

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PEMBERIAN GANTI KERUGIAN
PENGADAAN TANAH SKALA KECIL DALAM PEMBANGUNAN
PROYEK PENCEGAHAN BANJIR SUNGAI CISADANE DI
KELURAHAN PANUNGGANGAN BARAT – KOTA
TANGERANG TAHUN 2020**

Anthonius Yanto Gebang
el.gebang@gmail.com
Universitas Al Azhar Indonesia

Abstrak: Pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah ditetapkan oleh Pemerintah dalam norma Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara RI tahun 2021 Nomor 29) dan peraturan pelaksana dalam Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Berita Negara RI tahun 2021 Nomor 672). Bukti kepemilikan tanah dari SAENAN, SAMIN BIN PENGKI, SARI'IH, H, MAING, AMSARI, DJAMIAH BIN MAINAH, UTJUNG dan ELANG adalah dalam bentuk penguasaan fisik dan digunakan untuk pertanian dari tahun 1967 hingga saat ini dan kesaksian dari tokoh masyarakat bersama RT dan RW setempat. Adapun bukti lainnya yaitu: Surat Keterangan dan Tanah dan legalisir surat letter C yang dikeluarkan oleh Kelurahan Panunggangan Barat. Selain itu terdapat potensi PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh Dinas PUPR Kota Tangerang yaitu adanya potensi penyalahgunaan wewenang, maladministrasi dan dugaan pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang menyebabkan ketidakpastian STATUS HUKUM ATAS TANAH dan pemenuhan HAK GANTI KERUGIAN bagi SAENAN, SAMIN BIN PENGKI, SARI'IH, H, MAING, AMSARI, DJAMIAH BIN MAINAH, UTJUNG dan ELANG.

Kata Kunci: Pembebasan Lahan untuk Kepentingan Umum.

PENDAHULUAN

Pembangunan infrastruktur yang massif saat ini merupakan sebuah usaha dari pemerintah Indonesia untuk mengejar ketertinggalan serta upaya untuk mencapai Visi Indonesia Emas 2045 yang berdaulat, maju, adil dan makmur, dengan pilar 4 yaitu :

- 1) Pembangunan manusia serta penguasaan pengetahuan dan teknologi
- 2) Pembangunan ekonomi berkelanjutan
- 3) Pemerataan Pembangunan
- 4) Pemantapan ketahanan nasional dan tata Kelola pemerintahan

Dibutuhkan kerjasama seluruh elemen bangsa tentunya untuk mencapai visi besar tersebut, sehingga tidak mengherankan pemerintah saat ini Presiden Jokowi Widodo melakukan pembangunan infrastruktur berskala program nasional. Dalam usaha tersebut tidak sedikit juga kebutuhan akan tanah oleh negara untuk membangun infrastruktur tersebut, seperti halnya dengan proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane (Lanjutan) yang dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat. Bentuk pekerjaan proyek tersebut bukan saja dalam pembangunan turap untuk mencegah banjir tahunan, namun disertai pembangunan jalan kelurahan yang menghubungkan jalan propinsi.

Keperluan atas pengadaan tanah tentunya hal yang krusial, karena hal tersebut tentunya akan bersinggungan dengan kepentingan rakyat hingga Masyarakat adat yang memiliki hak atas tanah yang akan digunakan untuk pembangunan. Disisi lain kekuasaan negara atas tanah seperti termaktub dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) Bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Pasal 1 – Pasal 9. Namun demikian, negara juga tetap mengakui hak-hak atas tanah oleh masyarakat sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Pasal 16. Dalam pengadaan tanah dalam hukum Indonesia dikenal dengan istilah Pembebasan, dan tertulis dalam KEPMENDAGRI Nomor Ba 12/108/1275 yang diartikan sebagai setiap perubahan yang bermaksud langsung atau tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak/ penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/ penguasa tanah itu.

Disamping itu arti pembebasan/ pengadaan tanah secara tektual tercantum dalam :

- a. KEPPRES Nomor 55 tahun 1993, disebutkan Pasal 1 ayat (1)
- b. SK Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 1 tahun 1994
- c. PERPRES Nomor 36 tahun 2005, Pasal 1 ayat (3)
- d. PERPRES Nomor 65 tahun 2006 Pasal 1, Pasal 2 ayat (1), ayat (2)
- e. UU Nomor 2 tahun 2012 dalam Pasal 1 ayat (2)
- f. PERPRES Nomor 71 tahun 2012 Pasal 1 ayat (2)
- g. Undang-undang Ciptaker Nomor 2 tahun 2023
- h. PP Nomor 19 tahun 2021
- i. PERMEN Agraria/ Kepala BPN Nomor 19 tahun 2021

Sehubungan dengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2023 tentang Cipta Kerja beberapa hal krusial yang intinya mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 hektar dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak berhak. Penetapan lokasi dilakukan oleh bupati/walikota.

Setelah penetapan lokasi itu, tidak diperlukan lagi syarat seperti kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, pertimbangan teknis, di luar Kawasan hutan dan di luar Kawasan pertambangan, diluar Kawasan gambut/ sempadan Pantai, dan analisis mengenai dampak lingkungan. Selain itu diatur juga tentang konsultasi publik terkait rencana Pembangunan dilaksanakan untuk mendapat kesepakatan lokasi rencana Pembangunan dari pihak yang

berhak. Konsultasi public itu melibatkan pihak yang berhak, pengelola barang milik negara/ barang milik daerah dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana Pembangunan terkait atau yang disepakati. Setelah terjalin kesepakatan, dituang dalam bentuk berita acara kesepakatan yang menjadi dasar bagi instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan penetapan lokasi kepada gubernur.

Selanjutnya aturan pelaksana dari undang-undang tersebut adalah PP Nomor 19 tahun 2021 dan aturan pelaksana teknis dalam PERMEN ATR/ BPN Nomor 19 tahun 2021. Dalam aturan pelaksana tersebut diatur juga tentang subjek penerima ganti rugi atas pembebasan tanah, serta objek dalam pendataan awal lokasi rencana Pembangunan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 17 – Pasal 26. Tertulis dalam Pasal 22 :

Ayat (1): Pemegang alat bukti tertulis hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf d merupakan pemegang hak sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan terkait Hak Atas Tanah.

Ayat (2): dalam hal alat bukti tertulis hak lama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ditemukan atau tidak berlaku lagi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pemilikan atau penguasaan dapat dibuktikan dengan pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan dari orang yang dapat dipercaya dan disaksikan oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi.

Ayat (3) : pernyataan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan :

- a. Tanah tersebut adalah benar miliknya yang bersangkutan, bukan milik orang lain
- b. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai berhak atas tanah; dan
- c. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau kelurahan/ desa yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam Pembangunan proyek Pengendalian Banjir Sungai Cisadane (Lanjutan) dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat, sedangkan Pembebasan Lahan dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang dalam hal ini dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat (PUPR) Kota Tangerang dengan menggunakan Anggaran Pembangunan Belanja Daerah tahun 2020 sebagaimana tercantum dalam surat keputusan yang dikeluarkan oleh walikota Tangerang dengan Nomor : 601/2490-PUPR/2020, perihal Data Progres Pembebasan Lahan untuk Readines Criteria Program Banjir tertanggal 3 November 2020.

Namun sejak dilakukan penggusuran terhadap tanah milik warga Panunggangan Barat oleh pelaksana proyek tersebut dan dikeluarkannya SK walikota tersebut diatas, warga Panunggangan Barat hingga penelitian dilakukan baru 1 (satu) orang warga yang menerima ganti rugi atas tanah yang dibebaskan tersebut yaitu Bapak Suganda dalam letter C nomor 792 atas nama Acing Bin Maian yang terregistrasi dan dokumen terlegalisir oleh pihak Kelurahan Panunggangan Barat. Berdasarkan data yang terhimpun, peneliti menemukan terdapat 7 (enam) warga yang belum menerima pembayaran ganti rugi atas lahan yang menurut Surat Walikota telah dibebaskan yaitu atas nama Saenan, Amsari/ Amsar Bin Usa, Sari'ih, H. Maing, Samin Bin Pengki, Utjung, Elang.

Bidang-bidang tanah tersebut sebelumnya adalah tanah produktif yang digunakan oleh Saenan dan ahli waris dari Saenan, Amsari/ Amsar Bin Usa, Sari'ih, H. Maing, Samin Bin Pengki, Utjung, Elang sebagai lahan pertanian dan warga tersebut adalah petani yang sepenuhnya menggantungkan mata pencaharia dari tanah tersebut.

Oleh karena ganti rugi yang tidak kunjung dibayar oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kota Tangerang, warga secara bersama-sama memblokir akses keluar masuk ke lokasi proyek dengan membuat pagar pembatas dengan batas-batas tanah masing-masing.

Akibatnya adalah proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane (Lanjutan) saat ini berhenti sejak tahun 2021 dan tidak diketahui kelanjutan atas proyek tersebut. Dalam wawancara dan korepondensi peneliti baik kepada pihak warga, Rt, Rw, tokoh masyarakat, Kelurahan, Bapak Suganda hingga ke Instansi terkait perihal kendala dalam pembayaran ganti rugi terhadap lahan warga adalah bukti kepemilikan warga atas tanah yang akan dibebaskan.

Sehubungan dengan pembuktian kepemilikan tanah oleh warga Kelurahan Panunggangan Barat, telah menarik perhatian dari peneliti untuk melakukan penelitian atas peristiwa hukum yang terjadi dalam Pembebasan Lahan untuk Kepentingan Proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane (Lanjutan).

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum empiris (*socio legal*). Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan dengan Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai priaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, penelitian hukum empiris disebut juga penelitian hukum sosiologis.

Istilah penelitian hukum empiris diantaranya;

- a) *empirical legal research*,
- b) penelitian hukum sosiologis (*empiris*),
- c) penelitian sosio legal (*socio legal research*).

Muhaimin (2020) dalam bukunya mengutip pandangan teoritis dari Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa “Penelitian hukum empiris tidak bertolak dari hukum positif tertulis (peraturan perundang-undangan) sebagai data sekunder, tetapi dari perilaku nyata sebagai data primer yang diperoleh dari lokasi penelitian lapangan (*field research*). Perilaku nyata tersebut hidup dan berkembang bebas seiring dengan kebutuhan masyarakat, ada yang dalam bentuk putusan pengadilan atau yang dalam bentuk adat istiadat kebiasaan”. Abdulkadir Muhammad menguraikan bahwa “penelitian hukum empiris menggali pola perilaku yang hidup dalam masyarakat sebagai gejala yuridis melalui ungkapan perilaku nyata (*actual behavior*) yang dialami oleh anggota masyarakat”. Perilaku yang nyata itu dibenarkan, diterima, dan dihargai oleh masyarakat, serta sekaligus menjadi bentuk normatif yang hidup dalam masyarakat. Perilaku ini dibenarkan, diterima dan dihargai oleh masyarakat karena tidak dilarang oleh Undang-Undang (*statute law*), tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*public order*), dan tidak pula bertentangan dengan tata susila masyarakat (*social ethics*). Perilaku yang berpola ini umumnya terdapat dalam adat istiadat, kebiasaan dan kepatutan masyarakat berbagai etnis di Indonesia. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, menguraikan penelitian hukum empiris adalah “penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer”.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, menyajikan penelitian sosiologis (*empiris*) adalah “penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer”. Satjipto Rahardjo tidak menjelaskan pengertian penelitian hukum empiris tetapi menjelaskan tentang pentingnya penelitian hukum empiris dengan menguraikan bahwa “...untuk mampu memahami hukum lalu lintas, tidak bisa hanya membaca undang-undang lalu lintas saja, tetapi juga harus turun dan mengamati langsung apa yang terjadi di jalan raya...”¹.

¹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataran University Press, Cetakan Pertama, Juni 2020

Sehingga penelitian empiris tidak hanya kepada pemaknaan terhadap hukum yang normatif atau hukum positif yang tersirat dalam pasal demi pasal, akan tetapi hukum bersifat teknis yang diaplikasikan, dioperasionalkan atas suatu peraturan hukum tertentu serta menangkap gejala-gejala sosial dalam perilaku masyarakat atau interaksi sosial. Sebagaimana Fuad (2020) mengutip dari Abdul Hamid Saleh, bahwa ilmu hukum tidak pernah menjadi ilmu hukum normatif murni dan tidak pernah menjadi ilmu sosial murni karena hukum berasal dari *sollen sein* dan dapat pula berasal dari *sein sollen*.²

HASIL DAN PEMBAHASAN

ANALISIS BUKTI-BUKTI DAN FAKTA PEMILIKAN DAN PENGUASAAN TANAH YANG BERHAK MENDAPATKAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK PENCEGAHAN BANJIR SUNGAI CISADANE

1. Identifikasi Bukti Kepemilikan Tanah Milik Warga

Wilayah RT/ RW yang tanahnya terkena pembebasan tanah untuk Proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane adalah Kp. Panunggangan Barat RT 003/ RW 001, Kelurahan Panunggangan Barat. Namun pemilik dari tanah tersebut tidak berdomisili di RT 003/ RW 001. Pemilik tanah saat ini adalah para ahli waris dari nama yang tercatat dalam dokumen foto copi letter C di Kelurahan. Nama pemilik tanah tersebut tersebut adalah

Tabel 1 Tabel Warga Pemilik Tanah Yang Dibebeaskan dan Bukti Kepemilikan

NO	Nama Tercatat Dalam Girik	Kuasa Waris	No Girik/ Letter C dan Persil
	Acing Bin Maian	Nama : SUGANDA Alamat: Kp. Dabung Rt. 004. Rw. 004. Kelurahan Panunggangan Barat. Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang. NIK : 3671090705570005	linan Ipeda/ Letter C 792 Persil : 32 D.I Blok 003 seluas 1.448 M ² .
	Saenan	Nama: SAENAN Alamat: Kp. Panunggangan Barat Rt. 002. Rw. 007. Kelurahan Panunggangan Barat. Kecamatan Cibodas Kota Tangerang NIK : 3671090107320003	linan Ipeda/ Letter C girik C. 270 Persil 27 D.I Blok 003 seluas 1.080 M ²
	Djamiah Bin Maianah	Nama: SARBINI Alamat : Kp. Panunggangan Barat Rt. 004. Rw. 001. Kelurahan Panunggangan Barat. Kecamatan Cibodas Kota Tangerang NIK : 3671090506550001	linan Ipeda/ Letter C girik C. 334 Persil: 6 D.I Blok 003 seluas 1.100 M ²

² Fuad, SOCIO LEGAL RESEARCH DALAM ILMU HUKUM, Jurnal Widya Pranata Hukum, Volume 2, Nomor 2, September 2020, Fakultas Hukum Universitas Widya Mataram Email: sangfuad2018@gmail.com

NO	Nama Tercatat Dalam Girik	Kuasa Waris	No Girik/ Letter C dan Persil
	Maing Bin Arbain	Nama: HAMBALI Alamat : Kp. Panunggangan Barat Rt. 002. Rw. 001. Kelurahan Panunggangan Barat. Kecamatan Cibodas Kota Tangerang NIK: 3671091303650006	linan Ipeda/ Letter C irik C. 384 Persil 6 dan Persil 15 D.I Blok 003 seluas 3.640 M ²
	Utjung	Nama: Mohamad Yusuf NIK : 3603282005650009 Alamat : Jl. Qadar V, RT, 001, RW. 014, No. 24, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten.	linan Ipeda/ Letter C 786 Persil 32 Blok D.I Blok 003 Luas 1.700 M ²
	Samin Bin Pengki	Nama: ENUNG Alamat : Kp. Panunggangan Barat Rt. 001. Rw. 001. Kelurahan Panunggangan Barat. Kecamatan Cibodas Kota Tangerang NIK: 3671095205610002	linan Ipeda/ Letter C irik No.C 148 Persil 6 D.1 Luas ± 890 M ²
	Amsar Bin Usa	Nama : NENENG NURHASANAH Alamat : Kp. Panunggangan Barat RT.001 RW.007 Barat, Kec. Cibodas, Kota Tangerang, Provinsi Banten NIK : 3671095605760005	linan Ipeda/ Letter C irik C. 524 Persil 6 D.I Blok 003 seluas ± 1.230 M ²
	Elang	Nama: Abdul Syukur Alamat: Jl. Kp. Dahung. RT 003/ RW 004. PANUNGGANGAN BARAT. KEC. CIBODAS. Kota Tangerang NIK : 3671091005740009	linan Ipeda/ Letter C irik C. 155 Persil 30 D.I Blok 002 seluas 2.000 M ²
	Sarii	Nama : JAMHARA Alamat : Kp. Suka Sari RT 001/ RW 008 Kel. Panunggangan Barat Kec. Cibodas Kota Tangerang NIK: 3671091002540003	dak Ada

Sumber: Data Primer Penelitian, 2022

Dalam kepemilikan tersebut, warga telah melaporkan kepemilikan mereka kepada Lurah Panunggangan Barat dalam beberapa kesempatan yang berbeda. Bukti kepemilikan

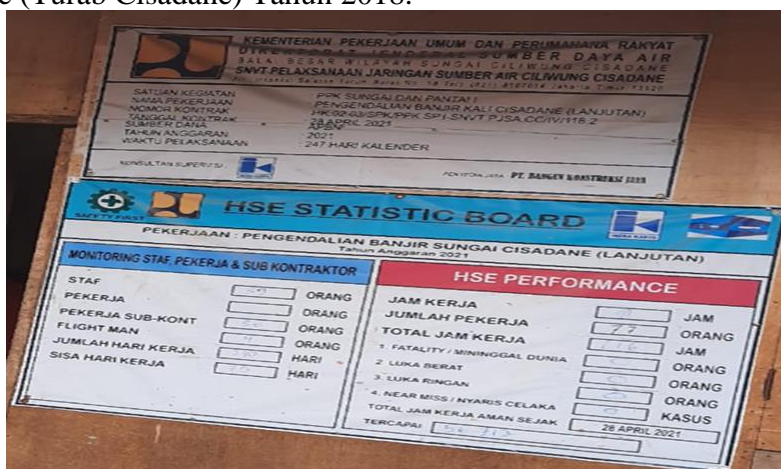
berupa salinan Ipeda telah dikonfirmasi dan dicocokkan dengan data Ipeda yang merupakan inventaris dari Kelurahan Panunggangan Barat. Dalam identifikasi tersebut diketahui bahwa dokumen IPEDA/ letter C yang tersimpan di Kelurahan Panunggangan Barat adalah bukan dokumen asli, melainkan salinan dalam bentuk foto copi sebelum bencana banjir besar di Kelurahan Panunggangan Barat, dan sebagian besar dokumen salinan atau foto kopi tersebut telah hilang.

Warga Panunggangan Barat pun sebagian besar tidak memiliki dokumen asli dari IPEDA/ letter sC tersebut, karena ketika status wilayah Kelurahan Panunggangan Barat masih berstatus Desa dan masih dalam wilayah Adminstratif Kabupaten Tangerang, salah satu mantan Lurah Abdul Hamid melakukan pengumpulan terhadap IPEDA asli/ Letter C milik warga untuk dilakukan mutasi ke PBB dan warga tidak dikenakan biaya atas pembayaran IPEDA/ PBB yang telah dimutasi tersebut sebagai imbalan karena telah warga memilih Abdul Hamid sebagai Kepala Desa. Dokumen IPEDA asli yang telah diserahkan warga kepada Kepala Desa Abdul Hamid hingga mutasi PBB tersebut, hingga kini tidak diketahui atau hilang. Namun warga yang memiliki tanah tersebut tetap menguasai dan mengolah tanah tersebut untuk lahan pertanian sebagai mata pencaharian mereka.

2. Fakta dalam Pembebasan Tanah di Panunggangan Barat

Dalam penelitian ini hal utama yang dilakukan adalah identifikasi fakta dan permasalahan yang dihadapi oleh warga Kp. Panunggangan Barat yang memiliki lahan dan terkena Proyek Pencegahan Sungai Cisadane. Fakta dan kronologis yang berhasil diidentifikasi adalah sebagai berikut :

- 1) Dalam rangka penanganan dan pengendalian banjir sungai cisadane yang selama ini menjadi permasalahan warga Kp. Panunggangan Barat dan beberapa industri adalah setiap kali musim penghujan (Awal Tahun) khususnya wilayah pemukiman masyarakat RT 001 Kelurahan Panunggangan Barat. Pada tahun 2020 sedang dilaksanakan Program Pekerjaan Turab Cisadane Promidane (BBWS) Kementerian PUPR sepanjang ± 850 Meer yang merupakan kelanjutan Program Cisadane Prominade (Turab Cisadane) Tahun 2018.



Gambar 1 Papan Proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane (Lanjutan)

Sumber: Data Primer Penelitian, 2020

Program pekerjaan Turab Cisadane Prominade (Lanjutan) dan jalan Inpeksi Tahun 2021 yang meliputi pemasangan siteple turab sungai Cisadane dan peningkatan jalan inpeksi yang telah dimulai pelaksanaan pada Agustus s/d Desember 2021 oleh pihak kontraktor PT. Bangun Konstruksi Jaya.



Gambar 2 Kegiatan Proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane

Sumber: Data Primer Penelitian, 2020

- 2) Pelaksanaan pekerjaan tersebut merupakan program dari pemerintah pusat melalui Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane (BBWS) Kementerian PUPR sedangkan untuk pengadaan lahan dilakukan oleh Dinas PUPR Kota Tangerang seperti yang telah dilakukan pada tahun 2017 untuk program Turab Cisadane tahun 2018. Namun tidak ada proses sosialisasi kepada pemilik lahan yang berada tepat dilewati proyek tersebut. Sosialisasi dan undangan hanya diberikan kepada para pemilik pabrik yang memiliki hak milik sertifikat disekitaran bantaran kali.
- 3) Kaitan kepemilikan atas bidang tanah dengan dokumen kepemilikan berupa tanah adat (Belum Sertifikat) yang diklaim dimiliki oleh warga. Hal tersebut dapat dilihat dari bukti aktivitas tanah produktif berupa tanaman pertanian yang ada diatas bidang-bidang lahan tersebut.



Gambar 3 Kegiatan Pengukuran BPN/ ATR Kota Tangerang

Sumber: Data Primer penelitian, 2020



Gambar 4 Tanaman Produktif di Tanah Warga

Sumber: Data Primer Penelitian, 2020

- 4) Dalam sosialisasi, penentuan batas, pengukuran dan penilaian yang dilaksanakan oleh Dinas PUPR Kota Tangerang di tetapkan untuk proses pengadaan lahan tersebut adalah 20meter dari batas/ bibir sungai Cisadane. Hasil ukur Peta Bidang Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang (BPN) tertulis “TN”.
- 5) Pihak BPN Kota Tangerang dan Dinas PUPR Kota Tangerang tidak dapat memberikan keterangan/ menyatakan/ membuktikan terkait status kepemilikan lahan atas bidang “TN” tersebut.
- 6) Para warga yang mengklaim sebagai pemilik lahan dengan bukti kepemilikan berupa tanah adat/ garapan mengacu pada proses pengadaan/ pembebasan tahun 2017-2018 Program Turab Cisadane pertama dapat dilakukan pembayaran.
- 7) Tanah adat (letter C/ girik) yang masih menjadi dasar kepemilikan atas tanah sampai saat ini tidak dapat memberikan keterangan yang jelas kaitan dimana lokasi, letak tanah, serta luas pasti. Berbeda dengan sertifikat dimana terdapat luas dan peta bidang dengan petunjuk batas-batasnya yang jelas.
- 8) Verifikasi/ validasi terhadap letter c/ girik hanya sebatas pada data Buku Kutipan C yang ada dikelurahan dengan catatan administrasi/ pencatatan pada Buku Kutipan C tersebut jelas dan lengkap dan disertai keterangan-keterangan saksi-saksi baik itu RT/ RW setempat maupun masyarakat.
- 9) Dalam proses perencanaan pembebasan yang tidak jelas tersebut, perihal pembebasan terhadap lahan milik warga Panunggangan Barat yang telah terkena Proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane menurut dokumen surat Nomor 601/ 2490-PUPR 2020 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Bapak Arief Wismanyah sebagai walikota Tangerang tertanggal 3 November 2020 kepada Kepala BBWS Ciliwung Cisadane dinyatakan bahwa tanah milik warga Kelurahan Panunggangan Barat telah dibebaskan dengan menggunakan APBD tahun 2020. (Lampiran 9)
- 10) Tahun 2020 salah satu warga yang mengklaim selaku ahli waris pemilik salah satu lahan yang terkena proyek pekerjaan Turab Cisadane Prominade (Lanjutan) dengan menunjukan bukti kepemilikan berupa letter C/ girik C. 792 Persil 32 D.I atas nama Acing Bin Maian dan hal ini sudah dilaporkan dan komunikasikan kepada Camat Cibodas dan Dinas PUPR Kota Tangerang oleh Bapak Suganda selaku Kuasa Ahli Waris Acing Bin Maian.

Bukti kepemilikan letter C/ girik C.792 Persil 32. Di atas nama Acing Bin Maian terbatat dalam buku kutipan C Kelurahan dengan hanya diberikan keterangan :

“Pindah ke Herman Sidharta”.

Berdasarkan keterangan-keterangan dan saksi-saksi masyarakat sekitar yang mengetahui terkait tanah tersebut baik yang disampaikan saat mediasi di kelurahan hingga kecamatan, dan dilakukan permohonan pengukuran/ plotting kepada pihak BPN Kota Tangerang.

Pihak ahli waris telah melakukan ukur/ plotting BPN didampingi oleh saksi-saksi (RT/RW/warga) dan hasilnya disampaikan kepada Dinas PUPR Kota Tangerang berupa gambar ukur, dokumen surat keterangan/ riwayat/ pernyataan tanah dan saksi-saksi. (Lampiran 10)

- 11) Pembebasan lahan untuk proyek turab Cisadane pertama tahun 2017 dengan bukti kepemilikan kutipan C yang ada di kelurahan beserta kelengkapan dokumen lainnya seperti Surat keterangan/ riwayat/ surat pernyataan dikeluarkan oleh Kelurahan Panunggangan Barat.
- 12) Pengukuran acuan pembebasan lahan adalah 20 meter diitung 5 meter dari batas bibir/ ujung kali Cisadane.
- 13) Pada saat sosialisasi, pengukuran dan penitikan batas lokasi untuk turab Cisadane tahun 2021 juga diinformasikan oleh pihak Dinas PUPR kota Tangerang (Pak Mursiman, Pak Yudi, Bu Yeni, Pak Jordan, Pak Rangga) adalah 20 Meter dari bibir / ujung kali Cisadane, serta diketahui oleh pihak BBWS sungai Ciliwung Cisadane (bapak Lutfi dan bapak Hasan).
- 14) Menurut keterangan staff kelurahan Panunggangan Barat, bagian pertanahan Bapak Maih Ahmad dan bapak Nunu Imanuddin, dasar kepemilikan yang digunakan sebagai dokumen kelengkapan pembayaran adalah persil 32.
- 15) Berdasarkan informasai dan keterangan yang kami dapatkan, sepanjang lokasi tanah turab Cisadane tersebut terdapat pihak yang di akui sebagai pemilik selain Acing bin Maian yaitu :
 - a. Saenan
 - b. Djamiah bin Mainah
 - c. Utjung
 - d. H Maing bin Arbain
 - e. Elang
 - f. Sari
 - g. Samin bin Pengki
 - h. Amsar bin Usa
- 16) Pihak-pihak yang memberikan keterangan/ informasi adalah:
 - a. Nunu Imanuddin/ Staf Kelurahan Panunggangan Barat
 - b. Maih Ahmad pensiunan staf Kelurahan Panunggangan Barat
 - c. Mantan Ketua Rw 001 Bapak Saadiah
 - d. Mantan Ketua RW 002 Rojuddin
 - e. Ketua RW 001 Endang Badaruddin
 - f. Ketua RT 003 Mumu Mutakin
 - g. Kyai Hambali/ Tokoh agama masyarakat Panunggangan Barat
 - h. Tb. Atta Sanjaya/ Tokoh Masyarakat
- 17) Tahun 2021 salah satu pemilik lahan yaitu Suganda sebagai ahli waris dari Acing Bin Maian dengan letter C No 792, persil Persil : 32 D.I Blok 003 dibayarkan ganti rugi setelah dengan melamporkan dokumen-dokumen sebagai berikut :
 - a. Surat Kutipan C
 - b. Foto kopi ipeda
 - c. Surat Keterangan Lurah

- d. Surat Keterangan Camat
 - e. Bukti ukur dari BPN
 - f. Surat keterangan BPN
 - g. BPT dari BPN
 - h. Foto lahan sebelum di gusur
 - i. Foto lahan sesudah di gusur
 - j. Foto lahan ketika dipagar
 - k. Bukti lunas PBB 5 tahun terakhir
 - l. Surat dari BBWS
 - m. Surat dari Badan Pengelola Asset Kota Tangerang
 - n. Surat dari Badan Pengelola Assset Provinsi Banten
- 18) Dalam pembayaran ganti rugi untuk Acing Bin Maian Pemerintah Kota Tangerang melalui Dinas PUPR Kota Tangerang menititpkan pembayaran ganti rugi tersebut ke Pengadilan Negeri Kota Tangerang atau Konsinyasi dengan alasan tidak diketahui pemilik lahan tersebut. (Lampiran 11)
- 19) Sebelum pembayaran dilakukan penandatanganan dokumen Surat Pelepasan Hak (SPH) oleh seluruh ahli waris Acig Bin Maian di Kantor Dinas PUPR Kota Tangerang.



Gambar 5 Penandatanganan Surat Pelepasan Hak oleh Para Ahli Waris Acing Bin Maian di Kantor Dinas PUPR Kota Tangerang

Sumber: Data Primer Penelitian, 2020

Dari dokumen diatas diketahui juga bahwa penandatanganan dokumen Surat Pelepasan Hak dihadiri dan disaksikan oleh KASI DATUN Kejaksaan Negeri Kota Tangerang.

Dokumen surat pelepasan hak tanah atas nama Acing Bin Maian dengan Nomor letter C 720 Persil 32 dapat dilihat lampiran dokumen. (Lampiran 12)

Dalam dokumen tersebut jika dicermati, tidak disebutkan batas-batas tanah Acing Bin Maian, dan dalam kesempatan itu pihak SUGANDA mengajukan keberatan. Namun salah satu oknum Dinas PUPR Kota Tangerang menyatakan surat pelepasan tanah tersebut sesuai dengan format dari Dinas ATR/ BPN Kota Tangerang.

- 20) Pembayaran atas bidang tanah milik Acing Bin Maian berdasarkan salinan letter C no &92, Persil 32, dibayar kepada kuasa ahli waris bernama bapak SUGANDA senilai: Rp, 5.267.025.000 (Lima Miliar Dua Ratus Enam Puluh Juta Dua Puluh Lima Rupiah).

KWITANSI PENERIMAAN GANTI KERUGIAN

No.

Sudah terima dari : Bendahara Pengeluaran Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tangerang

Uang sejumlah : **Lima Milyar Dua Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Dua Puluh Lima Ribu Rupiah.**

Untuk Pembayaran : Ganti kerugian tanah seluas 1.448 (Seribu empat ratus empat puluh delapan meter persegi) dengan bukti kepemilikan berupa Girik/C.Desa/IPEDA No.792 an. Acing Bin Maian seluas 1.448 m2 (Seribu empat ratus empat puluh delapan meter persegi) terletak di Kelurahan Panunggangan Barat Kecamatan Cibodas Kota Tangerang.

Tangerang, 23 Juni 2022

Rp. 5.267.025.000,-

Suganda (Kuasa Waris)
NIK. 3671090705570005

Gambar 6 Kwitansi Penerimaan Ganti Kerugian Atas Nama Kuasa Waris Acing Bin Maian (SUGANDA)
Sumber: Data Primer Penelitian, 2020

Nilai ganti rugi sebesar Rp, 5.267.025.000 adalah akumulasi nilai ganti rugi tanah dan tanaman milik SUGANDA.

- 21) Setelah pembayaran tersebut, warga lainnya yaitu SAENAN yang memiliki bukti dan alas hak yang sama, melaporkan perihal ganti rugi atas tanahnya yang hingga saat ini belum dibayar kepada Kejaksaan Negeri Banten.
- 22) Atas laporan tersebut Kejaksaan Tinggi Banten melakukan mediasi dengan kesepakatan informal bahwa Dinas PUPR Kota Tangerang berkomitmen untuk memenuhi pembayaran ganti rugi tanah milik SAENAN secara bertahap, setelah melengkapi syarat administrasi yang diberikan oleh Dinas PUPR Kota Tangerang.
- 23) Letak bidang tanah seperti terlihat dalam peta dibawah ini, telah dilakukan oleh pemagaran oleh anak-anak dari SAENAN dibantu oleh tim advokasi untuk mengamankan batas-batas serta mempertegas kepemilikan tanah tersebut. Peta bidang tanah dan pagar bidang tanah SAENAN dapat dilihat dalam gambar berikut ini:



Gambar 7 Peta Posisi Bidang Tanah SAENAN
Sumber: <http://earth.google.com>, 2024

24) Bahwa saat ini Proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane (Lanjutan) dalam kondisi mangkrak, seperti dilihat dalam foto dibawah ini:





Gambar 8 Foto Proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane
(Lanjutan) Mangkrak

Sumber: Data Primer Penelitian, 2020

Dalam proses pemenuhan syarat administrasi tersebut beberapa kekurangan dokumen yang harus disiapkan adalah:

- a. Dokumen keterangan waris dan dokumen pelengkap lainnya disesuaikan menurut format dari Lurah Panunggan Barat dan Camat Cibodas yang baru.
 - b. Pendaftaran dan Penerbitan PBB/ NOP dilakukan dengan merujuk kepada format dari Lurah Panunggan Barat dan Camat Cibodas yang baru.
 - c. Pendaftaran dan penerbitan Peta Bidang Tanah oleh BPN.
3. Persuratan Terkait Pembebasan Lahan Milik Warga Proyek Pengendalian Banjir Sungai Cisadane

Dalam menghadapi birokrasi yang berbelit-belit, dalam pelayanan kepada masyarakat dan penyelesaian pembayaran atas ganti rugi dari tanah yang telah digunakan oleh Dinas PUPR Kota Tangerang, Bapak SAENAN dan warga lainnya melakukan korespondensi dan laporan kepada dinas-dinas terkait yaitu:

- a. Presiden RI
- b. Kantor Staff Presiden
- c. Inspektorat Provinsi Banten
- d. Walikota Tangerang
- e. BPN Kota Tangerang
- f. Dinas BPKD Kota Tangerang
- g. Dinas PUPR Kota Tangerang

Kegiatan masyarakat menuntut ganti kerugian ini turut diberitakan oleh media online perihal permasalahan ganti rugi lahan milik SAENAN dan warga Panunggan Barat lainnya yang masih tersendat seperti beberapa media online.

Selain itu, warga Kelurahan Panunggan Barat juga melakukan demonstrasi di beberapa titik yaitu kantor Dinas PUPR Kota Tangerang, Kantor Kejaksaan Negeri hingga Kantor Walikota seperti terlihat dalam link video.

4. Syarat Ganti Rugi Tanah Milik Warga Panunggan Barat

Persyaratan pembayaran ganti kerugian terhadap tanah milik warga : Saenan, Amsar Bin Usa, Samin Bin Pengki, Elang, Utjung, Maing Bin Arbain, Djariah Bin Mainah, Sari'ih adalah berdasarkan dokumen LO bersama Kejaksaan Negeri Kota Tangerang. Persyaratan tersebut adalah sama dengan Suganda (ahli waris dari Acing Bin Maian) yang sebelumnya mendapat prioritas dalam pembayaran pada tahun 2022. Dinas PUPR Kota Tangerang melalui rapat bersama ahli waris data yang saat ini telah disiapkan, salah satu pemilik tanah yang menjadi prioritas pembayaran di tahun 2023 atau 2024 adalah SAENAN. Adapun menurut Dinas PUPR Kota Tangerang, prioritas tersebut disesuaikan

dengan anggaran yang tersedia di Dinas PUPR Kota Tangerang. (Lampiran 13).

Dalam syarat pembayaran ganti kerugian, warga diwajibkan untuk mengurus pendaftaran Nonomor Objek Pajak PBB dan membayar PBB terhutang. Terkait pendaftaran NOP PBB tersebut, Dinas BAPENDA Kota Tangerang kembali mengelurkan syarat yang sumbernya tidak jelas. (Lampiran 14).

Syarat-syarat tersebut tentunya menjadi permasalahan yang pelik dan mempersulit pemenuhan hak ganti kerugian atas tanah milik warga yang saat ini telah digunakan oleh Dinas PUPR Kota Tangerang.

5. Das Sein dan Das Sollen dalam Pembebasan Tanah Warga Panunggan Barat

Menurut Sudikno Mertokusumo (2005) , Das sein diartikan sebagai kenyataan atau bentuk konkret dari hukum yang sedang terjadi. Sedangkan Das Sollen diartikan sebagai pernyataan normatif yang tertulis dalam sebuah aturan atau undang-undang, atau apa yang diharuskannya terjadi atau dilakukan.

Dinas PUPR Kota Tangerang dalam membebaskan lahan warga Kelurahan Panunggan Barat dalam keperluan pembangunan untuk kepentingan umum yaitu Proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane (Lanjutan) tidak menggunakan norma pengaturan sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang telah diubah dengan UU Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, jo Perpu Nomor 2 tahun 2022 tentang Perpu Cipta Kerja, jo UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-undang Pasal 1 ayat (2).

Pentingnya pengertian sehingga tidak terjadi multitafsir atas Undang-undang sehingga berikut dikutip pengertian-pengertian penting sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1.

Selanjutnya diatur juga asas dan tujuan dari pengadaan tanah dalam pasal 2.

Perihal pembebasan lahan untuk kepentingan umum tidak dapat dipisahkan keterkaitannya dengan peraturan lainnya seperti disederhanakan dalam tabel dibawah ini:

Tabel 2 Perbandingan Das Sollen dan Das Sein dalam Pembebasan Lahan Warga Panunggan Barat

NO	DAS SOLLEN		DAS SEIN
1	Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang telah diubah dengan UU Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, jo Perpu Nomor 2 tahun 2022 tentang Perpu Cipta Kerja, jo UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-undang.	Pasal 3 & Pasal 13 : Proses perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil	Tidak ada sosialisasi kepada masyarakat.
2	Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan	<ul style="list-style-type: none"> • Kosnsultasi Publik (Pasal 29) • Pemegang Hak Pasal (18) 	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak ada konsultasi publik. • Hanya diberikan kepada yang memiliki sertifikat (Pabrik)
3	Peraturan Menteri Agraria dan Tata	Lampiran formulir	Formulir untuk dokumen

NO	DAS SOLLEN		DAS SEIN
	<p>Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Presiden Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.</p>	<p>pembebasan tanah untuk kepentingan umum</p>	<p>tidak jelas sumbernya dan selalu berubah setiap waktu, berubah saat pergantian Lurah Panunggaran Barat dan pergantian Camat.</p>
4	<p>Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1971 tentang PemberantasanTindak Pidana Korupsi, yang telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (UU Tipikor).</p>	<p>Kejaksanaan memiliki kewenangan dalam penyelidikan tindak pidana korupsi.</p>	<p>Belum ada tindak lanjut signifikan atas Laporan No : 008/ II-11/ 2022</p> <p>Perihal : Dugaan Tindak Pidana Adanya DugaanTerjadinya Tindak Pidana Korupsi Pembebasan Lahan untuk Proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane. Tanggal : 10 November 2023</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2006 tentang Badan Pemeriksa Keuangan • Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara • Peraturan Presiden Nomor 192 Tahun 2014 tentang Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan • Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) 	<p>Kerugian Negara :</p> <p>Pasal 1 angka 7</p> <p>Pasal 1 angka 15</p> <p>Pasal 1 angka 22</p> <p>Pasal 2</p> <p>Passl 3</p>	<p>Proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane saat ini MANGKRAK. Sehingga ada potensi ‘ KERUGIAN NEGARA’</p> <p>Namun, Pemerintah Kota Tangerang dalam laporan keuangannya ditetapkan WTP (Wajar Tanpa Pengecualian) oleh BPK.</p>

NO	DAS SOLLEN	DAS SEIN
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="336 275 751 394">• Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan <li data-bbox="336 551 751 714">• Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari KKN 	<p data-bbox="1031 275 1329 439">Sebagian besar belum menerima ganti kerugian dan tidak ada kepastian hukum</p> <p data-bbox="1031 551 1329 759">Tidak ada kepastian hukum dan potensi korupsi dalam pembebasan tanah warga Panunggangan Barat.</p>

KESIMPULAN

Berdasarkan analisa hukum terhadap pemberian ganti kerugian pengadaan tanah skala kecil dalam pembangunan Proyek Pencegahan Banjir Sungai Cisadane (Lanjutan) di Kelurahan Panunggangan Barat Kecamatan Cibodas Kota Tangerang tahun 2020 dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Pengaturan ganti kerugian tanah terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah diatur dalam norma Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Jo Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Disamping itu telah aturan pelaksana atas Undang-undang tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara RI tahun 2021 Nomor 29) dan peraturan pelaksana dalam Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Berita Negara RI tahun 2021 Nomor 672).
- b. Bukti kepemilikan tanah dari SAENAN, SAMIN BIN PENGKI, SARI'IH, H, MAING, AMSARI, DJAMIAH BIN MAINAH, UTJUNG dan ELANG adalah dalam bentuk penguasaan fisik dan digunakan untuk pertanian dari tahun 1967 hingga saat ini dan kesaksian dari tokoh masyarakat bersama RT dan RW setempat. Adapun bukti lainnya yaitu: Surat Keterangan dan Tanah dan legalisir surat letter C yang dikeluarkan oleh Kelurahan Panunggangan Barat. Disamping itu terdapat dokumen pernyataan lainnya seperti diatur dalam Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Berita Negara RI tahun 2021 Nomor 672).
- c. Perihal dokumen persyaratan yang diminta oleh Dinas PUPR Kota Tangerang terdapat potensi PERBUATAN MELAWAN HUKUM yaitu adanya potensi penyalahgunaan wewenang, maladministrasi dan dugaan pelanggaran terhadap ketentuan peraturan

perundang-undangan yang menyebabkan ketidakpastian STATUS HUKUM ATAS TANAH dan pemenuhan HAK GANTI KERUGIAN bagi SAENAN, SAMIN BIN PENGKI, SARI'IH, H, MAING, AMSARI, DJAMIAH BIN MAINAH, UTJUNG dan ELANG.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djembatan, 2003.
- Fuad, *SOCIO LEGAL RESEARCH DALAM ILMU HUKUM*, Jurnal Widya Pranata Hukum, Volume 2, Nomor 2, September 2020, Fakultas Hukum Universitas Widya Mataram Email: sangfuad2018@gmail.com
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataran University Press, Cetakan Pertama, Juni 2020
- Sudino Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Cetakan kedua. Yogyakarta: Lyberty, 2005.
- Memori Penjelasan atas Rancangan Bagian A Penjelasan Umum, Sub Bagian II Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria
- UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-undang.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- UU Nomor 6 Tahun 2023
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum
- PERMEN ATR/ BPN Nomor 19 tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- PERMEN ATR/ BPN Nomor 4 tahun 2020 Tentang Pengelolaan Pengaduan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional
- PERMEN ATR/ BPN Nomor 17 tahun 2022 Tentang Penilai Pertanahan
- Peraturan Presiden No 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Peraturan Presiden No 71 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Standar Penilaian Indonesia 306
- <https://www.ekbistangsel.com/tangsel/pr-2975521409/ganti-rugi-tanah-milik-saenan-tak-kunjung-cair-dinas-pupr-kota-tangerang-bungkam>
- <https://www.youtube.com/watch?v=YFy3Wzxt>
- <http://earth.google.com>
- <http://Indonesia2045.go.id>