

**MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM ATAS
OBJEK YANG MENJADI JAMINAN DI BANK
(Studi Kasus di Desa Panca Karsa 1, Kecamatan Taluditi,
Kabupaten Pohuwato)**

Suwandy Marisa Putra, Diyan Isnaeni, Ahmad Syaifudin

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249
Email: suwandimarisa Putra@gmail.com

ABSTRACT

The case of land acquisition for public purposes whose objects or certificates still serve as collateral in banks located in Panca Karsa 1 Village, Taluditi Subdistrict. This indicates the steps the government should take in response to this incident. This research addresses issues related to the mechanism of land acquisition where the land objects serve as collateral in banks, as well as the procedures for compensation in land acquisition where the objects become bank collateral. The research method used is juridical empirical with a socio-legal approach. The results of this research indicate that the mechanism of land acquisition goes through stages of planning, preparation, implementation, and the provision of compensation through consignment or depositing compensation in the district court. In this case, the community can still receive compensation, but through different procedures. This involves depositing compensation in the district court, as stipulated in Law number 2 of 2012 concerning land acquisition for development for public purposes, in Article 42 paragraph 2 letter b number 4, which states that land acquisition objects still serving as collateral in banks are eligible for compensation.

Kata Kunci: *Land Acquisition, Compensation, Mortgage right.*

ABSTRAK

Kasus pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang objeknya atau sertifikatnya masih menjadi jaminan di bank yang ada di Desa Panca Karsa 1, Kecamatan Taluditi. Hal ini menunjukkan langkah seperti apa yang harus di ambil pemerintah dari kejadian tersebut penelitian ini mengangkat isu terkait bagaimana mekanisme pengadaan tanah yang objek tanahnya menjadi jaminan bank serta prosedur ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang objeknya menjadi jaminan bank. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan *socio-legal*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, mekanisme pengadaan tanahnya melalui tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, pemberian ganti kerugiannya melalui konsinyasi atau penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri. Dalam hal ini masyarakat tetap dapat mendapatkan kompensasi namum dalam prosedur yang berbeda. Yaitu melewati penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri yang seperti pada Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pasal 42 ayat 2 huruf b nomor 4 yang berbunyi objek pengadaan tanah yang tetap di berikan ganti kerugian itu termasuk yang masih menjadi jaminan di bank.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Ganti Kerugian, Hak tanggungan.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peranan penting bagi kehidupan manusia serta hewan yang ada di dalamnya, baik secara agama maupun ekonomi.¹ Kata tanah sendiri dalam arti hukum berarti permukaan bumi, dan hak atas tanah adalah hak atas suatu bagian dari permukaan bumi yang terbatas dan mempunyai dua dimensi, panjang dikali lebar, yang ditentukan dalam undang-undang. hukum pertanahan.² Tanah tersebut dihibahkan dan dimiliki oleh mereka yang telah diberikan hak pakai dan dieksploitasi berdasarkan UUPA.³

Menurut konsep hukum pertanahan nasional di Indonesia, tanah didefinisikan sebagai keseluruhan permukaan bumi yang mencakup daratan dan perairan, baik yang terbentang secara alami maupun buatan manusia, termasuk juga segala benda yang melekat padanya seperti bangunan, tumbuhan, dan kekayaan alam lainnya. Konsep ini mencakup prinsip kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, No. 5 Tahun 1960, serta peraturan pelaksana lainnya di Indonesia.

Dalam mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera yang telah dinyatakan pula pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah harus melakukan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan yang dilakukan pemerintah dalam proses ini ialah sebuah pembangunan nasional. Namun keterbatasan tanah yang ada di negeri ini membuat pemerintah harus melakukan proses pembebasan lahan yang mana kerap disebut sebagai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah sendiri adalah praktek penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak guna tanah dengan hak guna tanahnya dengan memberikan ganti kerugian yang layak.⁴ Dan yang berhak atas tanah tersebut. Menurut Undang–Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 poin 2, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dilanjutkan pada poin 3, pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.⁵

Indonesia sendiri adalah negara kepulauan yang dimana laut, sungai tidak asing bagi masyarakat di indonesia dan banyaknya sungai yang tersebar di indonesia khususnya di Desa

² M.H. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 7.

³ Fitria Dewi Navisa, *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid I* (2022), Media Sains Indonesia, Hlm 13.

⁴ Arba H.M, *Hukum Pengadan tanah untuk Kepentingan Umum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 13

Panca Karsa 1 tepatnya di Provinsi Gorontalo, Kabupaten Pohuwato, Kecamatan Taluditi merupakan sebuah wilayah dengan beberapa sungai besarnya dan untuk mengantisipasi akan hal-hal yang tidak diinginkan seperti banjir dan lain-lain maka pemerintah melaksanakan pengembangan infrastruktur atau program publik yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat atau mendukung pertumbuhan wilayah tersebut. Yang mana program tersebut adalah Bendungan dan jaringan irigasi, dan juga dari pihak Pemerintah atau lembaga terkait telah mengidentifikasi kebutuhan akan lahan untuk proyek ini.

Kabupaten Pohuwato yang mempunyai sungai dari aliran Kecamatan Taluditi sampai ke Kecamatan Randangan dan Kecamatan Patilanggio sering terjadi banjir akibat sungai yang kerap meluap di musim hujan yang terjadi pada tahun (06/04/2017) dan (06/16/2019), di desa panca karsa 1 Kecamatan Taluditi, desa banuroja, dan kecamatan patilanggio yang mengakibatkan beberapa rumah warga tergenang air, adapun akibat dari banjir tahun 2017 dan 2019 mengakibatkan beberapa rumah warga yang hancur adapun yang lain tergenang lebih dari 40 rumah warga.

Berdasarkan hal tersebut pemerintah daerah kota gorontalo langsung bertindak dalam penanganan kasus banjir yang dialami masyarakat, dengan itu melakukan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bendung Dan Jaringan Irigasi Randangan Kecamatan Randangan Dan Taluditi Kabupaten Pohuwato dengan Tim persiapan yang sudah di bentuk termasuk Pemprov Gorontalo Bersama Balai Wilayah Sungai Sulawesi II. Dan mengeluarkan Surat Keputusan Gubernur Gorontalo 187/D2/VI/2017 tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Bendung Dan Jaringan irigasi Randangan Di Kabupaten Pohuwato tanggal 02 Juni 2017, didalam pengumuman penetapan lokasi Pemerintah menetapkan wilayah lokasi pembangunan yang sebagian dampaknya terkena di wilayah Kecamatan Taluditi Kabupaten Pohuwato.

Adapun pengertian pengadaan tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 pasal (1) angka 2 yang menyatakan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.⁶ Dengan tetap menjaga hak-hak hukum setiap orang yang berhak, tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sendiri ialah guna memberikan ruang bagi pembangunan yang akan meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran negara, dan masyarakat. Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pihak yang berhak/wajib melepaskan tanah tersebut dengan

⁶ Fitria Dewi Navisa, Penerapan Tertib Administrasi Dalam Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Yang Berlandaskan Keadilan, PERAHU (PENERANGAN HUKUM) JURNAL ILMU HUKUM Vo. 11 No. 2 (2023), Hlm 95-111

pembayaran ganti rugi yang adil atau sesuai dengan penetapan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.⁷

Maksud dan Tujuan dari pembangunan bendung dan irigasi dari pemerintah terkait adanya bendungan tersebut guna mengabulkan sebagian permintaan masyarakat terkait adanya irigasi guna berswasembada pangan khususnya beras, dan bendungan tersebut nantinya juga berfungsi sebagai penampung debit air, sehingga meminimalisir meluapnya air atau banjir yang kerap terjadi di kecamatan Randangan, Taluditi, dan patilanggio dengan dibentuknya bendungan tersebut di harapkan agar menghindari dari ha-hal yang tidak diinginkan, maka harus diadakannya Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum agar tercapai sebuah jalan keluar dari permasalahan yang kerap ada di masyarakat contohnya gambaran banjir dari tahun ke tahun seperti yang ada di atas.

Untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang bersangkutan seperti masyarakat maka pemerintah dan dewan perwakilan rakyat menetapkan Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Nomor 2 Tahun 2012 pasal 1 poin 2, menjelaskan bahwasanya Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dan pada poin 3 di jelaskan Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

Terkait kepemilikan hak atas tanah, Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan dengan tegas tentang hak individu kepemilikan hak atas tanah. Meski demikian, tanah juga memiliki fungsi sosial. Berkaitan dengan fungsi tanah, Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa walaupun manusia dengan tanah bersifat abadi selaku pemilik tanah, tidak berarti pemilik tanah boleh semena-mena menggunakan haknya, tanpa memperhatikan kepentingan orang lain. Dalam konteks pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, hak milik atas tanah bisa dicabut justru karena tanah memiliki fungsi sosial. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan secara jelas bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini jelas mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah harus dapat mendatangkan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa setiap

⁷ Diyan isnaeni, " Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol dalam Perspektif Hak Menguasai Negara ", 2020, Hal 97.

hak atas tanah dituntut kepastian mengenai subyek, objek, serta pelaksanaan kewenangan haknya⁸

Dalam pelaksanaan pembangunan yang dilakukan pemerintah untuk menaikkan infrastruktur ini juga masih banyak menimbulkan kasus sehingga menimbulkan sengketa pertanahan di antara Pemerintah, penyedia infrastruktur (Pemerintah, organisasi perdagangan pemerintah dan Swasta dalam bentuk kerjasama pemerintah sektor swasta) dan masyarakat pemilik tanah. Di sisi lain, tanah yang akan diakuisisi untuk kepentingan umum seringkali menjadi objek hak tanggungan di bank. Hal ini menimbulkan konflik kepentingan antara kebutuhan pembangunan nasional dengan hak-hak individu yang terlibat, baik pemilik tanah maupun pihak bank.

Mengenai hal tersebut, ada suatu kasus dimana 80 warga yang mempunyai tanah beserta sertifikat tanahnya, namun 80 sertifikat tersebut bermasalah 4 di antaranya menjadi hak tanggungan di bank dan 76 lainnya masih bersengketa kasus tersebut beralamatkan di desa panca karsa 1 Kecamatan Taluditi, Kabupaten Pohuwato. Penting untuk mencatat bahwa kepentingan umum yang terkait dengan pengadaan tanah ini telah menjadi fokus bagi pemerintah atau instansi terkait untuk memajukan wilayah tersebut. Dalam hal ini, ada sebuah konflik kepentingan antara kebutuhan akan tanah untuk kepentingan umum dan hak tanggungan yang dimiliki oleh bank atas tanah tersebut.

Pemberian jaminan hak atas tanah kepada bank menjadi salah satu mekanisme yang membantu pemilik tanah mendapatkan dana yang diperlukan untuk keperluan pribadi atau bisnis. Namun, masalah yang sering muncul adalah ketika tanah yang menjadi jaminan hutang di bank juga diperlukan oleh pemerintah atau entitas publik untuk proyek kepentingan umum, seperti pembangunan Bendungan yang berada di kabupaten pohuwato, Randangan.

Ketika tanah tersebut digunakan untuk kepentingan umum, sering muncul pertanyaan mengenai tentang ketidakjelasan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap objek yang menjadi hak tanggungan di bank yang merujuk pada Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pasal 42 ayat 2 huruf b nomor 4 yang berbunyi objek pengadaan tanah yang tetap di berikan ganti kerugian itu termasuk yang masih menjadi jaminan di bank. Dalam hal ini belum ada penjelasan lebih lanjut terkait seperti apa proses dari

⁸ Rusmadi murad, *Menyikapi Tabir Masalah Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 2017, 75

pengadaan tanah tersebut jika yang menjadi jaminan itu objek hak tanggungan yang dijaminakan kepada bank.⁹

Maka dapat diambil suatu rumusan permasalahan dari uraian di atas ialah sebagai berikut: Bagaimana Mekanisme Pengadaan Tanah yang Objek Tanahnya menjadi Jaminan Bank di Desa Panca Karsa 1 dan Bagaimanakah Prosedur ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah yang Objeknya menjadi Jaminan bank di Desa Panca Karsa 1.

Jenis Penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis empiris dengan pendekatan penelitian melalui perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konsep (*conceptual approach*), dan juga pendekatan kasus (*case approach*).¹⁰

Pendekatan *yuridis sosiologis* menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke obyeknya dalam hal ini yaitu untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan terkait objek yang menjadi jaminan di bank atas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Desa Panca karsa 1, Kecamatan Taluditi, Kabupaten Pohuwato.

Jenis Data dalam penelitian yuridis empiris ini terdiri dari 2 (dua) sumber yaitu Data Primer yang diperoleh secara langsung yang melalui wawancara terhadap narasumber yang berkompeten. (*Field research*) dan Data Sekunder yang diperoleh dengan melakukan kajian pustaka. (*Library Research*).¹¹ Dalam pengumpulan data, Teknik yang digunakan melalui wawancara dan observasi dengan Metode analisis data yang akan digunakan yaitu analisis kualitatif.

A. Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang Objeknya menjadi Jaminan Bank di Desa Panca Karsa 1

Mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan dan jaringan Irigasi Randangan ini, mengacu pada regulasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu melalui 4 (empat) tahapan:

a. Perencanaan

⁹ Fitria Dewi Navisa, Laily Eka Trisdianti, Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertifikat, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh (2020), Hlm 272-280

¹⁰ Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia, 2006), Hal 57.

¹¹ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (PT. Raja Grafindo Persada, 2006), Hal 30.

Pada tahap perencanaan ini, sebagaimana Surat Keputusan Gubernur Gorontalo Nomor : 161/02/IV/2017 tentang Pembentukan Tim persiapan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam rangka pembangunan Bendung dan Jaringan Irigasi Randangan di Kabupaten Pohuwato dalam hal ini instansi yang memerlukan tanah ialah Balai Wilayah Sungai Sulawesi II Gorontalo, dengan rencana pembangunan yang memerlukan tanah seluas $\pm 143,51$ Ha yang terletak di Desa Manunggal Karya, Kecamatan Randangan dan di Desa Panca Karsa di Kecamatan Taluditi. Dan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah diperkirakan 6 (enam) bulan, dengan jangka waktu pelaksanaan pembangunan diperkirakan 3 (tiga) tahun.¹²

Perencanaan Pengadaan tanah ini sudah sesuai yang mana berdasarkan ketentuan yang tertuang pada Pasal 14 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagai berikut.

- 1) Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pernerintah Instansi yang bersangkutan.

b. Tahap Persiapan

Tahap persiapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum meliputi beberapa kegiatan penting sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Tahapan ini mencakup melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, melakukan pendataan awal lokasi rencana pengadaan, dan membentuk Tim Persiapan. Selain itu, dalam tahapan persiapan juga dilakukan konsultasi publik untuk mendapatkan kesepakatan. Setelah itu, dilakukan verifikasi dan pembentukan tim persiapan pengadaan tanah, serta penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah seperti Surat Keputusan (SK) Penetapan Lokasi dan Daftar Pemilik, Penguasa, dan/atau Pemakai Tanah (DPPT).

c. Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan Keputusan Gubernur Gorontalo Nomor : 187/02/IV/2017 tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan bendung dan Jaringan Irigasi Randangan di Kabupaten Pohuwato Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada ketua pelaksana

¹² Wawancara dengan Agus Hari Utomo, mantan kepala Desa Panca Karsa 1, pada tanggal 21 Desember 2023 di kediaman beliau.

pengadaan tanah yang dalam hal ini diketuai oleh Balai Wilayah Sungai (BWS) II Sulawesi Gorontalo. Dilengkapi dengan dokumen perencanaan pengadaan tanah, penetapan lokasi pembangunan, data awal pihak yang berhak, dan objek pengadaan tanah.

Selanjutnya pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan oleh Balai Wilayah Sungai II Sulawesi Gorontalo selaku ketua pelaksana pengadaan tanah Bendung dan Jaringan Irigasi di Kecamatan Randangan. Adapun pihak yang ditunjuk oleh Kanwil BPN Pohuwato dalam lampiran keputusan Nomor 91/KEP-75.500/XI/2017 sebagai anggota Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Kepala Kantor Balai Wilayah Sungai II Sulawesi Gorontalo selaku Ketua
- 2) Asisten 1 Bidang Pemerintah Provinsi Gorontalo sebagai anggota
- 3) Kepala Biro Hukum dan Organisasi Setda Provinsi Gorontalo sebagai anggota
- 4) Kepala Biro pemerintahan setda Provinsi Gorontalo sebagai anggota
- 5) Kepala Bidang Penataan Ruang, Pengembangan infrastruktur Wilayah dan Pertanahan dinas PUPR Provinsi Gorontalo sebagai anggota
- 6) Kepala bidang Pengadaan Tanah sebagai anggota
- 7) Kepala Bidang Hubungan Hukum sebagai anggota
- 8) Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Pohuwato sebagai anggota
- 9) Kepala bidang pengadaan tanah dinas perumahan dan kawasan pemukiman kabupaten pohuwato sebagai anggota
- 10) Camat randangan sebagai anggota
- 11) Camat taluditi sebagai anggota
- 12) Kepala desa manunggal karya sebagai anggota
- 13) Kepala desa panca karsa 1 sebagai anggota
- 14) Kepala seksi penetapan hak tanah sebagai anggota
- 15) Kepala Seksi dinas pengadaan dan penetapan tanah pemerintah sebagai sekretaris
- 16) Kepala seksi landerform dan konsolidasi tanah sebagai anggota sekretariat
- 17) Pengadministrasian umum dan juga asisten pengadministrasian sebagai anggota sekretariat

Sedangkan tanah yang di tetapkan sebagai terdampak aliran sungai bendungan dan juga sebagai pembangunan bendungan itu sendiri adalah sebagai berikut:

- 1) Kecamatan Taluditi Desa Panca karsa 1
- 2) Kecamatan Randangan Desa Manunggal karya
- 3) Kecamatan Patilanggio

4) Desa ayula

Dalam tahapan ketiga ini seringkali terjadi kendala dan hambatan, ini merupakan hal yang wajar apabila melihat setiap pembangunan yang dilakukan pemerintah, mengharuskan adanya kepentingan masyarakat yang harus dikorbankan demi pembangunan untuk kepentingan umum. kendala dan hambatan tersebut dalam tahapan ini ialah dikarenakan 80 status tanah atau sertifikat masyarakat masih dipersengketakan dan 4 diantaranya masih mempunyai hak tanggungan jaminan di bank oleh karna itu ketua dalam pengadaan yaitu balai wilayah sungai sulawesi II melakukan penitipan ganti kerugian atas tanah yang masih mempunyai hak tanggungan dan dipersengketakan dalam Penetapan Nomor : 1/Pdt.P/2019/PN Mar. (PENITIPAN UANG GANTI RUGI) An. Pemohon : Balai Wilayah Sungai Sulawesi II.

Konsinyasi sendiri menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yakni penitipan uang ke pengadilan negeri setempat. Penitipan uang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemerintah daerah jika memenuhi beberapa syarat yakni :

- 1) Adanya pihak pemilik hak tanah yang menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung.
- 2) Pihak pemilik hak yang menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya;
- 3) Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan dan masih dipersengketakan kepemilikannya;
- 4) Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
- 5) Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank.

Dalam poin-poin di atas kasus yang ada di kecamatan taluditi ini menyangkut di poin b,c,e yang mana kejadian tersebut membuat pemerintah terkendala dalam pembangunannya hal ini membuat jangka waktu pembangunan kian bertambah maka pemerintah menangguhkan 80 sertifikat tersebut ke pengadilan negeri.

d. Tahap Penyerahan Hasil

Pada tahap kasus ini yang ada di Kecamatan Taluditi Kabupaten Pohuwato, ketua pelaksana Pengadaan Tanah, yang diketuai oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi II, Pada tahap ini, menyerahkan hasil berupa bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai data pengadaan tanah, paling lambat 7 (tujuh) hari sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah, dan disertai dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan

oleh instansi yang memerlukan tanah guna pendaftaran.¹³ Instansi yang memerlukan tanah yang dalam hal ini Kementerian PUPR, kemudian mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah kepada kantor pertanahan setempat. Menteri PU wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, mengubah status tanahnya menjadi Hak Pakai, kemudian barulah pembangunan dapat dilaksanakan setelah dilakukan penyerahan hasil pengadaan tanah oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 48 ayat (1) menjelaskan bahwasanya lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- 1) Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau
- 2) Pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri. Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah

Sesuai dengan kasus di atas Pengadilan Negeri Marisa Kabupaten Pohnohu mengeluarkan putusan Nomor : 1/Pdt.P/2019/PN Mar. tentang (PENITIPAN UANG GANTI RUGI) An. Pemohon : Balai Wilayah Sungai Sulawesi II. Dan setelah pengadilan menetapkan nilai kompensasi atau penyelesaian pengadaan tanah, dana ganti rugi yang dititipkan kepada pengadilan lalu sebagian dari dana tersebut dialihkan melalui Bank BRI. Bank BRI disini berperan sebagai lembaga keuangan yang menangani transaksi keuangan terkait dengan penyelesaian ganti rugi tersebut, Penyerahan hasil dilakukan secara bertahap yang mana mengacu pada amar putusan diatas.

B. Prosedur ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah yang Objeknya menjadi Jaminan Bank di Desa Panca Karsa 1

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang mengatur tentang prosedur pengadaan tanah dan ganti rugi di Indonesia secara umum. namun dalam kasus pengadaan tanah yang ada di Kecamatan Taluditi, Kabupaten Pohnohu atas pembangunan bendungan dan irigasi dalam kasus ini ada 80 sertifikat masyarakat/warga yang 4 di antaranya memiliki jaminan berupa hak tanggungan maka dari itu pihak dari ketua pelaksana Balai Wilayah Sungai II Sulawesi Gorontalo menindaklanjuti atas kejadian tersebut dengan pemberian ganti kerugian melalui

¹³ Fitria Dewi Navisa, *Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Sertipikat Ganda*, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh (2020), Hlm 106-117

penitipan ke pengadilan negeri atau yang biasa di sebut dengan kata konsinyasi. Dan lantas bagaimana prosedur yang di jalankan mengingat belum ada undang-undang yang mengatur secara khusus tentang bagaimana jika objek pengadaan tanah tersebut memiliki hak tanggungan adapun di sebutkan dalam undang-undang namun tidak memiliki rincian yang jelas, maka dari itu sesuai dengan penjelasan terkait kasus di atas maka sebagai berikut.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud, dilalui dengan beberapa proses seperti yang disebutkan dalam Pasal 27 ayat (2) yaitu sebagai berikut:

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;

- 1) Penilaian ganti kerugian;
- 2) Musyawarah penetapan ganti kerugian;
- 3) Pemberian ganti kerugian; dan
- 4) Pelepasan tanah instansi.

Sebagaimana dalam ketentuan diatas, dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah ini, setidaknya ada 5 (lima) proses lagi yang harus dilalui, mulai dari proses inventarisasi hingga pelepasan tanah instansi. Namun agar penjelasan tidak terlalu melebar kemana mana, maka penulis membatasi pembahasan ini hanya hingga proses pemberian ganti rugi saja.

Setelah dilakukan inventarisasi dan pengukuran bidang tanah, maka proses selanjutnya adalah penilaian ganti rugi terhadap bidang per bidang tanah tersebut. Penilaian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah di kecamatan Taluditi Kabupaten Pohuwato dilakukan oleh Penilai Tanah atau Penilai Publik yang dalam hal ini dipercayakan Satgas A dan Satgas B sebagai Tim Penilai besarnya nilai ganti rugi terhadap bidang per bidang tanah. Dalam proses ini, Tim Penilai meminta peta bidang tanah, daftar nominatif, dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Tim Penilai diberikan keleluasaan untuk melakukan penilaian terhadap bidang per bidang tanah tanpa adanya intervensi dari pihak panitia pengadaan tanah.

Besarnya nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh Penilai tersebut kemudian menjadi acuan untuk dilakukannya musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian. Panitia pengadaan tanah dalam hal ini mempedomani Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah. Proses selanjutnya adalah musyawarah dengan masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah Bendung dan irigasi Randangan di Kecamatan Taluditi. Proses musyawarah ganti rugi ini dilakukan di Kantor Desa Panca Karsa 1 Kecamatan Taluditi. Dalam musyawarah ini pihak Ketua Pelaksana pengadaan tanah di dampingi oleh Kementerian

PUPR memberikan resume penilaian yang berisi harga ganti kerugian tanah, bangunan dan tanaman yang berada di atasnya.

Proses musyawarah ini tidak sepenuhnya berjalan lancar, hal ini disebabkan ada sebagian masyarakat yang mempunyai beberapa permasalahan 4 warga di antaranya mempunyai hak tanggungan dibank dan 76 warga lainnya statusnya masih sengketa maka dari itu pihak Balai Wilayah Sungai Sulawesi II selaku instansi yang membutuhkan tanah menanggukhan 80 sertifikat tersebut di pengadilan negeri marisa. Dan selanjutnya pihak balai sungai melakukan penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri marisa, Masyarakat juga setuju dengan persoalan penitipan ganti kerugian tersebut. Dan untuk 4 warga yang mempunyai hak tanggungan dalam kasus ini mereka mengurus langsung masalah tersebut dengan pihak bank. yang mana pihak bank di beri tawaran dari ke 4 (empat) masyarakat tersebut dengan menukar objek yang di jatuhi hak tanggungan itu dengan sertifikat tanah lainnya yang mereka punyai. ke 4 (empat) masyarakat tersebut bernama; kani, Mohammad Djainuri, Sahrin, Sutikno. 4 (empat) warga tersebut menyelesaikan dengan pihak bank tanpa melibatkan pemerintah yang membutuhkan tanah. berbeda dengan 76 warga lainnya yang memerlukan pemerintah di karenakan terdapat beberapa tanah yang ternyata milik negara namun masyarakat setempat tetap kekeh dan pemerintah tetap menjalankan sesuai prosedur yang ada.¹⁴

Dikarenakan ada beberapa dari masyarakat yang status tanah milik negara, maka pemerintah hanya memberikan ganti rugi terhadap tanaman dan bangunan yang ada di atasnya dan bukan untuk bidang tanahnya. Berbeda lagi halnya penilaian terhadap tanah dengan status hak milik, dihargai dengan rentang harga yang lebih tinggi karena penilaian tidak hanya dilakukan pada tanaman dan bangunan yang ada di atasnya saja, melainkan juga penilaian terhadap bidang tanahnya sesuai dengan bukti kepemilikan yang dimiliki. Maka dari itu Selanjutnya, setelah melewati berbagai hambatan yang merintang proses pelaksanaan pengadaan tanah, maka terhadap masyarakat yang setuju dan yang berhasil mencapai kata sepakat, kepada mereka kemudian diberikan ganti rugi sebagaimana yang telah ditetapkan. Karena kesepakatan bentuk ganti rugi yang diterima adalah dalam bentuk uang, maka uang ganti rugi tersebut diserahkan kepada pihak pengadilan melalui penitipan ganti kerugian dilakukan dengan berdasarkan nomer urut dalam Penetapan Nomor : 1/Pdt.P/2019/PN Mar. (PENITIPAN UANG GANTI RUGI) An. Pemohon : Balai Wilayah Sungai Sulawesi II.

MENETAPKAN:

¹⁴ Wawancara dengan sutikno, selaku warga desa panca karsa 1 yang memiliki hak tanggungan, pada tanggal 18 Desember 2023 di kediaman beliau.

1. Mengabulkan permohonan Pemohon sebagian;
2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp.2.190.857.079,- (dua milyar seratus sembilan puluh juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu tujuh puluh sembilan rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) IBRAHIM ALIWU, Nomor Urut Daftar Nominatif 003 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa I luas tanah 4.494 M² Besaran ganti kerugian Rp. 245.812.847,- (dua ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua belas ribu delapan ratus empat puluh tujuh rupiah);
 - 2) IRPAN PAJALI, Nomor Urut Daftar Nominatif 007 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa 1 luas tanah 4.940 M² Besaran ganti kerugian Rp.0;
 - 3) NURAINI, Nomor Urut Daftar Nominatif 010 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa I luas tanah 8.055 M² Besaran ganti kerugian Rp. 16.443.000,- (enam belas juta empat ratus empat puluh tiga ribu);
 - 4) GUNISAH, Nomor Urut Daftar Nominatif 015 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa I luas tanah 6.229 M² Besaran ganti kerugian Rp. 26.342.222,- (dua puluh enam juta tiga ratus empat puluh dua ribu dua ratus dua puluh dua rupiah);
 - 5) RAMLI, Nomor Urut Daftar Nominatif 025 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa I luas tanah 9.787 M² Besaran ganti kerugian Rp. 173.915.577,- (seratus tujuh puluh tiga juta sembilan ratus lima belas ribu lima ratus tujuh puluh tujuh rupiah);
 - 6) RAHMAN, Nomor Urut Daftar Nominatif 028 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa I luas tanah 9.823 M² Besaran ganti kerugian Rp. 202.014.312,- (dua ratus dua juta empat belas ribu tiga ratus dua belas rupiah);
 - 7) MUHALI, Nomor Urut Daftar Nominatif 029 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa I luas tanah 3.767 M² Besaran ganti kerugian Rp. 10.977.691,- (sepuluh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh satu rupiah);
 - 8) GUNISAH, Nomor Urut Daftar Nominatif 030 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa 1 luas tanah 4.657 M² Besaran ganti kerugian Rp. 42.794.896,- (empat puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh enam rupiah);

- 9) RAHMAN, Nomor Urut Daftar Nominatif 036 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa I luas tanah 10.307 M² Besaran ganti kerugian Rp. 362.445.955,- (tiga ratus enam puluh dua juta empat ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus lima puluh lima rupiah);
 - 10) SUCIPTO, Nomor Urut Daftar Nominatif 038 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa I luas tanah 14.939 M² Besaran ganti kerugian Rp. 303.571.221,- (tiga ratus tiga juta lima ratus tujuh puluh satu ribu dua ratus dua puluh satu rupiah);
 - 11) SAPARUDIN, Nomor Urut Daftar Nominatif 042 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa I luas tanah 5.000 M² Besaran ganti kerugian Rp. 81.956.175,- (delapan puluh satu juta sembilan ratus lima puluh enam ribu seratus tujuh puluh lima rupiah);
 - 12) MUNAGIP, Nomor Urut Daftar Nominatif 045 beralamat di Desa Panca Karsa letak tanah di Desa Panca Karsal luas tanah 4.334 M² Besaran ganti kerugian Rp. 185.527.816,- (seratus delapan puluh lima juta lima ratus dua puluh tujuh ribu delapan ratus enam belas rupiah);
 - 13) RAHMAN, Nomor Urut Daftar Nominatif 053 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa I luas tanah 9.975 M² Besaran ganti kerugian Rp. 524.817.093,- (lima ratus dua puluh empat juta delapan ratus tujuh belas ribu sembilan puluh tiga rupiah);
 - 14) NUR SALIM, Nomor Urut Daftar Nominatif 064 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa I luas tanah 5.135 M² Besaran ganti kerugian Rp. 19.184,- (sembilan belas ribu seratus delapan puluh empat ribu rupiah);
 - 15) SUKADI, Nomor Urut Daftar Nominatif 076 beralamat di Desa Panca Karsa I letak tanah di Desa Panca Karsa I luas tanah 8.450 M² Besaran ganti kerugian Rp. 14.219.090,- (empat belas juta dua ratus sembilan belas ribu sembilan puluh rupiah);
dari Pemohon kepada Para Termohon ;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Marisa untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukan kepada Para Termohon:
 4. Membebaskan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 46.416.000,- (empat puluh enam juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian ditetapkan pada hari Jumat, tanggal 10 Mei 2019, oleh kami WIYANTO, SH., MH. Ketua Pengadilan Negeri Marisa, penetapan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam

persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh YUNUS ACHMAD, SH., sebagai Panitera, Pemohon dan Para Termohon.

Penyerahan hasil ini dilakukan secara bertahap sesuai dengan putusan di atas yang mana dilakukan dengan nomor urut dan untuk proses pencairan dana masyarakat harus melampirkan surat lampiran putusan pengadilan, surat pernyataan rekomendasi dari bpn, dan melampirkan nomor rekening yang sudah di sediakan oleh pihak pengadilan dan kembali ke pengadilan untuk mendapatkan rekom dari pihak ketua pengadilan untuk mengambil dana tersebut di bank BRI.

Hal ini dilakukan untuk memudahkan panitia dalam melakukan pengelolaan dana terhadap besarnya nilai ganti rugi yang bervariasi menurut ukuran dan klasifikasi harga tanah yang ditetapkan. Bersamaan dengan serah terima ganti rugi ini, masyarakat pemilik tanah melakukan pelepasan hak atas tanah dengan menyerahkan bukti kepemilikan hak yang dimilikinya. diketahui bahwasanya proses pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak atas tanah sejak akhir 2018 hingga 2024 saat ini sudah mencapai 85%. Hanya beberapa persil tanah lagi yang belum bisa dibebaskan, karena masih terkendala dalam proses pengadilan.

Diketahui dalam pembahasan diatas maka penulis menyimpulkan bahwasannya Pemerintah menginginkan penyelesaian tanah tersebut secara cepat secara keseluruhan. Yang mana kebutuhan akan proyek-proyek umum seperti pembangunan Bendungan dan irigasi randangan kabupaten pohuwato ini yang mana dianggap lebih penting untuk kepentingan bersama daripada hak tanggungan yang mungkin ada di atas tanah tersebut. Dalam hal ini pemerintah memiliki kekuasaan untuk memperoleh tanah untuk kepentingan umum. Dalam konteks, hak tanggungan bisa dihapuskan atau dialihkan agar tanah tersebut bisa digunakan sesuai dengan tujuan yang diinginkan oleh pemerintah. Contohnya ke 4 (empat) warga di atas yang mengalihkan hak tanggunannya ke sertifikat tanah lainnya yang mereka punyai. Dan dari pihak bank setuju akan hal tersebut dikarenakan terjalinnya hubungan yang baik antara pemilik hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan yang disini adalah bank.

Setelah masyarakat mengalihkan hak tanggungan yang belum selesai dalam pembayarannya itu maka otomatis tanah yang di perlukan pemerintah bisa digunakan Dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebab hapusnya hak tanggungan yang mengacu dalam Pasal 18 ayat (1) nomor 4 yang berisi: Hak Tanggungan hapus karena Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Di dalam pasal tersebut sudah jelas jika hak atas tanah tersebut hapus maka hak tanggungan nya juga ikut hapus. yang dalam hal ini tanah yang terbebani hak tanggungan tersebut jatuh kepada negara yang mana negara secara

paksa mengambil tanah tersebut untuk kepentingan umum kendati demikian pada prinsipnya, pengadaan tanah untuk kepentingan umum sendiri adalah pembebasan tanah yang bersifat memaksa (*compulsory land acquisition*), dimana pemerintah dapat membebaskan tanah dari si pemilik tanah meskipun si pemilik tidak berkeinginan untuk menjual tanah tersebut. Namun, berdasarkan asas keadilan, meskipun pengadaan tanah tersebut bersifat memaksa, namun ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah tidak boleh mengakibatkan penurunan taraf kehidupan sebelum dilakukannya pengadaan tanah tersebut.

Berdasarkan uraian analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa mengenai Mekanisme pengadaan tanahnya yang dilakukan pemerintah terkait sertifikat objek yang masih terbebani hak tanggungan dan prosedur ganti kerugiannya yang mana ditetapkan terhadap hak-hak atas tanah masyarakat di Desa Panca Karsa 1, Kecamatan Taluditi, Kabupaten Pohuwato. sudah layak dan telah dilakukan dengan cara-cara yang benar, adil dan sesuai dengan aturan yang berlaku serta tidak memberikan kemudharatan bagi pemilik tanah yang berhak atas tanah tersebut.

KESIMPULAN

1. Mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan Bendung dan Jaringan Irigasi Randangan di Kabupaten Pohuwato dilakukan melalui 4 (empat) tahapan yaitu: tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan pengadaan tanah, dan tahap penyerahan hasil. Dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah ditemukan kendala berkaitan dengan tanah yang masih berstatus sengketa dan lainnya mempunyai Hak Tanggungan hal ini membuat pembangunan terkendala dalam pelaksanaannya, maka dari pihak balai wilayah sungai sulawesi II melakukan penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri marisa yang mana sudah sesuai dalam ketentuan Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 yang disitu Penitipan uang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemerintah daerah jika memenuhi beberapa syarat yakni :
- a. Adanya pihak pemilik hak tanah yang menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung.
- b. Pihak pemilik hak yang menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya;
- c. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan dan masih dipersengketakan kepemilikannya;
- d. Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
- e. Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank.

2. Pemberian ganti rugi terhadap masyarakat yang terkena pengadaan tanah diserahkan langsung pihak Badan Wilayah Sungai Sulawesi II Gorontalo melalui pengadilan dengan cara penitipan ganti kerugian yang kemudian dilakukan melalui transfer ke rekening pihak yang berhak setelah dibuatkan buku tabungan kepada masing-masing penerima. Bagi pihak yang menolak besarnya nilai ganti rugi yang ditetapkan, maka kepada mereka diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan ke pengadilan dalam jangka waktu 14 hari sejak dilakukannya musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana ketentuan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Arba, M.H. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Ashibly. *Buku Ajar Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz, 2018.
- Fitria Dewi Navisa, *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid I* (2022), Media Sains Indonesia
- , Penerapan Tertib Administrasi Dalam Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Yang Berlandaskan Keadilan, PERAHU (PENERANGAN HUKUM) JURNAL ILMU HUKUM Vo. 11 No. 2 (2023)
- , Laily Eka Trisdianti, Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertifikat, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh (2020)
- , Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Sertipikat Ganda, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh (2020)
- H. Philips Dillah, Suratman. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta, 2015.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007.
- Hasanah, Uswatun. *Hukum Jaminan Konsep dan Pengaturannya di Indonesia*. Malang: Setara Press, 2021.
- H.M, Arba. *Hukum Pengadan tanah untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Ibrahim, Johnny. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia, 2006.

Iskandarsyah, Mudakir. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum; Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak, Edisi Revisi Kelima*. Jakarta: Jala Permata Askara, 2020.

Rakhamatullah, Bha'iq Roza. *Perlindungan Hukum dan Keadilan dalam Musyawarah Ganti Rugi Pengadaan Tanah*. Jawa Tengah: PT Nasya Expanding Management, 2023.

Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

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

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah.

Diyan isnaeni, " Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol dalam Perspektif Hak Menguasai Negara ", 2020, Hal 97.

Aprilia, Innike Ilena, Benny K Heriawanto, dan Ahmad Bastomi. "Penyerahan Objek Agunan Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Positif Indonesia" 27 (2021).