahan dengan praktek yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat.
3. Memberikan informasi dan untuk mengembangkan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum dan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember serta Almamater.
4. Untuk memperluas serta mengembangkan pemahaman terhadap aspek-aspek hukum, baik dalam teori maupun kenyataan.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah tujuan yang berkaitan dengan obyek studi yang dibahas, yaitu:

1. Mengetahui dan memahami konsep pengawasan yang di lakukan oleh instansi pemerintahan dan lembaga lembaga yang berwenang terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umu.
2. Mengetahui dan memahami .pengaturan terkait pengawasan pemerintah daerah di bidang pertanahan yang hususnya di bidang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

1.4. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor penting dalam setiap penulisan karya ilmiah yang digunakan sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran serta menjalankan prosedur yang benar serta dapat dijalankan secara ilmiah, penggunaan metode dalam melakukan suatu penelitian merupakan ciri khas dari ilmu untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum. Penggunaan metode dalam penulisan suatu karya ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu yang dihadapi.⁹ Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha pencapaian pengkajian untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru yang sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan, maka dalam penelitian proposal skripsi ini digunakan metode sebagai berikut:

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penyusunan proposal skripsi ini secara yuridis normatif (*Legal Research*). Tipe penelitian yuridis normatif (*Legal Research*) yaitu tipe penelitian yang digunakan untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.¹⁰ Tipe penelitian yuridis normatif (*Legal Research*) dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-Undang, Peraturan-Peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup. hlm. 35

¹⁰*Ibid* hlm. 35

akan dibahas dalam skripsi ini,¹¹ dengan judul “Pelaksanaan Pengawasan internal pemerintah daerah kabupaten / kota dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum”

1.4.2 Pendekatan Masalah

Nilai ilmiah suatu pembahasan dan pemecahan masalah terhadap obyek studi yang diteliti sangat tergantung pada cara pendekatan (*approach*) yang digunakan. Jika cara pendekatan yang digunakan tidak tepat, maka bobot penelitian dan kebenaran tidak akurat. Adapun pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*) dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan undang-undang dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.¹² Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) digunakan untuk mengetahui konsep pengawasan daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan kesesuaian kewenangan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dengan konsep pengawasan pemerintah daerah.
- b. Pendekatan konseptual, yaitu suatu pendekatan yang digunakan untuk memperoleh kejelasan dan pembenaran ilmiah berdasarkan konsep-konsep hukum yang bersumber dari prinsip-prinsip hukum.¹³ Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum. Meskipun tidak secara eksplisit, konsep hukum dapat juga ditemukan di dalam undang-undang. Hanya saja dalam mengidentifikasi prinsip tersebut, peneliti terlebih dahulu memahami konsep tersebut melalui pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang

¹¹*Ibid.* hlm 29

¹²Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2014 *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta:Sinar Grafika, hlm.110

¹³ M Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani, 2012, *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*, Cetakan Pertama Yogyakarta Genta Publishing, hlm 47.

ada.¹⁴ Kedua pendekatan tersebut diatas, digunakan untuk mengkaji peraturan-peraturan hukum yang mengatur tentang pengawasan internal pemerintah daerah kabupaten / kota dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum, tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang ditengahkan. Guna memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.¹⁵ Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer (*primary source*) menurut Morris L. Cohen adalah aturan-aturan tertulis tentang perilaku manusia yang dilakukan oleh Negara.¹⁶ Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan (*legislation*), putusan pengadilan, dekrit eksklusif dan peraturan-peraturan yang dikeluarkan badan administrasi.

Bahan hukum primer yang dipergunakan sebagai sumber untuk mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 disahkan pada tanggal 24 September 1960);
3. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
4. Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *op. Cit.*, hlm. 138.

¹⁵ *Ibid*, hlm 48

¹⁶ *Ibid*, hlm 49

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder (*secondary source*) meliputi buku teks, risalah, komentar, pernyataan-pernyataan dan majalah-majalah yang menjelaskan dan memaparkan hukum kepada praktisi, ilmuan dan mahasiswa.¹⁷ Bahan hukum sekunder tersebut merupakan bahan hukum yang melengkapi bahan hukum primer dalam menjawab isu hukum yang ada.

Bahan hukum sekunder yang dijadikan sebagai bahan hukum untuk membantu menjawab isu hukum terkait pengawasan internal pemerintah daerah Kabupaten / Kota dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tentulah harus kepastakaan-kepastakaan yang berhubungan dengan hal tersebut dan yang mampu menjawab apa yang menjadi pertanyaan atau permasalahan dalam penulisan skripsi ini.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dilakukan setelah bahan hukum terkumpul. Analisis ini digunakan untuk menemukan jawaban atas permasalahan-permasalahan yang ada. Langkah-langkah yang dilakukan penulis dalam menyusun kerangka proposal atau skripsi ini, yaitu¹⁸:

1. Mengidentifikasi fakta hukum yang ada dan mengeliminasi hal-hal yang relevan dengan permasalahan,
2. Mengumpulkan bahan hukum yang relevan dengan permasalahan,
3. Menganalisis masalah yang ada berdasarkan bahan hukum yang telah dikumpulkan,
4. Menyimpulkan pembahasan dalam bentuk argumentasi, dan
5. Mengajukan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun secara konsisten dalam bentuk kesimpulan.

¹⁷*Ibid*, hlm. 50

¹⁸Peter mahmud marzuki, *op.cit*, hlm. 171

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pemerintah Daerah

2.1.1 Pengertian Pemerintah Daerah dan Pemerintahan Daerah

1. Pemerintah Daerah

Secara normatif pengertian pemerintah daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.¹⁹ Pemerintah daerah merupakan unsur yang sangat menentukan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Pemerintahan daerah akan dapat di selenggarakan dengan baik sehingga tujuan dapat dicapai secara efektif dan efisien jika di dukung oleh sumber daya manusia yang kompeten.

Pemerintah Daerah adalah penyelenggara pemerintahan daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUDNRI 1945. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah. Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi. Daerah provinsi itu dibagi lagi atas daerah kabupaten dan daerah kota. Setiap daerah provinsi, daerah kabupaten, dan daerah kota mempunyai pemerintahan daerah yang diatur dengan Undang-Undang.²⁰

Gubernur, Bupati, dan Walikota masing-masing sebagai Kepala Pemerintah Daerah Provinsi, Daerah Kabupaten dan Daerah Kota di pilih secara demokratis. Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh Undang-Uundang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat.²¹ Dalam pemerintah daerah terbagi menjadi beberapa struktural dimana unsur di dalamnya memiliki unsur masing-masing.

¹⁹Pasal 1 angka 3 UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

²⁰Wikipedia.com: http://id.wikipedia.org/wiki/Pemerintah_daerah_di_Indonesia

²¹*Ibid*, http://id.wikipedia.org/wiki/Pemerintah_daerah_di_Indonesia.

2. Pemerintahan Daerah

Pemerintahan daerah dikembangkan berdasarkan asas otonomi (desentralisasi) dan tugas perbantuan. Asas dekonsentrasi hanya diterapkan di daerah-daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota yang belum siap atau belum sepenuhnya melaksanakan prinsip otonomi sebagaimana ditentukan dalam UUD NRI 1945. Karena itu, hubungan yang di idealkan antara pemerintah pusat dengan daerah provinsi dan antara pemerintah provinsi dengan pemerintah kabupaten/kota adalah hubungan yang tidak berhubungan hirarkis. Namun demikian, fungsi koordinasi dalam rangka pembinaan otonomi daerah dan penyelesaian permasalahan daerah, tetap dilakukan pemerintah pusat dan pemerintah provinsi sebagaimana mestinya.

Pada prinsipnya, kebijakan otonomi daerah dilakukan dengan mendesentralisasikan kewenangan-kewenangan yang selama ini ter sentralisasi di tangan pemerintah pusat. Dalam proses desentralisasi itu, kekuasaan pemerintah pusat di alihkan dari tingkat pusat ke pemerintah daerah sebagaimana mestinya sehingga terwujud pergeseran kekuasaan dari pusat ke daerah Kabupaten dan Kota di seluruh Indonesia. Jika dalam kondisi semula arus kekuasaan pemerintahan bergerak dari daerah ke tingkat pusat, maka di idealkan bahwa sejak diterapkannya kebijakan otonomi daerah itu, arus dinamika kekuasaan yang pergerakannya bergerak sebaliknya, yaitu dari pusat ke daerah.²²

Secara etimologis, kata pemerintahan, pemerintah, pemerintah daerah, pemerintahan daerah jelas dibedakan artinya satu sama lain. Di rumuskan bahwa pemerintah adalah pemerintah pusat yaitu Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara menurut UUD NRI 1945. Sedangkan kata pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah. Sementara itu, Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, yang dimaksud pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan

²²Jimly Assiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Konstitusi Press, Jakarta, 2005. hlm. 278.

perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomidan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUDNRI 1945.

Dengan demikian, kata pemerintahan dalam arti penyelenggaraan pemerintahan dibedakan dari kata pemerintah yang merupakan subjek penyelenggaraanya. Pemerintahan daerah adalah Gubernur, Bupati atau Walikota beserta perangkat daerah. Dalam UUD NRI 1945, Gubernur, Bupati, dan Walikota tepatnya masing-masing disebut sebagai Kepala Pemerintah Daerah Provinsi, Kabupaten, dan Kota. Dalam UUD NRI 1945, pembedaan kedua istilah pemerintah dan pemerintahan itu juga tergambar pada judul Bab III, “*kekuasaan pemerintahan negara*“ dan Bab IV “*Pemerintah Daerah*”. Demikian pula dalam Pasal 18 ayat (2), (3), (5), dan ayat (6) perumusannya dimulai dengan “pemerintahan daerah” sebagai subjek kalimat.

Berdasarkan definisi yang telah dikemukakan di atas, maka pengertian dari Pemerintahan Daerah pada dasarnya sama yaitu suatu proses kegiatan antara pihak yang berwenang memberikan perintah dalam hal ini pemerintah dengan yang menerima dan melaksanakan perintah tersebut dalam hal ini masyarakat. Pemerintah daerah memperoleh pelimpahan wewenang pemerintahan umum dari pusat, yang meliputi wewenang mengambil tiap tindakan untuk kepentingan rakyat berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Urusan pemerintahan umum yang dimaksud sebagian berangsur-angsur diserahkan kepada pemerintah daerah sebagai urusan rumah tangga daerahnya, kecuali yang bersifat nasional untuk menyangkut kepentingan umum yang lebih luas.

2.1.2 Tugas dan Wewenang Pemerintah Daerah dan Pemerintahan Daerah.

1. Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah bersama-sama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) mengatur (*regeling*) urusan pemerintahan daerah yang menjadi kewenangannya. Pemerintah daerah mengurus (*bestuur*) urusan pemerintahan daerah yang menjadi kewenangannya. Pemerintah daerah wajib menyebarluaskan Perda yang telah diundangkan dalam Lembaran Daerah dan Peraturan Kepala Daerah yang telah diundangkan dalam Berita Daerah.²³

²³https://id.m.wikipedia.org/wiki/Pemerintahan_daerah_di_Indonesia.

2. Pemerintahan Daerah

Dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUD NRI 1945 menyatakan bahwa: Negara Indonesia adalah negara kesatuan berbentuk republik. Selanjutnya dalam Pasal 18 ayat (1) UUD NRI 1945 menyatakan: Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi, dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai Pemerintahan Daerah yang diatur dengan undang-undang.

Urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah yang diselenggarakan berdasarkan kriteria eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi, terdiri atas urusan wajib dan urusan pilihan. Urusan pemerintahan wajib adalah suatu urusan pemerintahan yang berkaitan dengan pelayanan dasar seperti pendidikan dasar, kesehatan, pemenuhan hak dasar, pemenuhan kebutuhan dasar minimal, prasarana lingkungan dasar, sedangkan urusan pemerintahan pilihan terkait erat dengan potensi unggulan dan ke hasan daerah. Urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah provinsi merupakan urusan dalam skala provinsi yang meliputi:²⁴

1. Perencanaan dan pengendalian pembangunan;
2. Perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang;
3. Penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat;
4. Penyediaan sarana dan prasarana umum;
5. Penanganan bidang kesehatan;
6. Penyelenggaraan pendidikan dan alokasi sumber daya manusia;
7. Penanggulangan sosial lintas kabupaten/kota;
8. Pelayanan bidang ketenagakerjaan lintas kabupaten/kota;
9. Fasilitas pengembangan koperasi, usaha kecil, dan menengah termasuk lintaskabupaten/kota;
10. Pengendalian lingkungan hidup;
11. Pelayanan pertahanan termasuk lintas kabupaten/kota;
12. Pelayanan kependudukan dan catatan sipil;
13. Pelayanan administrasi umum pemerintahan;
14. Pelayanan administrasi penanaman modal termasuk lintas kabupaten/kota;
15. Penyelenggaraan pelayanan dasar lainnya yang belum dapat di laksanakan kabupaten/ kota;
16. Urusan wajib lainnya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

²⁴ Rasyidah Masdulhak. *Asas Hukum Pemerintahan Daerah*, Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Administrasi Negara Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam, Banjarmasin, 2014, hlm. 26.

2.2.3 Asas-Asas Pemerintah Daerah

Indonesia adalah Negara yang wilayah nya terbagi atas daerah-daerah provinsi. Daerah provinsi itu dibagi lagi atas daerah kabupaten dan daerah kota. Setiap daerah mempunyai pemerintahan daerah beserta asas-asas yang diatur dengan Undang-Undang. Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan asas tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam system prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD NRI 1945. Asas-asas pemerintahan daerah meliputi:²⁵

1. Asas Desentralisasi

Asas penyelenggaraan otonomi daerah yang terpenting adalah desentralisasi (Latin: *decentrum*). Desentralisasi dapat diartikan “lepas dari pusat” atau “tidak terpusat”. Desentralisasi sebagai suatu sistem yang dipakai dalam bidang pemerintahan merupakan kebalikan dari sentralisasi. Dalam sistem sentralisasi, kewenangan pemerintah, di pusat maupun di daerah, dipusatkan dalam tangan pemerintahan pusat. Pejabat-pejabat yang ada didaerah hanya melaksanakan kehendak pemerintah pusat. Dalam sistem desentralisasi sebagian kewenangan pemerintah pusat dilimpahkan kepada pihak lain untuk dilaksanakan. Van Wijk dan Willem menyatakan bahwa delegasi merupakan penyerahan wewenang dari pejabat pemerintahan oleh pemerintah kepada daerah otonom dalam kerangka NKRI terdapat penyerahan wewenang. Wewenang itu adalah penyerahan sebagian wewenang pusat ke daerah terhadap hal-hal tertentu yang diatur dalam undang-undang. Ada empat aspek yang menjadi tujuan desentralisasi atau otonomi daerah dalam menata jalannya pemerintahan yang baik, yaitu:²⁶

1. Dalam hal politik, untuk mengikut sertakan, menyalurkan inspirasi dan aspirasi masyarakat, baik untuk kepentingan daerah sendiri maupun untuk mendukung kebijakan nasional dalam rangka pembangunan proses demokrasi lapisan bawah.
2. Dalam hal manajemen pemerintahan, untuk meningkatkan daya guna dan hasilguna penyelenggaraan pemerintahan, terutama dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat dengan memperluas jenis-jenis pelayanan dalam berbagai bidang kebutuhan masyarakat.

²⁵*Ibid*, hlm. 19.

²⁶*Ibid*, hlm.20.

3. Dalam hal kemasyarakatan, untuk meningkatkan partisipasi serta untuk menumbuhkan kemandirian masyarakat, dengan melakukan usaha *empowerment* masyarakat, sehingga masyarakat makin mandiri dan tidak terlalu banyak tergantung pada pemberian pemerintah serta memiliki daya saing yang kuat dalam proses pertumbuhan.
4. Program pembangunan guna tercapainya kesejahteraan rakyat yang makinmeningkat. Dasar-dasar hubungan antara pusat dan daerah dalam kerangka desentralisasi ada empat macam, yaitu:²⁷
 - a) Dasar-dasar permusyawaratan dalam sistem pemerintahan negara. UUD NRI1945 menghendaki kerakyatan di laksanakan pada pemerintahan tingkat daerah. Ini berarti UUD NRI 1945 menghendaki keikutsertaan rakyat dalam penyelenggaraan pemerintahan tingkat daerah, keikutsertaan rakyat pada pemerintahan tingkat daerah hanya di mungkinkan oleh desentralisasi.
 - b) Dasar pemeliharaan dan pengembangan prinsip-prinsip pemerintahan pada tingkat daerah, susunan pemerintahan asli yang ingin di pertahankan adalah yang sesuai dengan dasar per musyawaratan dalam sistem pemerintahan negara.
 - c) Dasar kebhinekaan: “Bhineka Tunggal Ika”, melambangkan keragaman Indonesia, otonomi, atau desentralisasi merupakan salah satu cara untuk mengendorkan “spanning” yang timbul dari keragaman.
 - d) Dasar negara hukum: dalam perkembangannya, paham negara hukum tidak dapat dipisahkan dari paham kerakyatan. Sebab pada akhirnya, hukum yang mengatur dan membatasi kekuasaan negara atau pemerintah diartikan sebagai hukum yang dibuat atas dasar kekuasaan atau kedaulatan rakyat.
 - e) Pada sistem pemerintahan yang terbaru tidak lagi banyak menerapkan sistem sentralisasi, melainkan sistem otonomi daerah yang memberikan sebagian wewenang yang tadinya harus diputuskan pada pemerintah pusat kini dapat diputuskan di tingkat pemerintah daerah. Kelebihan sistem ini adalah sebagian besar keputusan dan kebijakan yang berada di daerah dapat diputuskan di daerah tanpa adanya campur tangan dari pemerintahan di pusat. Namun kekurangan dari sistem desentralisasi pada otonomi khusus untuk daerah adalah euforia yang berlebihan di mana wewenang tersebut hanya mementingkan kepentingan golongan dan kelompok serta digunakan untuk mengeruk keuntungan pribadi atau oknum. Hal tersebut terjadi karena sulit untuk dikontrol oleh pemerintah di tingkat pusat.
 - f) Pemberian kewenangan otonomi daerah kepada daerah di dasarkan asas desentralisasi dalam wujud otonomi yang luas, nyata dan bertanggung jawab. Dengan demikian diharapkan berimplikasi: pertama, Adanya keleluasaan daerah untuk menyelenggarakan semua bidang pemerintahan yang diserahkan dengan kewenangan yang utuh mulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pengendalian, dan evaluasi. Kedua, Adanya perwujudan tanggung jawab sebagai konsekuensi logis dari pemberian

²⁷*Ibid*, hlm.21.

hak dan kewenangan tersebut berupa peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat, berjalannya proses demokrasi, dan mengupayakan terwujudnya keadilan dan pemerataan. Di sisi lain, kewibawaan pemerintah akan sangat dipengaruhi oleh kemampuan menyelenggarakan pelayanan publik yang dapat memuaskan masyarakat serta memfasilitasi masyarakat dan dialog publik dalam pembentukan kebijakan negara, sehingga pelayanan pemerintah kepada publik harus transparan, terpercaya, serta terjangkau oleh masyarakat luas.

Dalam asas desentralisasi, terdapat kebaikan dan kelemahan, Kelebihan desentralisasi antara lain:²⁸

1. Mengurangi bertumpuknya pekerjaan di pusat pemerintahan;
2. Dalam menghadapi masalah yang mendesak yang membutuhkan tindakan yang cepat, daerah tidak perlu menunggu instruksi lagi dari pemerintah pusat;
3. Dapat mengurangi birokrasi dalam arti buruk karena setiap keputusan dapat segera dilaksanakan;
4. Mengurangi kemungkinan kesewenang-wenangan dari pemerintah pusat;
5. Dapat memberikan kepuasan bagi daerah karena sifatnya lebih langsung; dan

Sedangkan kelemahan dari sistem desentralisasi antara lain:²⁹

- a) Karena besarnya organ-organ pemerintah, maka struktur pemerintahan bertambah kompleks yang mempersulit koordinasi;
- b) Keseimbangan dan keserasian antara ber macam-macam kepentingan dan daerah dapat lebih mudah terganggu;
- c) Dapat mendorong timbulnya fanatisme daerah; dan
- d) Keputusan yang diambil memerlukan waktu yang lama. Diperlukan biaya yang lebih banyak.

2.. Asas Dekonsentrasi

Dekonsentrasi berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah adalah pelimpahan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat kepada Gubernur sebagai wakil pemerintah Pusat, kepada instansi vertikal di wilayah tertentu, dan/atau kepada Gubernur dan Bupati/Walikota sebagai penanggung jawab urusan pemerintahan umum. Pelimpahan wewenang berdasarkan asas dekonsentrasi adalah tetap menjadi tanggung jawab pemerintah pusat, baik dari segi keamanan, perencanaan, pelaksanaan, maupun pembiayaan. Wewenang yang di limpahkan dalam rangka pelaksanaan asas dekonsentrasi ini adalah bidang pemerintahan

²⁸*Ibid*, hlm. 23

²⁹*Ibid*.

yang bersifat lintas Kabupaten dan Kota, seperti pekerjaan umum, perhubungan, kehutanan, dan perkebunan. Bidang pemerintahan tertentu yang meliputi: (1) perencanaan dan pengendalian pembangunan regional secara makro; (2) pelatihan bidang tertentu, alokasi sumber daya manusia dan penelitian yang mencakup provinsi; (3) pengelolaan pelabuhan regional; (4) pengendalian lingkungan hidup, promosi budaya/pariwisata; (5) penanganan penyakit menular dan hama tanaman (6) perencanaan tata ruang provinsi. Kewenangan daerah otonom Kabupaten/Kota setelah ada pernyataan daridadaerah yang bersangkutan tidak atau belum dapat melaksanakan kewenangannya. Pelaksanaan kewenangan tersebut dilakukan dengan menselaraskan pelaksanaan otonomi yang nyata, luas, dan bertanggung jawab.

Dalam asas dekonsentrasi, terdapat kelebihan desentralisasi, antara lain:³⁰

1. Secara politis, eksistensi dekonsentrasi akan dapat mengurangi keluhan-keluhan daerah, protes-protes daerah terhadap kebijakan pemerintah pusat.
2. Secara ekonomis, aparat dekonsentrasi dapat membantu pemerintah dalam merumuskan perencanaan dan pelaksanaan melalui aliran informasi yang intensif yang disampaikan dari daerah ke pusat. Mereka dapat diharapkan melindungi rakyat daerah dari eksploitasi ekonomi yang dilakukan oleh sekelompok orang yang memanfaatkan ketidak acuhan masyarakat akan ketidak mampuan masyarakat menyesuaikan diri dengan kondisi ekonomi modern.
3. Dekonsentrasi memungkinkan terjadinya kontak secara langsung antara pemerintah dengan yang diperintah/ rakyat.
4. Kehadiran perangkat dekonsentrasi di daerah dapat mengamankan pelaksanaan kebijakan pemerintah pusat atau kebijakan nasional di bidang politik, ekonomi, dan administrasi.
5. Dapat menjadi alat yang efektif untuk menjamin persatuan dan kesatuan nasional.

3. Asas Sentralisasi

Sentralisasi yaitu sistem pemerintahan di mana segala kekuasaan dipusatkan di pemerintah pusat. Dalam asas sentralisasi, terdapat kelebihan, kebaikan, dan kelemahan, kelebihan desentralisasi antara lain:³¹

1. Menjadi landasan kesatuan kebijakan lembaga atau masyarakat;
2. Dapat mencegah nafsu memisahkan diri dari negara dan dapat meningkatkan rasa persatuan;

³⁰*Ibid*, hlm.23.

³¹*Ibid*

3. Meningkatkan rasa persamaan dalam Perundang-Undangan, pemerintahan dan pengadilan sepanjang meliputi kepentingan seluruh wilayah dan bersifat serupa;
4. Terdapat hasrat lebih mengutamakan umum daripada kepentingan daerah, golongan atau perorangan, masalah keperluan umum menjadi beban merata dari seluruh pihak;
5. Tenaga yang lemah dapat dihimpun menjadi suatu kekuatan yang besar; dan
6. Meningkatkan daya guna dan hasil guna dalam penyelenggaraan pemerintahan meskipun hal tersebut belum merupakan suatu kepastian.

Sedangkan kebaikan sentralisasi meliputi:³²

1. Meletakkan dasar kesatuan politik masyarakat;
2. Merupakan alat untuk memperkokoh perasaan persatuan;
3. Mendorong kesatuan dalam pelaksanaan hukum;
4. Membawa kepada penggalangan kekuatan; dan

Dalam keadaan tertentu, sentralisasi dapat lebih efisien dan kelemahan dari sistem sentralisasi yaitu:³³

- a. Mengakibatkan terbengkalainya urusan-urusan pemerintahan yang jauh dari pusat;
- b. Menyuburkan tumbuhnya birokrasi (dalam arti negatif) dalam pemerintahan; dan
- c. Asas Pembantuan memberatkan tugas dan tanggung jawab pemerintah pusat.

Dalam hal hubungan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah adanya suatu tugas pembantuan. Tugas pembantuan adalah penugasan dari Pemerintah kepada daerah otonom untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat atau dari Pemerintah Daerah Provinsi kepada Daerah Kabupaten/Kota untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi tanggung jawab untuk melaksanakan tugas tertentu yang disertai pembiayaan, sarana dan prasarana, serta sumber daya manusia dengan kewajiban melaporkan pelaksanaan dan mempertanggungjawabkan kepada yang menugaskannya.³⁴ Pelaksanaan asas tugas pembantuan ini dapat dilaksanakan di provinsi, kota, dan desa. Oleh karena itu, pemerintah dalam

³²*Ibid.*

³³*Ibid*, hlm. 24.

³⁴Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka 11 UU No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

melaksanakan asas tugas pembantuan ini, pusat dapat menerapkan di provinsi sampai ke desa.

Demikian juga provinsi dapat memberikan tugas pembantuan kepada daerah kabupaten/kota sampai ke desa-desa. Pelaksanaan tugas pembantuan ini senantiasa untuk memperkuat kedaulatan Indonesia sebagai negara kesatuan.

Tujuan diberikannya tugas pembantuan adalah:³⁵

1. Untuk lebih meningkatkan efektivitas dan efisiensi penyelenggaraan pembangunan serta pelayanan umum kepada masyarakat.
2. Bertujuan untuk memperlancar pelaksanaan tugas dan penyelesaian permasalahan serta membantu mengembangkan pembangunan daerah dan desa sesuai dengan potensi dan karakteristiknya.

Ada beberapa latar belakang perlunya diberikan tugas pembantuan kepada daerah dan desa, yaitu:³⁶

1. Adanya peraturan Perundang-Undangan yang membuka peluang dilakukannya pemberian tugas pembantuan dari pemerintah kepada daerah dan desa dan dari pemerintah daerah kepada desa;
2. Adanya *political will* atau kemauan politik untuk memberikan pelayanan yang lebih baik kepada seluruh lapisan masyarakat dengan prinsip lebih murah, lebih cepat, lebih mudah dan lebih akurat;
3. Adanya keinginan politik untuk menyelenggarakan pemerintahan, pembangunan dan pemberian pelayanan kepada masyarakat secara lebih ekonomis, lebih efisien dan efektif, lebih transparan dan akuntabel;
4. Kemajuan negara secara keseluruhan akan sangat ditentukan oleh kemajuan daerah dan desa yang ada di dalam wilayahnya; dan
5. Citra masyarakat akan lebih mudah diukur oleh masyarakat melalui maju atau mundurnya suatu desa atau daerah. Citra inilah yang akan memperkuat atau memperlemah dukungan masyarakat terhadap pemerintah yang sedang berkuasa.

Dasar pertimbangan Pelaksanaan asas tugas pembantuan antara lain:³⁷

- a. Keterbatasan kemampuan pemerintah dan atau pemerintah daerah;
- b. Sifat sesuatu urusan yang sulit dilaksanakan dengan baik tanpa mengikutsertakan pemerintah daerah; dan
- c. Perkembangan dan kebutuhan masyarakat, sehingga sesuatu urusan pemerintahan akan lebih berdaya guna dan berhasil guna apabila di tugaskan kepada pemerintah daerah.

³⁵Rasyidah Masdulhak, *Op.Cit*, hlm. 24

³⁶*Ibid.*

³⁷*Ibid*, hlm. 25.

2.2 Pengawasan

2.2.1 Pengertian Pengawasan

Pengawasan adalah proses mengarahkan seperangkat unsur ke arah tercapainya suatu tujuan atau sasaran manajemen. Pengawasan diperlukan untuk mengetahui apakah pelaksanaan suatu kegiatan dalam organisasi sesuai dengan rencana dan tujuan yang telah digariskan atau ditetapkan.³⁸

Dengan demikian, Pengawasan merupakan suatu kegiatan yang berusaha untuk mengendalikan agar pelaksanaan dapat berjalan sesuai dengan rencana dan memastikan apakah tujuan organisasi tercapai. Apabila terjadi penyimpangan di mana letak penyimpangan itu dan bagaimana pula tindakan yang diperlukan untuk mengatasinya.

Sesuai dengan pola unsur organisasi Negara maka akan ditemukan tiga unsur organisasi yaitu unsur staf dan perencanaan, unsur pelaksanaan dan unsur pengawasan. Pada tingkat departemen, unsur staf dan perencanaan termasuk dalam sekretaris jenderal, unsur pelaksanaan tergolong dalam direktorat jenderal dan unsur pengawasan berada dalam lingkungan inspektorat jenderal. Oleh karena itu maka perlu dipahami pengertian pengawasan yang dilakukan oleh tiap-tiap unsur tersebut.³⁹

2.2.2 Jenis Jenis Pengawasan

1. Pengawasan Intern dan Ekstern:

Pengawasan intern adalah pengawasan yang dilakukan oleh orang atau badan yang ada di dalam lingkungan unit organisasi yang bersangkutan.” Pengawasan dalam bentuk ini dapat dilakukan dengan cara pengawasan atasan langsung atau pengawasan melekat (*built in control*) atau pengawasan yang dilakukan secara rutin oleh inspektorat jenderal pada setiap departemen dan inspektorat wilayah untuk setiap daerah yang ada di Indonesia, dengan menempatkannya di bawah pengawasan Departemen Dalam Negeri.

³⁸ Suriansyah Murhani, *Aspek Hukum Pengawasan Pemerintah Daerah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2014, hlm. 1.

³⁹ Ninik widianti, *kepala Daerah dan Pengawasan Dari Pusat*, Jakarta, Bina Aksara, 1983, hlm 50

Sejak 1988-1998, pengawasan intern dikoordinasikan oleh Menteri Koordinator Ekonomi, Keuangan, dan Industri (Ekuin) dan Pengawasan Pembangunan (Menko Ekuin dan Wasbang). Selain itu juga terdapat Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) yang merupakan pelaksana teknis operasional pengawasan, dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 31 tahun 1983.

Pengawasan ekstern adalah pemeriksaan yang dilakukan oleh unit pengawasan yang berada di luar unit organisasi yang diawasi. Dalam hal ini di Indonesia adalah Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), yang merupakan lembaga tinggi negara yang terlepas dari pengaruh kekuasaan manapun. Dalam menjalankan tugasnya, BPK tidak mengabaikan hasil laporan pemeriksaan aparat pengawasan intern pemerintah, sehingga sudah sepantasnya di antara keduanya perlu terwujud harmonisasi dalam proses pengawasan keuangan negara. Proses harmonisasi demikian tidak mengurangi independensi BPK untuk tidak memihak dan menilai secara obyektif aktivitas pemerintah.

2. Pengawasan Preventif dan Represif;

Pengawasan preventif lebih dimaksudkan sebagai, “pengawasan yang dilakukan terhadap suatu kegiatan sebelum kegiatan itu dilaksanakan, sehingga dapat mencegah terjadinya penyimpangan.” Lazimnya, pengawasan ini dilakukan pemerintah dengan maksud untuk menghindari adanya penyimpangan pelaksanaan keuangan negara yang akan membebankan dan merugikan negara lebih besar. Di sisi lain, pengawasan ini juga dimaksudkan agar sistem pelaksanaan anggaran dapat berjalan sebagaimana yang dikehendaki. Pengawasan preventif akan lebih bermanfaat dan bermakna jika dilakukan oleh atasan langsung, sehingga penyimpangan yang kemungkinan dilakukan akan terdeteksi lebih awal.⁴⁰

Di sisi lain, pengawasan represif adalah “pengawasan yang dilakukan terhadap suatu kegiatan setelah kegiatan itu dilakukan.” Pengawasan keuangan model ini lazimnya dilakukan pada akhir tahun anggaran, di mana anggaran yang telah ditentukan kemudian disampaikan laporannya. Setelah itu, dilakukan

⁴⁰ *Ibid, hlm 45*

pemeriksaan dan pengawasannya untuk mengetahui kemungkinan terjadinya penyimpangan.

3. Pengawasan Aktif dan Pasif;

Pengawasan dekat (aktif) dilakukan sebagai bentuk “pengawasan yang dilaksanakan di tempat kegiatan yang bersangkutan.” Hal ini berbeda dengan pengawasan jauh (pasif) yang melakukan pengawasan melalui “penelitian dan pengujian terhadap surat-surat pertanggungjawaban yang disertai dengan bukti-bukti penerimaan dan pengeluaran.” Di sisi lain, pengawasan berdasarkan pemeriksaan kebenaran formil menurut hak (*rechmatigheid*) adalah “pemeriksaan terhadap pengeluaran apakah telah sesuai dengan peraturan, tidak kadaluarsa, dan hak itu terbukti kebenarannya.” Sementara, hak berdasarkan pemeriksaan kebenaran materil mengenai maksud tujuan pengeluaran (*doelmatigheid*) adalah “pemeriksaan terhadap pengeluaran apakah telah memenuhi prinsip ekonomi, yaitu pengeluaran tersebut diperlukan dan beban biaya yang serendah mungkin.”

2.3 Pertanahan

2.3.1 Pengertian Tanah

Dalam hukum tanah kata sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah di beri batasan resmi oleh UUPA.⁴¹

Pasal 4 UUPA menyatakan, bahwa

“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 serta badan- badan hukum”.

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar.⁴²

Tanah diberikan kepada yang dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan

⁴¹ Boedi harsono, 1999, *hukum agrarian Indonesia*, Jakarta: Djambatan. hlm 18

⁴²*Ibid* hlm 18

bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.⁴³ Oleh karena itu dalam ayat 2 UUPA dinyatakan bahwa, “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada diatasnya.⁴⁴

Tubuh bumi, air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Bumi, air serta ruang yang ada di atasnya hanya diperbolehkan menggunakannya. Hal tersebut terdapat suatu batasan seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat 2 UUPA yaitu sekedar diperlukan untuk kepentinganyang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.⁴⁵

Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh di gunakan dan setinggi berapa ruang yang ada diatasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Penggunaan tubuh bumi itu harus ada hubungan nya langsung dengan gedung yang dibangun diatas tanah yang bersangkutan. Missalnya untuk pemasangan tiang-tiang pondasi, untuk basemant, ruang parkir

⁴³*Ibid hlm 18*

⁴⁴*Ibid hlm 18*

⁴⁵*Ibid hlm 18*

dan lain-lain keperluan yang langsung berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan gedung yang dibangun.⁴⁶

2.3.2 Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah

Pada Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menggambarkan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang lain atau badan hukum.⁴⁷

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah ini berasal dari tanah Negara. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya.⁴⁸ Pada Pasal 16 ayat (1) dalam UUPA, hak atas tanah yang bersifat primer.

a) Hak Milik

Hak milik merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang paling utama karena hak milik tersebut sebagai hak terkuat dan terpenuh. Diatur pada Pasal 20 ayat (1) dan (2) dalam UUPA yang menyatakan bahwa:

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hapusnya hak milik terdapat pada Pasal 27 UUPA yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih kepada Negara, yaitu:

- a. Karena pencabutan hak sesuai Pasal 18 UUPA
- b. Karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya
- c. Karena ditelantarkan
- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.

⁴⁶*Ibid* hlm.19

⁴⁷ Arie Sukante Hatagalung dan Markus Gunawan, 2009, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan Ed. 1*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 23.

⁴⁸ Supardi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.64.

- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah

b) Hak Guna Usaha

Berdasarkan definisi yang diberikan Pasal 28 UUPA, maka dapat diketahui bahwa HGU adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada perusahaan pertanian, perikanan atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia.

Tanah dengan hak guna usaha berasal dari tanah Negara. Jika tanah hak guna usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau pembebasan hak oleh pemegang hak dengan diberikannya ganti kerugian oleh pemegang hak guna usaha selanjutnya dan kemudian mengajukan permohonan pemberian hak guna usaha baru kepada Badan Pertanahan Nasional. Jika tanah tersebut berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 PP Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah).

c) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur pada Pasal 35 dalam UUPA. Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa:

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa hak guna bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, sedangkan Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah Negara, hak pengelolaan atau tanah hak milik.

d) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang di kuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang di tentukan dalam keputusan

pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang.

Hak pakai diatur dalam Pasal 41 UUPA, yang pada ayat (1) menyebutkan sebagai berikut:

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.

Pada Pasal 41 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu serta dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun yang ditentukan larangan pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder

Selain hak atas tanah yang bersifat primer, terdapat hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada hak bangsa Indonesia atas tanah. Hak atas tanah yang sekunder disebut pula hak baru yang diberikan di atas tanah hak milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu.⁴⁹

Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah yang bersifat sekunder yang berarti bahwa hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan demikian karena hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas dan dimiliki oleh pihak lain dengan kata lain hak ini adalah hak turunan dari hak atas tanah yang bersifat primer. Hak-hak sementara ini sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 16 ayat (1) huruf h ini antara lain: hak gadai atas tanah, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk

⁴⁹ Arie Sukanti Hutagalung dkk., 2009, *Op.cit*, hlm.29-30

membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.

2.4 Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

2.4.1 Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Istilah “pengadaan tanah” secara yuridis pertama kali dikenal sejak keluarnya Keputusan Presiden (Keppres) No.55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.⁵⁰ Dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keppres diatas, disebutkan bahwa 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 atau dengan pencabutan hak atas tanah.⁵¹ Kemudian Perpres No. 65 Tahun 2006 mengubah lagi pengertian pengadaan tanah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Terakhir, Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pasal 1 angka 2 menentukan bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah dalam hal ini menjamin tersedianya tanah bagi kepentingan umum. Kemudian pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁵²

⁵⁰Pasal 1 angka 1 Keppres No. 55 Tahun 1993 .

⁵¹Pasal 1 angka 3 Perpres No. 36 Tahun 2005.

⁵²priska yulita raya, 2014, “*kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan berdasarkan undang-undang nomor 2 tahun 2012 dalam mewujudkan kemanfaatan hukum bagi masyarakat*”, Jurnal Hukum Pertanahan dan Lingkungan, Jogjakarta, Universitas Atma Jaya, hlm.

Dalam Peraturan Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur asas-asas dalam pengadaan tanah yaitu, asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Tujuan pengadaan tanah adalah untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.⁵³

2.4.2 Jenis Pengadaan Tanah

Pasal 2 Perpres No 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa cara pengadaan tanah ada 2 yaitu:

1. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
2. Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Disamping kedua cara tersebut di atas, di dalam Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 juga menetapkan suatu jembatan penghubung sebagai upaya terakhir dalam pengadaan tanah apabila pemegang hak atas tanah tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan Tanah. Pada Pasal 41 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2007 dinyatakan bahwa pemilik yang keberatan terhadap keputusan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang diterbitkan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatannya dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari.

⁵³*Ibid* hlm. 8

2.5 Kepentingan Umum

John Salindeko memberikan pengertian kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi sosial, politik, psikologis, dan hamkamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.⁵⁴

Di dalam Pasal 1 Lampiran Intruksi Presiden No. 20 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya memberikan pedoman bahwa suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum, apabila kegiatan tersebut menyangkut:

1. Kepentingan Bangsa dan Negara;
2. Kepentingan masyarakat luas;
3. Kepentingan rakyat banyak atau kepentingan bersama;
4. Kepentingan pembangunan.

Bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum adalah meliputi bidang-bidang:

1. Pertanian;
2. Pekerjaan Umum;
3. Perlengkapan Umum;
4. Jasa Umum;
5. Keagamaan;
6. Ilmu pengetahuan dan Seni budaya;
7. Kesehatan;
8. Olahraga;
9. Keselamatan umum terhadap bencana alam;
10. Kesejahteraan sosial;
11. Makam/ kuburan;
12. Pariwisata dan rekreasi;
13. Usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum dan bentuk-bentuk kegiatan pembangunan lainnya yang menurut pertimbangan presiden perlu bagi kepentingan umum.

Menurut Pasal 2 dari lampiran Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 ditetapkan bahwa suatu proyek pembangunan dinyatakan mempunyai sifat kepentingan umum adalah proyek-proyek yang memenuhi syarat sebagai berikut:

⁵⁴John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta; Sinar Grafika, hlm, 34.

- a. Proyek tersebut sebelumnya sudah termasuk dalam rencana Pembangunan yang telah diberitahukan kepada masyarakat yang bersangkutan.
- b. Apabila proyek tersebut merupakan proyek pembangunan daerah, maka proyek tersebut sebelumnya sudah harus termasuk dalam rencana induk pembangunan dari daerah yang bersangkutan dan telah mendapat persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah setempat, serta rencana induk pembangunan tersebut harus bersifat terbuka untuk umum.



BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada pembahasan diatas dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Sistem Pengawasan Internal Pemerintah Daerah Untuk Hak Masyarakat yang Tanahnya Terkena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, pengawasan yang dilakukan oleh aparat dalam organisasi itu sendiri, dalam hal ini bisa dilakukan oleh panitia pengadaan tanah. Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/Kota dibentuk oleh bupati atau wali kota. Panitia bertindak sebagai pihak pengawas dan pihak mediator. Pihak pengawas dalam arti bahwa panitia pengadaan tanah melaksanakan secara teknis dan juga merangkap sebagai pengawas karena hal ini merupakan kerja tim sehingga terdapat bentuk pertanggung jawaban kepada masing-masing instansi terkait yang terdapat dalam panitia pengadaan tanah.
2. Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada Negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan. Namun hingga saat ini belum ada aturan yang lebih spesifik mengatur mengenai pengawasan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang harus dilakukan oleh pemerintah daerah sebagai bentuk tanggung jawab terhadap rakyat.

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Untuk mendorong terlaksananya pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang di laksanakan oleh pemerintah, di harapkan ada suatu komunikasi yang jelas mengenai pengawasan yang harus di lakukan oleh pemerintah pusat, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, serta DPRD.
2. Diharapkan ada suatu aturan turunan dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam bentuk peraturan pemerintah yang mengatur jelas mengenai pengawasan di bidang pengadaan tanah.
3. Pemerintah harus berusaha secara terus-menerus meningkatkan mutu profesionalisme dan integritas para penegak hukum berikut pelaksana teknis demi terjaminnya perlindungan hukum dan hak-hak asasi pemegang tanah dalam kerangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dengan demikian panitia pengadaan tanah mampu menghadirkan rasa keadilan bagi pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

DAFTAR PUSTAKA**a. Buku**

Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama. Malang: PUSDERANKUM dan Bayu Media Publishing.

Arie Sukante Hatagalung dan Markus Gunawan, 2009, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan Ed. 1*, Jakarta: Rajawali Pers.

Boedi harsono, 1999, *hukum agrarian Indonesia*, Jakarta: djambatan.

G. Katasapoetra, dkk, 1985, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: PT. Rineka Cipta,

Jimly Assiddiqie, 2005, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Jakarta, Konstitusi Press.

John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta; Sinar Grafika.

John Salindeho, 1994, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika.

K. Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghlmia Indonesia.

Ninik widianti, 1983, *kepala Daerah dan Pengawasn Dari Pusat*, Jakarta: Bina Aksara.

Rasyidah Masdulhak. 2014, *Asas Hukum Pemerintahan Daerah*, Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Administrasi Negara Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam, Banjarmasin.

Supardi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.

Soedaryo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi kedua, Jakarta: Sinar Gurafika.

Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: KencanaPrenada Media Grup.

Prayudi Atmodusirdjo. 1992. *Hukum Adminitrasi Negara*. Jakarta: Galia Indonesia.

Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2014 *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika.

M Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani, 2012, *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*, Cetakan Pertama Yogyakarta Genta Publishing.

b. PeraturanPerundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 disahkan pada tanggal 24 September 1960);

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum;

Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;

Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah;

Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah;

Peraturan presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

c. Jurnal

priskayulitaraya, 2014, "*Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dalam Mewujudkan Kemanfaatan Hukum Bagi Masyarakat*", Jurnal Hukum Pertanahan dan Lingkungan, Jogjakarta, Universitas Atmajaya.