

ANALISIS KRITIS PENGEMBANGAN KAWASAN TERPADU DI BUMI SERPONG DAMAI (BSD) DALAM PERSPEKTIF PROYEK STRATEGIS NASIONAL

CRITICAL ANALYSIS OF INTEGRATED AREA DEVELOPMENT IN BUMI SERPONG DAMAI (BSD) IN THE PERSPECTIVE OF A NATIONAL STRATEGIC PROJECT

¹Hermawan
²Martin Roestamy

Lembaga dan alamat: ¹Universitas Islam As-Syafi'iyah,
²Universitas Djuanda
E-mail :
Korespondensi : Tel. Hp ..
e-mail : martin.roestamy@unida.ac.id

Jurnal
Ilmiah
Living Law,
Vol. 16,
No.2, 2024,
hlm. 147-
161

Abstract : *The aim of this research is to analyze the development of an integrated area in Bumi Serpong Damai from the perspective of a national strategic project, in relation to land law, the authority of state control rights (HMN) and examine the policies, regulations, management, supervision and impact of control of the area from the verklaring domain side. The research method used is normative juridical where an approach is based on primary law by examining theories, concepts, legal principles and related laws and regulations. The theory used is the Theory of Corporate Social Responsibility. The research results show that the development of the Bumi Serpong Damai integrated area is in accordance with the state's goals, namely the welfare of its people, which is also organized in a strategic government project and is also related to agrarian law. In its implementation, no fraud was found by stakeholders*

Keywords : Agrarian Law, Integrated Regional Development (BSD), National Strategic Project,

Abstrak: Tujuan penelitian ini untuk menganalisis pengembangan kawasan terpadu di Bumi Serpong Damai dalam perspektif proyek strategis nasional, kaitannya dengan hukum pertanahan, kewenangan hak menguasai dari negara (HMN) dan ditinjau dari kebijakan, pengaturan, pengelolaan, pengawasan serta dampak penguasaan wilayah tersebut dari sisi domain verklaring dan dari sisi lainnya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dimana suatu pendekatan yang dilakukan berdasarkan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembangan kawasan terpadu Bumi Serpong Damai sesuai dengan tujuan negara yaitu mensejahterakan rakyatnya yang juga terorganisir dalam sebuah proyek strategis pemerintah serta kaitannya juga dengan hukum agraria. Dalam penerapannya tidak ditemukan penyelewengan yang dilakukan para pemangku kepentingan (*stakeholder*).

Kata Kunci : Hukum Agraria, Pengembangan Kawasan Terpadu (BSD), Proyek Strategis Nasional,

PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara kepulauan terbesar di dunia dengan 17.508 pulau yang tersebar diseluruh wilayah Indonesia. Menurut data dari Badan Informasi Geospasial, bahwa negara Republik

Indonesia memiliki luas wilayah daratan seluas 1.905 juta km² dan wilayah perairan seluas 3.257 juta km², maka secara keseluruhan wilayah Indonesia yaitu 5.180 juta km². Luas wilayah ini menjadikan Indonesia kaya akan sumber daya alam yang ada didalamnya. Sumber daya alam

tersebut beragam macamnya, dapat berupa tumbuhan, makanan dan wilayah. Wilayah dapat menjadi sektor sesuatu yang dapat di manfaatkan dan dikelola negara untuk kesejahteraan masyarakat, seperti yang sedang dijalankan pemerintah saat ini yaitu Proyek Strategis Nasional di beberapa daerah Indonesia mencakup kepulauan Riau, Banten, DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Timur, Kalimantan Timur Sulawesi Tengah dan Sulawesi Tenggara.¹ Wilayah-wilayah tersebut akan dikembangkan berbagai proyek untuk kemajuan dan perkembangan di suatu daerah. Banyaknya wilayah yang masuk dalam kategori proyek strategis nasional sebenarnya demi menunjang pengembangan di berbagai sektor terdiri dari pembangunan kawasan industri, kawasan pariwisata, akses jalan tol, kawasan pendidikan, kawasan riset dan teknologi, kesehatan serta proyek minyak bumi dan gas. Dengan adanya hal ini diharapkan dapat menggerakkan roda perekonomian dan menciptakan lebih banyak lagi lapangan pekerjaan di suatu daerah.

Kawasan-kawasan yang menjadi sektor proyek strategis nasional diatas merupakan program yang sudah direncanakan oleh presiden Jokowi Dodo dan Jusuf Kalla mulai tahun 2016 sampai saat ini. Jika dilihat dari historis bahwa program ini merupakan representasi dari cita-cita presiden Republik Indonesia pertama Ir. Soekarno, yang disebut sebagai Trisakti. Arti dari Trisakti sendiri menurut Soekarno adalah berdaulat secara politik, mandiri dalam ekonomi, dan berkepribadian dalam kebudayaan. Dalam pandangan Jokowi Dodo dapat kita kenal dengan istilah Nawacita yang berarti Negara hadir, Membangun dari pinggiran dan Revolusi Mental.²

Dalam hal kaitannya dengan pengembangan kawasan terpadu Bumi Serpong Damai, tujuan dari pengembangan kawasan diantaranya mewujudkan keseimbangan di suatu daerah dalam hal perekonomian dan industri. Langkah pemerintah untuk meningkatkan dan mengembangkan kawasan terpadu di suatu daerah tentu seharusnya mendapat dukungan dari pihak manapun, baik pengelola, pemberi manfaat dan yang memanfaatkan fasilitas tersebut. Dalam implementasinya, Pemerintah sudah menetapkan proyek-proyek yang masuk dalam kategori proyek strategis nasional, bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam rangka pelaksanaan proyek strategis, diperlukan upaya percepatan pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Pada tanggal 8 Januari Presiden Joko Widodo sudah menandatangani Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Dalam Perpres tersebut dijelaskan, bahwa Proyek Strategis Nasional adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan badan usaha yang memiliki kemampuan untuk mengelolanya. Proyek-proyek yang masuk dalam PSN antara lain, jalan tol, proyek jalan nasional atau non-tol, proyek sarana dan prasarana kereta api antar kota, proyek kereta api dalam kota, proyek revitalisasi bandara, pembangunan bandara baru, proyek pembangunan bandara strategis, pembangunan pelabuhan baru dan pengembangan kapasitas program satu juta rumah, pembangunan kilang minyak; proyek pipa gas atau terminal LPG; proyek energi asal sampah; proyek penyediaan infrastruktur air minum, proyek

¹ M Rosseno Aji Nugroho, <https://www.cnbcindonesia.com/market/20240327163241-17-526061/terungkap-alasan-jokowi-tunjuk-bsd-masuk-proyek-strategis-nasional>. Diakses pada 5 Maret 2024.

² Sukarno W Sumarto, <https://www.bpkp.go.id/jateng/konten/2688/PROYEK->

STRATEGIS-NASIONALPSN#:~:text=Dalam%20Perpres%20ini%20disebutkan%2C%20bahwa,kesejahteraan%20masyarakat%20dan%20pembangunan%20daerah. Diakses pada 6 Mei 2024.

penyediaan sistem air limbah komunal, pembangunan tanggul penahan banjir, proyek pembangunan pos lintas batas negara (PLBN) dan sarana penunjang, proyek bendungan, program peningkatan jangkauan broadband, proyek infrastruktur IPTEK strategis, pembangunan kawasan industri prioritas atau kawasan ekonomi khusus, proyek pariwisata, proyek pembangunan smelter, proyek pertanian dan kelautan.

Dalam kaitannya dengan pengembangan kawasan terpadu di Bumi Serpong Damai (BSD), melalui makalah/artikel jurnal ini, penulis mencoba mengutarakan pandangan terkait pengembangan kawasan terpadu (BSD) serta kaitannya dengan hukum pertanahan atau agraria meliputi kewenangan hak menguasai dari negara (HMN) di tinjau dari segi kebijakan, pengaturan, pengurusan pengelolaan, pengawasan dan dampak penguasaan tersebut dari sisi domain verklaring dalam perspektif Proyek Strategis Nasional yang di canangkan sejak pemerintahan era Jokowi Dodo tahun 2016 sampai saat ini.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu suatu pendekatan yang dilakukan berdasarkan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan. Penulis menggunakan metode penelitian ini untuk menganalisis pengembangan kawasan terpadu di Bumi Serpong Damai dalam perspektif Proyek Strategis Nasional serta kaitannya dengan hukum pertanahan/agraria meliputi kewenangan hak menguasai dari negara (HMN) di tinjau dari segi kebijakan, pengaturan, pengurusan pengelolaan, pengawasan dan dampak penguasaan tersebut dari sisi domain verklaring.

PEMBAHASAN

A. Kawasan Mandiri Terpadu Bumi Serpong Damai

Kawasan terpadu (integrated area) merupakan kawasan yang mempunyai multi fungsi dimana satu fungsi dengan fungsi lainnya mempunyai keterkaitan yang saling mendukung, mengisi, dan melengkapi sehingga tercipta optimalisasi masing-masing fungsi dari kawasan tersebut. Istilah kata terpadu dalam pengembangan kawasan secara terpadu dapat diartikan ke dalam beberapa konteks. Terpadu berarti didalamnya ada sinkronisasi dalam mengembangkan suatu kawasan, mulai dari perencanaan, pembangunan, pengembangan, pengelolaan, pemantauan, dan penilaian atas optimalisasi masing-masing fungsi dalam kawasan tersebut dalam satu kesatuan. Kota terpadu mandiri (KTM) ialah sebuah kawasan yang direncanakan untuk menciptakan kawasan yang maju di kawasan lokasi eks transmigrasi. Pekerjaan masyarakat di kawasan ini bekerja pada sektor pertanian. Pertumbuhan perekonomian di kawasan ini didorong dengan beberapa sektor, di antaranya sektor listrik, sektor jasa, gas, air bersih, bangunan, financial dan komunikasi.³ Untuk menunjang semua itu perlunya ada sebuah terobosan untuk mengembangkan suatu wilayah agar semua dapat terintegrasi dan terkoneksi satu sama lain.

Kata terpadu juga dapat diartikan sebagai langkah untuk mengembangkan kawasan dengan memadukan seluruh unsur pemangku kepentingan (stakeholders) terkait dalam menyusun perencanaan pengembangan agar tujuan pengembangan kawasan tersebut dapat tercapai. Unsur pemangku kepentingan terdiri atas pemerintah, swasta dan masyarakat yang

³ Nuraini Asriati, "Pengembangan Kawasan Terpadu Mandiri Dengan Pendekatan Model One Village Product (OVOP) Daerah Transmigrasi Rasau Jaya",

Jurnal *Economica*, Volume. 11, No. 1, April 2015, hlm. 75.

diharapkan dapat bersinergi untuk bersama-sama mendukung pengembangan suatu kawasan tertentu. Keterpaduan antara seluruh pemangku kepentingan tersebut diharapkan ada dalam setiap tahapan pengembangan kawasan, mulai dari tahap perencanaan sampai dengan tahap penilaian atas keberhasilan pengembangan kawasan.⁴

Bumi Serpong Damai yang saat ini bernama BSD City, merupakan salah satu kota baru yang berkembang di Kecamatan Serpong wilayah kabupaten Tangerang. Sejak berdirinya pada tanggal 16 Januari 1984. Bumi Serpong Damai (BSD City) telah menjadi pelopor pembangunan kota baru di Jabodetabek. Bumi Serpong Damai (BSD City) adalah proyek pengembangan kota baru yang dapat memenuhi kebutuhan untuk semua golongan atau lapisan penduduk seperti : pemukiman, kesehatan, pendidikan, rekreasi dan olah raga, area komersial hingga irifrastruktur yang berstandar Internasional.⁵ Dalam konteks pengembangan kawasan terpadu di Bumi Serpong Damai kawasan terpadu dapat diartikan sebagai kawasan yang akan dikembangkan untuk memberikan sarana fasilitas kepada masyarakat dalam bentuk pengembangan kawasan industri, tata kelola wilayah dan juga pengembangan Biomedical Campus, pengembangan teknologi dan Kesehatan. Adapaun Kawasan Bumi Serpong Damai dapat dilihat pada gambar 1 dibawah ini:



Gambar 1 Kawasan Bumi Serpong Damai

Gambar diatas menunjukkan lokasi pengembangan kawasan BSD, rencananya luas kawasan yang akan dikembangkan adalah seluas 59,6 Ha, hanya sebagian dari keseluruhan wilayah Bumi Serpong Damai Tangerang Selatan. Kawasan ini di kelola oleh PT Bumi Serpong Damai Tbk merupakan bagian grup bisnis dari perusahaan developer properti Sinar Mas Land untuk bidang usaha real estate. Perusahaan ini didirikan oleh founding shareholders pada tahun 1984 dan hingga saat ini menjadi salah satu perusahaan pionir proyek pengembangan kawasan perumahan, properti bisnis, dan area komersial paling populer di Indonesia. PT Bumi Serpong Damai Tbk dikenal sebagai perusahaan developer pertama yang menjalankan proyek pengembangan kota mandiri di kawasan Serpong, Tangerang Selatan. Kota mandiri yang dikembangkan dikenal sebagai BSD City, sebuah area yang menjadi pusat berbagai permukiman, perkantoran, pusat bisnis, hiburan, hingga edukasi berkualitas untuk lebih dari 150.000 populasi penduduk di Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan (Data Badan Pusat Statistik Tangerang Selatan, 2022). Saat ini PT Bumi Serpong Damai Tbk berkantor pusat di Sinar Mas Land Plaza, Grand Boulevard BSD Green Office Park Tangerang.⁶ Tidak ada yang menyangka kawasan BSD akan bertransformasi menjadi kawasan urban yang dipenuhi oleh kompleks perumahan, pusat perbelanjaan, kampus dan sekolah bergengsi, hingga kawasan industri.⁷

Pengembangan kawasan mandiri Bumi Serpong Damai sampai saat ini masih terus berjalan dan mendapat dukungan lebih dari

⁴ Istijabatul Aliyah & Rara Sugiarti, "Pengembangan Kawasan Khusus Terpadu di kabupaten Ponorogo", Jurnal Cakra Wisata, Volume 17, Jilid 2, 2016, hlm. 55.

⁵ Fitria Sekarwati, "Pengaruh Bumi Serpong Damai (BSD City) Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Penduduk Sekitar", Thesis Universitas Pendidikan Indonesia, 2007, hlm. 2

⁶ <https://www.sinarmasland.com/>. Diakses pada 16 Mei 2024.

⁷ Dipo Yudhataa & Suryono Herlambang, Analisis Perkembangan Kota Baru BSD City dan Kesesuaiannya Dengan RTRW (rencana Tata Ruang Wilayah) Menggunakan Data Penginderaan Jauh dan SIG.

pemerintah. Masuknya BSD City kedalam proyek strategis nasional memang usulan dari pengelola BSD sendiri yaitu Sinar Mas Land, usulan tersebut disambut baik oleh pemerintahan Jokowi Dodo, namun masuknya proyek BSD ke dalam PSN mendapat stigma negatif dari publik. Pasalnya hal tersebut diisukan dan dikaitkan dengan unsur politik, isu lain yang beredar BSD masuk ke dalam PSN adalah sebagai wujud terima kasih pemerintah terhadap konglomerat pemilik proyek besar BSD yakni Eka Tjipta Widjaya yang telah mendukung dan memenangkan Jokowi Dodo, namun isu-isu tersebut dibantah oleh Deputy Bidang Promosi Penanaman Modal Kementerian Investasi yaitu Nurul Ichwan, ia menjelaskan bahwa PIK 2 dan BSD mengusulkan diri sendiri bukan atas inisiatif dari pemerintah, tidak ada unsur politis dalam pengambilan keputusan terhadap PSN, semua keputusan diambil melalui kajian yang lengkap dan parameter yang jelas.⁸

Kawasan mandiri terpadu Bumi Serpong Damai memiliki banyak bangunan dan fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang menghuni dan melakukan aktifitas lain seperti bekerja dan berbisnis. Hal tersebut bertujuan untuk membuat lingkungan nyaman dengan tersedianya berbagai bangunan dan fasilitas yang lengkap. Gedung perkantoran, akses jalan tol, pusat perbelanjaan, universitas perguruan tinggi, fasilitas kesehatan berupa rumah sakit, dan lain sebagainya. Bangunan-bangunan tersebut tertata dengan rapih sehingga menarik masyarakat untuk melakukan mobilitas di kawasan Bumi Serpong Damai.⁹ Ditambah dukungan pemerintah terhadap BSD dengan menyetujuinya masuk kedalam tambahan proyek strategis nasional. Kemudahan perizinan dan pengelolaan semakin

dipermudah untuk menunjang proyek tersebut lebih baik kedepannya dan memberikan dampak yang positif kepada masyarakat serta membantu meminimalisir penggunaan APBN untuk pengembangan proyek tersebut yang masuk kedalam PSN. Dibawah ini ada beberapa contoh bangunan dan fasilitas yang ada di kawasan BSD dapat dilihat pada gambar 2 dibawah ini :



Gambar 2 Kawasan Perumahan

Jika dilihat dari data yang ada di website resmi Bumi Serpong Damai, jumlah perumahan yang ada kurang lebih sekita 142 perumahan, cluster dan komplek kawasan lama dan baru. Secara sederhana perumahan Bumi Serpong Damai terdiri dari 3 tahap, dengan berbagai jenis perbedaannya mulai dari harga, luas tanah bangunan rumah, jauh-dekat nya jarak perumahan dengan gedung-gedung perkantoran, konsep dan nuansa perumahan dengan model Asia, Eropa. Secara keseluruhan, memang kawasan Bumi Serpong termasuk dalam kawasan mandiri yang elit, sehingga tidak heran segala yang ada didalamnya terkesan sangat mewah.¹⁰

Prosiding Pertemuan Ilmiah Tahunan XX 2015, hlm. 905

⁸ Shafira Cendra Arini, <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-7265467/kenapa-bsd-dan-pik-2-masuk-dalam-proyek-strategis-nasional-jokowi>. Diakses pada 16 Mei 2024.

⁹ Hendrico Firzandy, *BSD City : Menuju World Class City*, Jurnal Universitas Multimedia Nusantara, Volume X, No. 1, Juni 2017, hlm. 68.

¹⁰ <https://bsd-city.com/perumahan-bsd/>. Diakses pada 6 Mei 2024.



Gambar 3 Rumah Sakit Eka Hospital
Rumas Sakit Eka Hospital

Rumah sakit juga menjadi fokus utama pengembangan kawasan terpadu Bumi Serpong Damai, dengan pengembangan Biomedical Campus diharapkan mampu mendorong kemajuan dunia kesehatan di Indonesia. Sehingga, orang Indonesia yang sakit diharapkan dapat berobat di dalam negeri, tidak melulu berobat keluar negeri.



Gambar 4 Modern Store

Modern Store atau pasar modern merupakan salah satu dari berbagai fasilitas yang tersedia di kawasan terpadu Bumi Serpong Damai. Dengan adanya pasar modern ini masyarakat yang menghuni di kawasan BSD akan lebih mudah melakukan pembelian untuk kebutuhan sehari-hari. Selain itu, untuk mendorong pergerakan perekonomian daerah Tangerang Selatan, yang mana hal tersebut sesuai dengan isi amanat Undang-undang Pokok Agraria, segala sumber daya alam diperuntukan untuk kesejahteraan masyarakat.



Gambar 5 Jalan Tol Serpong

Jalan Tol Serpong Balaraja adalah jalan tol sambungan dari jalan tol Ulujami – Serpong yang menghubungkan kota Tangerang Selatan dengan Kabupaten Tangerang, proyek ini diprakarsai oleh Sinar Mas Land tahun 2012. Panjang jalan ini kurang lebih 39,4 km, diharapkan mampu mempermudah mobilitas masyarakat Tangerang, terkhusus Bumi Serpong Damai. Fasilitas-fasilitas diatas merupakan sebagian dari banyaknya proyek bangunan yang sudah dibuat oleh Sinar Mas Land maupun yang belum di bangun, masih banyak yang harus di kembangkan di kawasan BSD, apalagi dengan masuknya BSD menjadi PSN memberikan angin segar bagi pengelola untuk mengekspansi proyek-proyek mereka yang terfokus pada 3 bidang pengembangan yaitu pendidikan, teknologi dan kesehatan. Dengan bekerja sama dengan berbagai stakeholders diharapkan Proyek strategis nasional ini dapat berjalan sesuai harapan dan memberikan dampak yang signifikan pada masyarakat.

B. Bumi Serpong Damai Masuk dalam Proyek Strategis Nasional

Kawasan terpadu Bumi Serpong Damai Tangerang belakangan ini menjadi perbincangan hangat, pasalnya kawasan elit ini masuk kedalam proyek strategis nasional. Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha yang memiliki sifat strategis untuk pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka upaya penciptaan kerja dan peningkatan kesejahteraan

masyarakat.¹¹ Pemerintah bekerja sama dengan perusahaan swasta yang telah mengoperasikan kawasan BSD menjadi kawasan yang mandiri dan maju, dukungan pemerintah dengan memberikan kemudahan perizinan dan lainnya diharapkan mampu menjadi pendorong dari segala aspek untuk pengembangan kawasan BSD.

Dalam Inpres Jokowi Dodo nomer 1 tahun 2016, ada 6 poin yang tertulis didalamnya, salah satunya adalah percepatan pelaksanaan proyek strategis nasional. Secara sederhana PSN suatu program yang dilaksanakan oleh instansi pemerintah atau badan usaha yang memiliki kapasitas untuk melaksanakan dan mengembangkannya dalam rangka meningkatkan pertumbuhan dan pemerataan Pembangunan serta meningkatkan kesejahteraan Masyarakat dan Pembangunan daerah.¹² Sejauh ini BSD masuk dalam penambahan PSN yang akan dibangun pada pemerintahan berikutnya yaitu oleh pemerintahan Prabowo Subianto. Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Airlangga Hartarto menyampaikan ada 16 PSN yang akan dilaksanakan pada pemerintahan calon presiden dan calon wakil presiden terpilih, yakni Prabowo Subianto-Gibran Rakabuming Raka. Menurutnya pelaksanaan 16 PSN tidak menggunakan APBN, tetapi dibiayai oleh pihak swasta, salah satunya proyek kawasan ekonomi khusus (KEK) bidang kesehatan di kawasan BSD City.

Diantara 16 proyek strategis nasional tersebut antara lain:

1. Proyek pengembangan Pantai Indah Kapuk Tropical Concept
2. Kawasan Industri Wiraraja Pulau Galang

3. Proyek North Hub Development Project Lepas Pantai Kalimantan Timur
4. Proyek Pengembangan Kawasan Industri Neo Energy Parimo Industrial Estate Sulawesi Tengah
5. • Kawasan Industri Patimban Industrial Estate Subang
6. Pengembangan Kawasan Industri Giga Industrial Park, Sulawesi Tenggara
7. Pengembangan Kawasan Industri Kolaka Resource, Sulawesi Tenggara
8. Pengembangan Kawasan Industri Stargate Astra, Sulawesi Tenggara
9. Pengembangan Kawasan Pesisir Surabaya Water Front
10. Pengembangan Kawasan Neo Energy Morowali, Sulawesi Tengah
11. Pengembangan Kawasan Terpadu di BSD.
12. Pengembangan Kawasan Industri Toapaya Bintan, Riau
13. Pengembangan Jalan Tol di Section Harbour Road II Jakarta Utara
14. Pengembangan Jalan Tol Dalam Kota Bandung.
15. Program pengembangan Teknologi Pembayaran Jalan Tol MLFF
16. Program Integrasi Dua Operator Bandara di bawah Holding BUMN In Journey.¹³

C. Analisis Bumi Serpong Damai - Proyek Strategis Nasional - Hukum Agraria

Hal mendasar yang perlu diketahui sebelum menganalisis pengembangan kawasan BSD dalam perspektif PSN dari segi hukum agraria adalah mengetahui apa itu hukum agraria. Hukum agraria dalam arti sempit menurut Boedi Harsono adalah hukum tanah pertanian. Pengertian dalam arti luas dijelaskan

¹¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2021 Tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional, hlm 2.

¹² Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

¹³ Rohmah Ermawati, <https://bisnis.solopos.com/16-proyek-strategis-nasional-akan-dibangun-tanpa-pakai-apbn-ini-daftarnya-1921726>. Diakses pada 18 Mei 2024.

dalam pasal 1 dan pasal 2 UUPA yaitu suatu hukum yang mengatur beberapa ruang lingkup seperti bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan yang terkandung didalamnya.¹⁴ Ruang lingkup agraria menurut UUPA sama dengan ruang lingkup sumber daya agraria menurut Ketetapan MPR RI Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Ruang lingkup sumber daya agraria dapat dijelaskan sebagai berikut:

Bumi: Permukaan bumi menurut pasal 4 ayat (1) UUPA adalah tanah

Air: Menurut pasal 1 ayat (5) UUPA adalah air yang berada di perairan pedalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia.

Ruang Angkasa: Menurut pasal 1 ayat (6) UUPA adalah ruang di atas bumi wilayah Indonesia dan ruang di atas air wilayah Indonesia.

Kekayaan alam yang terkandung didalamnya: Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi disebut bahan, yaitu unsur-unsur kimia, mineral-mineral, bijih-bijih dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia yang merupakan endapan-endapan alam (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Pertambangan Mineral dan Batubara).¹⁵

Dalam pembahasan sebelumnya penulis telah menjelaskan bahwa Bumi Serpong Damai adalah kawasan mandiri terpadu yang sudah ada sejak tahun 1989 hingga saat ini, lahan yang ada dikelola oleh perusahaan swasta bernama Sinar Mas Land dan secara keseluruhan pengelolaan kawasan di kelola olehnya. Pemerintahan Jokowi Dodo memasukkan daftar kawasan BSD ke dalam proyek strategis nasional, pengembangan kawasan tersebut nantinya akan menggunakan dana dari Sinar Mas Land, bukan dari anggaran

pendapatan dan belanja negara (APBN). Dalam kaitannya antara BSD - PSN - Hukum pertanahan/agraria adalah hukum pertanahan disini sebagai dasar dan penjelas legal standing terhadap hak menguasai dari negara (HMN), dari sisi kebijakan, pengaturan, pengurusan, pengelolaan, pengawasan serta dampak penguasaan wilayah tersebut dari sisi domain verklaring. Dasar dari semua itu adalah undang-undang tentang agrarian atau pertanahan.

Sumber utama hukum Agraria adalah Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (disingkat UUPA) yang hakekatnya merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sendiri merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik hukum Agraria nasional, yang berisi perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya diamankan dalam penguasaan negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat Indonesia.¹⁶ Dalam menganalisis konteks pembahasan dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu suatu pendekatan yang dilakukan berdasarkan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan. Dasar undang-undang nya adalah UUPA nomor 5 tahun 1960, selain itu penulis juga menggunakan sebuah teori untuk membantu analisa tersebut, dalam hal ini penulis menggunakan Teori Tanggung jawab Sosial Perusahaan (Corporate Social Responsibility). Pemilihan teori ini menurut penulis sesuai dengan konteks pembahasan dalam penelitian ini.

¹⁴ Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah* (Jakarta, Prenada Media Grup, 2006) Hlm. 9-10

¹⁵ Sigit Sapto Nugroho dkk, *Hukum Agraria Indonesia* (Solo, Pustaka Iltizam, 2017), hlm 10-11.

¹⁶ Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

<https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>.

Korelasi antara pendekatan penelitian dengan teori yang dipakai dapat dilihat lebih jauh dari kaca mata konteks pengelola kawasan BSD, dimana dari awal tahun 1980 an kawasan BSD ini sudah dikembangkan oleh 11 perusahaan swasta, salah satu yang masih bertahan dan menguasai perkembangan pengelolaan kawasan ini yaitu Sinar Mas Land, sebuah anak perusahaan dari PT Sinar Mas. Disini penulis melihat bahwa kawasan BSD sudah lama maju dan berkembang pesat ketika di kelola oleh perusahaan swasta, dalam perkembangannya sebelum BSD masuk PSN, memang ada permasalahan terkait sengketa lahan milik warga, jika menggunakan konsep domain verklaring hal tersebut menyalahi aturan yang berlaku di UUPA. Perlu diketahui juga bahwa batasan pembahasan ini dilihat dari masuknya BSD dalam PSN, maka disitu penulis tidak melihat adanya penyelewengan seperti halnya dalam konsep domain verklaring, justru dalam hal ini pemerintah mendukung pengembangan kawasan BSD karena sudah sesuai dengan amanat yang terkandung dalam UUPA.

D. Hak Menguasai Negara (HMN)

Peraturan Menteri Agama Nomor 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang kebijakan selanjutnya. Menurut R. Atang Ranoemiharja hak pengelolaan adalah suatu hak atas tanah yang dimiliki oleh negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun kepentingan publik.¹⁷ Dalam Peraturan perundang-undangan ditetapkan bahwa yang dapat mempunyai hak pengelolaan diantaranya adalah departemen,

direktorat, jawatan, daerah Pemerintah Daerah, perusahaan pembangunan perumahan, dan industrial estate yang seluruh modalnya dari pemerintah (Perum, Persero, Perusahaan Daerah). Akan tetapi, menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 ini terbuka kemungkinan badan hukum pemerintahan lain dapat mempunyai hak pengelolaan yang ditetapkan oleh pemerintah. Badan Hukum pemerintah ini dapat mempunyai hak pengelolaan dengan syarat tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah, diantaranya adalah:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah
- b. Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
- c. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
- d. PT Persero
- e. Badan Otorita
- f. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang dipilih oleh pemerintah. Hak menguasai dari negara dalam konteks penelitian ini dilimpahkan kepada pengelola kawasan BSD, dikarenakan memang dari awal kawasan tersebut sudah dikelola oleh swasta. Maka, posisi pemerintah disini lebih kepada memberikan kemudahan dalam perizinan, pengawasan pengelolaan pengembangan kawasan, peraturan terhadap proyek BSD dan lain sebagainya. Menurut Prof. Mahfud MD istilah menguasai disini bukan berarti menjadi pemilik langsung, melainkan mengatur bagaimana terjadinya hak milik dan bagaimana cara mengubah hak milik itu menjadi hak bagi pihak lain atau bagi kepentingan umum atau bagaimana hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam.¹⁸ Bentuk kerjasama kooperatif antara perusahaan

¹⁷ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA* (Jakarta, penerbit Rineka Cipta. 1995), hlm 53.

¹⁸ Moh. Mahfud MD, *Politik Hukum di Indonesia*, (Jakarta, Cet. II, Pustaka LP3ES Indonesia, 2001), hlm. 3.

swasta dengan pemerintah ini merupakan sebuah langkah yang saling menguntungkan, dimana pemerintah merasa terbantu dengan pengembangan suatu wilayah dengan tidak menggunakan anggaran dari negara, dalam pihak swasta diuntungkan dalam banyak hal seperti kemudahan izin beroperasi, perlindungan hukum, pengawasan dan lain-lain.

E. Kebijakan Terhadap Proyek Bumi Serpong Damai

Suatu kebijakan dengan perbedaan waktu akan mempengaruhi kebijakan tersebut, sama halnya ketika awal pengembangan kawasan BSD dengan pengembangan kawasan BSD ketika masuk dalam proyek strategis nasional. Diawal pengembangan kawasan BSD tahun 1980 an dapat kita temui berbagai permasalahan yang ada, masalah regulasi yang berbelit-belit, pembebasan lahan yang tidak sesuai harapan pemilik lahan atau masyarakat adat setempat dan lainnya. Namun, dengan berbagai permasalahan yang ada, kawasan BSD sampai saat ini berkembang menjadi kawasan yang tertata rapih dan terus mengalami perkembangan. Berbeda halnya ketika pengembangan kawasan tersebut sudah mendapat dukungan dari pemerintah, justru akan lebih mudah dalam beroperasi dan mendapat kontrol kebijakan yang mendukung program pengembangan kawasan BSD tersebut.

Di era pemerintah Jokowi Dowo kebijakan terhadap suatu proyek pengembangan suatu kawasan lebih dilonggarkan, sebagaimana mega proyek Bumi Serpong Damai, ditambah beberapa bulan belakangan ini presiden menambah 16 wilayah yang masuk ke dalam proyek strategis nasional salah satunya adalah BSD. Ada dua proyek

yang menjadi perbincangan publik yaitu Bumi Serpong damai dan (BSD) dan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK). Masuknya BSD kedalam PSN diisukan politik oleh publik, namun hal itu dibantah oleh Deputy Bidang Promosi Penanaman Modal Kementerian Investasi yaitu Nurul Ichwan, ia menjelaskan bahwa PIK 2 dan BSD mengusulkan diri sendiri bukan atas inisiatif dari pemerintah.¹⁹ Harapannya adalah kemudahan terhadap izin beroperasi dan dukungan dari pemerintah dapat segera diimplementasikan dan masyarakat dapat segera mendapatkan manfaat dari pengembangan kawasan tersebut dari segala aspek. Sebagaimana juga yang tertuang dalam amanat UU Pokok-pokok Agraria.

F. Pengaturan Terhadap Proyek Bumi Serpong Damai

Dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Agraria, didalamnya mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, termasuk di dalamnya berupa pertanahan. Dimana aturan-aturan dalam undang-undang ditujukan untuk kesejahteraan rakyat Indonesia, baik pemerintah maupun non-pemerintah (swasta) yang mengelola, mereka terikat dengan sebuah aturan yang harus berpihak kepada rakyat Indonesia.

"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.". Terhadap rumusan Pasal 33 ayat (3) tersebut, Mahfud MD menyatakan ada dua yang saling terkait yakni: Pertama, Bumi, air dan kekayaan alam dikuasai (dalam arti diatur sebaik-baiknya) oleh negara; Kedua, penguasaan oleh negara diperuntukan untuk membangun kemakmuran rakyat. Sebagaimana yang

¹⁹ Baha Sugara, <https://tangerangkota.pikiran-rakyat.com/metropolitan/pr-3477900665/siapa-yang-mengusulkan-proyek-bsd-dan-pik-2-masuk-psn-ini>

[penjelasan-pemerintah?page=all](https://www.pemerintah.go.id/penjelasan-pemerintah?page=all). Diakses pada 19 Mei 2024.

sudah tertuang dalam Undang Undang Agraria peruntukan terhadap sumber daya ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia, baik yang mengelola swasta maupun pemerintah.

G. Pengelolaan Terhadap Proyek Bumi Serpong Damai

Kawasan terpadu Bumi Serpong Damai daerah Tangerang sangat menarik dan strategis, dari awal pengembangan proyek ini di tahun 1980 an memang sudah dikelola oleh beberapa perusahaan swasta. Memang tidak dapat dipungkiri kemajuan dan pesatnya kawasan BSD menjadi sangat bagus dan rapih ketika dikelola oleh perusahaan swasta, kawasan yang terdiri dari berbagai fasilitas dan Gedung-Gedung perkantoran, perumahan, universitas, modern store/pasar modern, dan rumah sakit turut melengkapi Kawasan BSD. Sampai kini proses pengembangan kawasan BSD sudah masuk dalam PSN diharapkan mampu mengelola dan mengembangkan kawasan menjadi lebih asri dan nyaman serta dapat menyerap lebih banyak lagi tenaga pekerja, sehingga dapat mengurangi angka pengangguran di Indonesia.

Dilihat dari keterkaitan antara hak menguasai negara atas tanah merupakan penugasan dari bangsa Indonesia kepada negara untuk mengelola dan mengatur tanah bersama bangsa Indonesia bagi kemakmuran rakyat. Hak negara menguasai atas tanah bersumber dari hak bangsa Indonesia atas tanah yang bersifat privat dan abadi, sehingga selama bangsa Indonesia dan tanah tersebut tetap ada, maka tanah tersebut milik bangsa Indonesia. Maka, penugasan hak pengelolaan diberikan kepada pihak swasta, dimana merupakan bagian dari bangsa Indonesia yang memiliki hak dan kewajiban yang sama. Proses pengelolaan dalam pengembangan kawasan terpadu saat ini berfokus pada 3 bidang yaitu pendidikan, Biomedical

Campus atau kesehatan dan teknologi. Fokus pengembangan di tiga bidang ini sangat penting, melihat besarnya pengaruh pendidikan dalam kemajuan suatu bangsa, pengembangan kesehatan dan teknologi yang semakin hari semakin berkembang pesat. Semua negara berlomba-lomba untuk mengembangkan aspek-aspek tersebut demi kemajuan suatu negara dan kebutuhan di era digital yang tidak terelakkan lagi.

H. Pengawasan Terhadap proyek Bumi Serpong Damai

Proses pengawasan pemerintah terhadap proyek BSD yang dikelola perusahaan swasta milik Sinar Mas Land, dalam bentuk kemudahan perizinan. Menurut juru bicara Kementerian Koordinator Perekonomian Haryo Limanseto “pemerintah memberikan dukungan dari sisi kemudahan perizinan, hal ini diperlukan supaya proyek dapat segera beroperasi dan memberikan dampak yang signifikan untuk masyarakat”. Kontrol pengawasan terhadap pengembangan kawasan terpadu BSD tetap dilakukan oleh pemerintah, pengelolaan kawasan, perkembangan pengerjaan secara konstruksi, dan lain-lain. Hal ini sangat diperlukan karena adanya kepercayaan dan sikap kooperatif antara pemerintah dan pengelola pengembangan kawasan BSD.

I. Dampak Pengembangan Proyek BSD Pasca Dukungan dari Pemerintah

Pengembangan kawasan terpadu Bumi Serpong Damai Tangerang terus mengalami kemajuan, selama 20 tahun lebih banyak kawasan tersebut menjelma menjadi kota yang tertata dan rapih. Gedung-gedung perkantoran, pasar modern, sekolah-sekolah, universitas, rumah sakit dan perumahan terus bertambah. Dengan melihat kondisi yang sedemikian rupa, tentu kawasan menjadi semakin ramai dan membutuhkan moda transportasi yang

lebih efisien untuk menjangkau area-area yang satu sama lain terhubung. Maka, pengembangan konsep Transit Oriented Development (TOD) sangat penting untuk mengurangi pemakaian kendaraan pribadi dan mengurangi kemacetan. TOD dikembangkan guna mengatasi permasalahan kemacetan melalui pengintegrasian sistem jaringan transportasi massal, selain itu pengembangan konsep ini bertujuan mendorong masyarakat untuk gemar berjalan kaki dan menggunakan kendaraan umum.

Menurut Direktur Jendral Tata Ruang Kementerian Agraria dan Badan Pertanahan Nasional Abdul Kamarzuki, Pengembangan TOD "bertujuan untuk mengalihkan sebagian pengguna mobil pribadi atau angkutan umum ke angkutan umum berbasis rel, melihat tujuan utama konsep pengembangan ini yaitu mengurangi kemacetan akibat pemakaian kendaraan pribadi. Penggunaan angkutan umum berbasis rel menjadi hal utama, selain dapat membawa penumpang dalam kapasitas besar, frekuensi headway yang tinggi juga dapat meningkatkan mobilitas orang di kawasan tersebut, namun pengembangan TOD juga harus diikuti dengan pembangunan wilayah di sekitar kawasan TOD, agar fungsi dan penerapannya menjadi optimal. Melalui TOD ini juga dapat ditata kembali struktur ruang kota dengan mengintegrasikan beberapa fungsi kegiatan".

Dibawah ini ada beberapa contoh negara yang sudah menerapkan konsep Transit Oriented Development (TOD).

J. Dampak Penguasaan Wilayah secara Domein Verklaring

Istilah kata Domain Verklaring populer di zaman kolonial Belanda, kata itu dikembangkan oleh Pemerintah Hindia Belanda sebagai asas domein dalam hukum pertanahan. Asas ini menyatakan bahwa semua tanah yang

oleh pihak lain tidak dapat dibuktikan eigendommenya (kepemilikan/bukti surat menyurat) maka tanah tersebut adalah tanah negara. Filosofis dari penerapan asas domein verklaring untuk menjamin pemanfaatan tanah, juga berfungsi sebagai landasan pemerintah Hindia Belanda agar dapat memberikan tanah kepada masyarakat seperti hak egendom dan lainnya. Apabila masyarakat mengakui suatu bidang tanah adalah miliknya maka perlu dilakukan pembuktian atas tanah yang dimilikinya. Dalam perjalanannya konsep domein verklaring sudah dihapuskan bersamaan dengan dibentuknya Undang-undang Pokok Agraria, karena dinilai sangat merugikan masyarakat Indonesia terutama masyarakat ulayat atau adat.

Akan tetapi, jika dilihat dari dampak yang terjadi jika konsep domein verklaring ini masih diterapkan, antara lain:

1. Penguasaan atau pengambilalihan kuasa atas tanah yang dikelola
2. Izin pengelolaan dicabut negara
3. Pengelolaan pengembangan kawasan dikelola oleh negara
4. Dan lain-lain

Dihapuskannya konsep domein verklaring di Indonesia bukan berarti menghilangkan sepenuhnya praktik-praktik yang hampir sama bahkan sama persis seperti domein verklaring oleh oknum-oknum tidak bertanggung jawab. Hal ini marak terjadi di daerah-daerah yang banyak oknum mafia tanah maupun pejabat negara yang melakukannya. Tentu hal tersebut sangat merugikan masyarakat terutama kaum adat, UUPA seolah-olah hanya isapan jempol belaka untuk melindungi hak masyarakat. Dalam hal ini peran pemerintah dan berbagai pemangku kepentingan sangat diperlukan untuk melindungi hak-hak masyarakat yang kerap menjadi sasaran para oknum tidak bertanggung jawab.

Penting untuk kita ketahui juga bahwa diawal pengembangan kawasan Bumi Serpong Damai Tangerang terdapat konteks permasalahan yang hampir sama dengan konsep domein verklaring. Contoh kasusnya adalah sengketa lahan di Desa Rawa Buntu Tangerang, dimana seorang bernama Ketisentana adalah pemilik tanah dari ahli waris Netty Jenny Constance Van Leun, tlahan yang dimiliki seluas 28 hektar. Pihaknya mengajukan gugatan ke pengadilan atas hak lahan yang ia miliki dengan bukti-bukti surat menyurat, namun pada proses hukumnya pihak pengelola BSD lah yang memenangkan kasus. Ini bisa menjadi salah satu bentuk penyelewengan oleh oknum terhadap masyarakat pemilik lahan di BSD, akan tetapi, setelah penulis telaah lebih jauh, ternyata hal tersebut tidak bisa dikatakan demikian karena pihak penggugat atau masyarakat pemilik lahan seluas 28 hektar, kalah bukti yang kuat dan ada faktor lain yang membuat pihak pengelola BSD menang.

KESIMPULAN

Menurut hasil penelitian dan pembahasan maka kesimpulan yang

didapat adalah dalam pelaksanaan pengembangan Kawasan mandiri terpadu Bumi Serpong Damai yang masuk dalam proyek strategis nasional, dengan melihat dari sisi domein velklaring, tidak ditemukan adanya penyalahgunaan jabatan maupun kepentingan yang merugikan masyarakat ulayat. Hal ini terjadi karena pihak pengelola yaitu Sinar Mas Land sudah lama beroperasi di BSD, sehingga mereka sudah memiliki legal standing yang cukup untuk melakukan pengembangan kawasan terpadu. Dalam perjalanannya memang ada sengketa terkait lahan di Kawasan BSD, namun itu sudah terjadi lama sebelum Bumi Serpong Damai masuk menjadi proyek strategis nasional.

SARAN

Proses pengembangan kawasan disetiap daerah haruslah mengedepankan unsur keadilan, seperti hal nya yang dilakukan di BSD, sehingga antara pemangku kepentingan (stakeholder) dan masyarakat sekitar tidak ada yang dirugikan, walaupun ada maka ganti rugi yang harus dibayarkan sesuai dengan nilai suatu aset tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

Buku & Jurnal

- Dipo Yudhataa & Suryono Herlambang, *Analisis Perkembangan Kota Baru BSD City dan Kesesuaiannya Dengan RTRW (rencana Tata Ruang Wilayah) Menggunakan Data Penginderaan Jauh dan SIG*. Prosiding Pertemuan Ilmiah Tahunan XX 2015, hlm. 905
- Adji Prama Priamadja dkk, "Penerapan Konsep Transit Oriented Development (TOD), Jurnal Arsitektur PURWARUPA, Volume. 01, Nomor 2, September 2017, hlm. 54
- Fitria Sekarwati, "Pengaruh Bumi Serpong Damai (BSD City) Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Penbuduk Sekitar", *Thesis Universitas Pendidikan Indonesia, 2007 hlm. 2*
- Hendrico Firzandy, *BSD City : Menuju World Class City*, Jurnal Universitas Multimedia Nusantara, Volume X, No. 1, Juni 2017, hlm. 68.

- Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.
- Istijabatul Aliyah & Rara Sugiarti, *"Pengembangan Kawasan Khusus Terpadu di kabupaten Ponorogo"*, Jurnal Cakra Wisata, Volume 17, Jilid 2, 2016, hlm. 55.
- Moh. Mahfud MD, *Politik Hukum di Indonesia*, (Jakarta, Cet. II, Pustaka LP3ES Indonesia, 2001), hlm. 3.
- Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria-agraria di Indonesia* (Surabaya, UIN Sunan Ampel Press, 2016), hlm. 26
- Nuraini Asriati, *"Pengembangan Kawasan Terpadu Mandiri Dengan Pendekatan Model One Village Product (OVOP) Daerah Transmigrasi Rasau Jaya"*, Jurnal Economica, Volume. 11, No. 1, April 2015, hlm. 75.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2021 Tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional, hlm 2.
- Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA* (Jakarta, penerbit Rineka Cipta. 1995), hlm 53.
- Sigit Sapto Nugroho dkk, *Hukum Agraria Indonesia* (Solo, Pustaka Iltizam, 2017), hlm 10-11.
- Umar Ma'ruf, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan* (Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010), hlm. 26.
- Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah* (Jakarta, Prenada Media Grup, 2006) Hlm. 9-10.
- Zainudin & Zaki Ulya, *"Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah di Aceh"*, Jurnal Hukum Keadilan, Volume 13, No. 1, Januari-Juni 2018, hlm. 139.

Sumber Internet

- Baha Sugara, <https://tangerangkota.pikiran-rakyat.com/metropolitan/pr-3477900665/siapa-yang-mengusulkan-proyek-bsd-dan-pik-2-masuk-psn-ini-penjelasan-pemerintah?page=all>. Diakses pada 19 Mei 2024.
- <https://bsd-city.com/perumahan-bsd/>. Diakses pada 6 Mei 2024.
- <https://bptj.dephub.go.id/post/read/implementasi-tod-belum-sepenuhnya-berorientasi-transportasi-massal>. Diakses pada 21 Mei 2024.
- <https://tarubali.baliprov.go.id/konsep-transit-oriented-development-tod-dalam-pembangunan-wilayah-perkotaan/#:~:text=TOD%20dikembangkan%20dalam%20rangka%20untuk,kaki%20dan%20menggunakan%20kendaraan%20umum>. Diakses pada 21 Mei 2024.
- <https://www.sinarmasland.com/>. Diakses pada 16 Mei 2024.
- M Rosseno Aji Nugroho, <https://www.cnbcindonesia.com/market/20240327163241-17-526061/terungkap-alasan-jokowi-tunjuk-bsd-masuk-proyek-strategis-nasional>. Diakses pada 5 Maret 2024.
- Rohmah Ermawati, <https://bisnis.solopos.com/16-proyek-strategis-nasional-akan-dibangun-tanpa-pakai-apbn-ini-daftarnya-1921726>. Diakses pada 18 Mei 2024.
- Shafira Cendra Arini, <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-7265467/kenapa-bsd-dan-pik-2-masuk-dalam-proyek-strategis-nasional-jokowi>. Diakses pada 16 Mei 2024.
- Sukarno W Sumarto, <https://www.bpkp.go.id/jateng/konten/2688/PROYEK-STRATEGIS-NASIONALPSN#:~:text=Dalam%20Perpres%20ini%20disebutkan%2C%20bahwa>

[.kesejahteraan%20masyarakat%20dan%20pembangunan%20daerah](#). Diakses pada 6 Mei 2024.