Digital Repository Universitas Jember

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH WAKAF UNTUK KEPENTINGAN UMUM

The Implementation Of Waqf Land For Public Interest

Oleh:
ARGA DWI ADIPUTRA ADRIANUS YUANGGA
NIM: 140710101407

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

Digital Repository Universitas Jember

SKRIPSI

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH WAKAF UNTUK KEPENTINGAN UMUM

The Implementation Of Waqf Land For Public Interest

Oleh:
ARGA DWI ADIPUTRA ADRIANUS YUANGGA
NIM: 140710101407

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

Digital Repository Universitas Jember

MOTTO

"Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal ia amat baik bagi kamu. Dan boleh jadi kamu mencintai sesuatu, padahal ia amat buruk bagi kamu. Allah Maha mengetahui sedangkan kamu tidak mengetahui"[1]

[1] Al Quran Surat Al – Baqarah ayat 216

Digital Repository Universitas Jember

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan sebagai ungkapan rasa syukur kepada Allah SWT dan rasa terima kasih kepada:

1. Orang tua saya tercinta Ayahanda Suprijadi, S.H. dan Ibunda Adriani Whike Thahjowati, S.H. dengan penuh kasih sayang yang disertai dengan kesabaran dalam mendidik, memberikan do'a serta membimbing, menyayangi dengan tulus, memberikan motivasi, dukungan dan nasehat-nasehat yang berguna sehingga membentuk manusia yang bertanggung jawab dalam segala hal yang dilakukan.
2. Bapak/ibu Guru mulai dari tingkat TK, SD, SMP, SMA, dan Bapak/Ibu Dosen tercinta di Fakultas Hukum Universitas Jember serta semua orang yang telah tulus memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman serta berperan dalam setiap pencapaian yang diraih penulis dengan penuh keikhlasan dan tanpa pamrih yang sangat saya hormati dan saya banggakan.
3. Almamater tercinta Univesitas Jember yang saya banggakan sebagai tempat untuk membina ilmu pengetahuan.

Digital Repository Universitas Jember

PRASYARAT GELAR

SKRIPSI

PENGADAAN TANAH WAKAF UNTUK KEPENTINGAN UMUM

The Implementation Of Waqf Land For Public Interest

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh:
ARGA DWI ADIPUTRA ADRIANUS YUANGGA
NIM: 140710101407

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

Digital Repository Universitas Jember

PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 18 Juli 2018

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama

WARAH ATIKAH. S.H., M.Hum
NIP.197303252001122002

Dosen Pembimbing Anggota

ROSITA INDRAYATI, S.H., M.H.
NIP. 197805312005012001

Digital Repository Universitas Jember

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH WAKAF UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Oleh:
ARGA DWI ADIPUTRA ADRIANUS YUANGGA
NIM: 140710101407

Pembimbing Utama,	**Pembimbing Anggota,**
WARAH ATIKAH. S.H., M.Hum	**ROSITA INDRAYATI, S.H., M.H.**
NIP.197303252001122002	**NIP. 197805312005012001**

Mengesahkan :
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H
NIP. 197409221999031003

Digital Repository Universitas Jember

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Senin

Tanggal : 23

Bulan : Juli

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua Penguji

Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M
NIP: 196011221989021001

Sekretaris Penguji

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

Dosen Anggota Penguji

Warah Atikah. S.H., M.Hum (.....)
NIP: 197303252001122002

Rosita Indrayati, S.H., M.H. (.....)
NIP: 197805312005012001

Digital Repository Universitas Jember

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Arga Dwi Adiputra Adrianus Yuangga
NIM : 140710101407

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : Pelaksanaan Pengadaan Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum ; adalah benar-benar hasil karya sendiri, belum pernah diajukan pada institusi manapun, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus djunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 23 Juli 2018
Yang menyatakan,

ARGA DWI ADIPUTRA ADRIANUS YUANGGA
NIM: 140710101407

Digital Repository Universitas Jember

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Tidak lupa penulis mengirimkan shalawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa umat Islam ke jalan yang diridhoi Allah SWT. Skripsi yang berjudul "PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM" merupakan salah satu syarat untuk mendapat gelar strata satu (S1) di Fakultas Hukum Univesitas Jember. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dukungan, bantuan serta do'a dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Warah Atikah. S.H., M.Hum, Dosen Pembimbing Utama yang telah besedia meluangkan waktunya serta membimbing penulis juga memberikan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu disela-sela kesibukkannya untuk memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M Ketua Penguji Skripsi yang telah bersedia menguji dan mengevaluasi hasil penulisan skripsi ini, sehingga penulisan skripsi ini bisa menjadi lebih baik;
4. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H, Sekretaris Penguji Skripsi yang juga bersedia menguji dan mengevaluasi skripsi ini, sehingga penulisan skripsi ini bisa menjadi lebih baik;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II, Bapak Dr. Aries Ariyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Totok Sudaryanto S.H.,M.S selaku Ketua Bagian Jurusan Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember;

Digital Repository Universitas Jember

8. Bapak Gautama Budi Arundhati, S.H., LL.M selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah membimbing penulis selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Seluruh Dosen berserta staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;
10. Kedua Orang Tuaku yang sangat saya hormati dan sayangi, Ayahanda Suprijadi, S.H. dan Ibunda Adriani Whike Thahjowati, S.H. yang telah menjadi acuan dan motivasi bagi penulis untuk meraih kesuksesan, beserta kakak dan adikku, Eka Oktaviana Putri, Arvian Almuzaqi Tri Tunggal Buana Adiputra, Aldo Adriano Delphairo Adiputra dan Fernando Adrian Adiputra, terimakasih telah memberikan semangat, motivasi, dukungan, kasih sayang dan do'a kepada penulis;
11. Keluarga besar penulis Uti tercinta Sri Widjayati dan Mbok Dul , Budhe, Pakdhe, Tante, Om, Sepupu dan Keponakan terimakasih telah memberikan banyak dukungan dan do'a kepada penulis untuk lebih termotivasi dan sukses;
12. Sahabat-sahabat terbaik, (alm) Aldial Dahari, Hilman Rozy, Dimas Bagus, Imron Hasanudin, Ismail, Wahyu Febby, M. Yusuf, Cipta Angga, Ryan Adha, Dani, Bintang Razio, Ghifarry, Dewi Putri H, Citra Rizki, Detha Ridho, Faiza, Berlian Nurita, Berlian Permatasari, Oktaviani D Zhavira, Puteri Aisyah, Nur Holis, Ayang Della, Hadiasti, Lukman, Fahmi Aprilianto, Ulfi Khoirunisa, Ananto Setyo, Rizal Hidayat yang telah menemani selama masa perkuliahan, juga memberikan dukungan dan banyak masukan pada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
13. Teman-temanku BPC (Banyuwangi Punya Cerita) Dimas Purwoko, Reza, Dendi, Anggi, Triya, Kiki, Ikko, Ayub, Bangkit, Bagus terimakasih telah menemani dalam menyelesaikan skripsi ini;
14. Rekan-rekan Pejuang Skripsi Agraria , Erika Bella, Loudry, Gagah, Brina, Aisyah, Hemas, Ade Lutfi dan Serlin terimakasih telah berjuang bersama, saling mendukung dan menemani dalam menyelesiakan skripsi ini;

Digital Repository Universitas Jember

15. Rekan Kos Halim Squad , Mas Salam, Martino, Gogi , Daris, Iim, Andre, Haqul , Mas Rizal, Mas Amar , Parlin , Tohir, Muh Riyadi, Huda dan Iko yang telah menemani dalam meneyelesiakan skripsi ini;
16. Sahabat-sahabat SDN 03 Kepatihan, SMP 2 Banyuwangi, SMA 1 Giri Banyuwangi, Guru-Guru SDN 03 Kepatihan, SMP 2 Banyuwangi, SMA 1 Giri Banyuwangi dan Teman-teman KKN UMD SDG's 31 Kecamatan Arjasa Desa Kemuning Lor, terimakasih atas dukungan dan do'a kepada penulis selama menyelesaikan skripsi ini;

Semoga semua do'a, bantuan, bimbingan, semangat, nasehat, dorongan dan perhatian yang diberikan kepada Penulis mendapat balasan yang lebih baik dari Allah SWT. Penulis berharap dengan adanya skripsi ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan berguna serta bermanfaat bagi semua orang pada umumnya dan khususnya bagi penulis.

Jember, Juli 2018

Penulis

Digital Repository Universitas Jember

RINGKASAN

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya yang dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup yang dimanisfestasikan melalui seperangkat kebijakan publik. Setiap negara akan memilih dan menerapkan strategi pembangunan tertentu yang dianggap tepat untuk dapat mewujudkan hal tersebut yang dimana dalam hal ini Termasuk dalam kegiatan pembangunan adalah pembangunan untuk kepentingan umum yang harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmurannya. Tanah sebagai sumber daya alam bagi bangsa, negara dan rakyat, tanah digunakan sebagai sarana dalam mencapai kesejahteraan hidup bangsa indonesia diperlukan keikutsertaaan negara dalam hal pengaturanya yang didalam hal ini sesuai dengan amanat konstitusionalnya sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi, “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan diantaranya adalah masalah penyediaan tanah untuk pembangunan itu sendiri, karena tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara terbatas atau dapat dikatakan hampir tidak ada lagi.

Salah satu kendala dari pembebasan tanah dikarenakan status tanah yang akan dilakukan pengadaan merupakan tanah wakaf, untuk tanah wakaf telah mendapatkan pengakuan di dalam Undang- Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Dalam hal tersebut jelas dikatakan bahwa tanah wakaf merupakan tanah milik yang dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah , sehingga apabila dilakukan pembebasan tanah dengan status wakaf tidak mudah untuk dilakukan karna adanya dasar hukum yang mengatur mengenai perlindungan bagi tanah wakaf sehingga proses dari pelasanaan ganti kerugian yang timbul dari adanya kegiatan pengadaan tanah yang berstatus tanah wakaf harus diperhatikan bersama-sama sehingga dapat ditemukan solusi atas penyelesaian permasalahan yang timbul apabila terjadi permasalahan terhadap tanah wakaf.

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah *yuridis-normatif* yaitu Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.Tahapan pertama penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum obyektif (norma hukum), yaitu dengan mengadakan penelitian terhadap masalah hukum. Tahapan kedua penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum subjektif (hak dan kewajiban) yang dihubungkan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan skripsi ini.

Pengertian hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk

Digital Repository Universitas Jember

diperbuat, yang merupakan hak isi penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah

Hasil dari pembahasan dalam skripsi ini adalah bahwa pelakasanaan pengadaan tanah wakaf untuk dilakukan proses ganti rugi dapat dilakukan dengan dua hal yakni pelaksanaan pengadaan tanah wakaf yang belum bersertifikat dan pelaksanaan pengadaan tanah wakaf yang sudah bersertifikat. Bentuk dari ganti rugi tanah yang belum bersertifikat dapat dilakukan dengan penukaran berupa uang pengganti dan/atau tanah pengganti, sedangkan untuk tanah yang telah bersertifikat tidak dapat dilakukan penukaran berupa uang pengganti melainkan harus ditukar dengan tanah pengganti yang sudah bersertifikat tanah wakaf yang nantinya dapat digunakan sesuai dengan apa yang ada didalam ikrar wakaf. Penggantian dilakukan dengan dilakukan dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Jual Objek Pajak tanah wakaf yang dilakukan pengadaan tanah diganti dengan NJOP yang setara atau sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf dan harta benda penukar berada di dalam wilayah yang masih stategis dan mudah untuk dikembangankan. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pemerintah apabila tidak muncul kesepakatan mengenai ganti rugi dapat dilakukan dengan 4 jalur penyelesaian, yakni Musyawarah , Mediasi, Arbitrase dan jalur Pengadilan.

Kesimpulan dari skripsi ini bahwa terkait dengan proses pelaksaanaan dan pemberian ganti rugi harus dilakukan oleh pihak pemerintah yang membutuhkan tanah wakaf untuk dilakukan kegiatan pengadaan tanah yang harus berdasarkan persetujuan dari Menteri Agama melalui Badan Wakaf Indonesia sehingga dapat dilakukan pencabutan hak atas tanah wakaf untuk dilakukan penggantian tanah wakaf yang memiliki nilai setidaknya sama dengan luasan tanah dan fungsi dari tanah wakaf yang hendak dilakukan pengadaan. Yang kedua adalah upaya penyelesaian yang dapat ditempuh oleh pemerintah apabila terjadi kendala dalam proses pemberian ganti rugi sehingga mengakibatkan proses dari pengadaan tanah tidak berjalan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah adalah yang pertama dengan melakukan Musyawarah secara langsung dengan pihak pemilik tanah yang diwakilkan oleh nadzhir, pihak pemerintah dan juga pihak Badan wakaf Indonesia , yang selanjutnya apabila tidak bias dlakukan dapat melakukan Mediasi, Arbitrase, dan Pengadilan

Saran yang diberikan penulis yaitu kepada tiga pihak yaitu masyarakat, ahli waris serta pemerintah. Kepada masyarakat penulis menyarankan untuk lebih menggali informasi dan pengetahuan terkait wakaf melalui hukum islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kepada pihak ahli waris untuk lebih tanggap terkait dengan proses pendaftaran tanah wakaf yang harus disertifikatkan dan didaftarkan. Kepada pihak pemerintah segera membuat peraturan khusus mengenai pelanggaran yang terjadi apabila terjadi penyimpangan status tanah wakaf baik yang sudah didaftarkan maupun tidak didaftarkan.

Digital Repository Universitas Jember

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN ..... **i**
HALAMAN SAMPUL DALAM ..... **ii**
HALAMAN MOTTO ..... **iii**
HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **iv**
HALAMAN PERSYARATAN GELAR ..... **v**
HALAMAN PERSETUJUAN ..... **vi**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **vii**
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI ..... **viii**
HALAMAN PERNYATAAN ..... **ix**
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH ..... **x**
HALAMAN RINGKASAN ..... **xiii**
HALAMAN DAFTAR ISI ..... **xv**
BAB I : PENDAHULUAN **1**
1.1. Latar Belakang Masalah 1
1.2. Rumusan Masalah 5
1.3. Tujuan Penelitian 5
1.3.1. Tujuan Umum 5
1.3.2. Tujuan Khusus 5
1.4. Metode Penelitian 5
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA **9**
2.1. Pengusaan Hak Atas Tanah 9
2.1.1. Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah 9
2.1.2. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah 10
2.1.3. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah 13
2.2. Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum 14
2.2.1. Pengertian Pengadaan Tanah 14
2.2.2. Asas-Asas Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum 16
2.2.3. Tata Cara Pelaksanaan Pengadaan Tanah 20
2.2.4. Kepentingan Umum 22
2.3. Ganti Rugi 23

Digital Repository Universitas Jember

2.3.1. Pengertian Ganti Rugi 23
2.3.2. Bentuk dan Jenis Ganti Rugi Pengadaan Tanah 24
2.4. Wakaf dan Tanah Wakaf.....25
2.4.1. Pengertian Wakaf 25
2.4.2. Macam-Macam Wakaf.....26
2.4.3. Pengertian Tanah Wakaf dan Kedudukan Hukum.....27
BAB III : PEMBAHASAN..... 30
3.1. Pelaksanaan dan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum 30
3.2. Upaya Pemerintah Apabila Terjadi Kendala Dalam Pengadaan Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum 41
BAB IV: PENUTUP.....51
4.1. Kesimpulan.....51
4.2. Saran.....52
DAFTAR PUSTAKA

Digital Repository Universitas Jember

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya yang dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup yang dimanisfestasikan melalui seperangkat kebijakan publik. Setiap negara akan memilih dan menerapkan strategi pembangunan tertentu yang dianggap tepat untuk mewujudkan hal tersebut. Yang dimaksud dengan sejahtera adalah situasi manakala kebutuhan dan hak dasar rakyat telah terpenuhi tidak semata terkait dengan tingkat konsumsi (tingkat ekonomi) dan akses kepada layanan publik yang diberikan pemerintah, tetapi juga pada kesempatan untuk berpartisipasi dan menyampaikan aspirasi dalam kerangka pembangunan untuk kepentingan umum.

Termasuk dalam kegiatan pembangunan adalah pembangunan untuk kepentingan umum yang harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmurannya.Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas umum seperti : jalan jembatan,transportasi, fasilitas pendidikan, peribadatan, sarana olah raga, fasilitas komunikasi, fasilitas keselamatan umum dan sebagainya.[2]

Tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda , yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan suatu sarana yang digunakan sebagai pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah sebagai faktor modal didalam pembangunan. Sebagai *capital asset* tanah tumbuh menjadi benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Di satu sisi fungsi tanah harus digunakan dengan sebaik-baiknya untuk kesejahteraan

[2] https://sinaugeomatika.wordpress.com/2011/12/30/pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-untuk-kepentingan-umum-antara-regulasi-dan-implementasi/ Diakses Pada 26 Februari 2018 Pukul 12.16 WIB

Digital Repository Universitas Jember

rakyat, adil , dan merata, sedangkan disisi yang lain tanah harus tetap dijaga fungsi kelestariaanya. Tanah sebagai sumber daya alam bagi bangsa, negara dan rakyat, tanah digunakan sebagai sarana dalam mencapai kesejahteraan hidup bangsa indonesia diperlukan keikutsertaaan negara dalam hal pengaturanya yang didalam hal ini sesuai dengan amanat konstitusionalnya sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi, "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Dari ketentuan tersebut diketahui bahwa penggunaan bumi (tanah), air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya harus dikuasi oleh negara untuk dipergunakan demi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia.[3] Tanah merupakan media terpenting dari adanya kegiatan pembangunan, berbagai macam kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah terutama pembangunan bagi kepentingan umum pada saat kini terus dilakukan oleh pemerintah guna mensejahterakan masyarakat namun permasalahan yang muncul dimana pembangunan yang terus meningkat diikuti dengan ketersediaan tanah yang semakin terbatas jumlah dan luasnya. Dengan keadaan yang demikian bukan tidak mungkin suatu saat akan dapat menimbulkan suatu permasalahan karena adanya perbedaan antara kepentingan umum dengan kepentingan perorangan, dengan kondisi demikian sangat diperlukan suatu pengaturan yang dapat diterima Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaran Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum oleh masyarakat guna mengindari dan menyelesaikan konflik yang timbul didalam masyarakat karena hal tersebut. Tidak dapat dipungkiri bahwa pembangunan menjadi modal penting bagi suatu negara terutama bagi negara Indonesia yang pada saat ini dikategorikan sebagai negara berkembang yang sangatlah membutuhkan adanya pembangunan di berbagai sektoral salah satunya pembangunan untuk kepentingan umum. Pada dasarnya pembangunan sangatlah membutuhkan tanah sebagai media pembangunan, tetapi permasalahan muncul

[3] Achmad Rubaie. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.* Malang. Cetakan Ke-1. Bayumedia. 2007. hlm 1-2

Digital Repository Universitas Jember

ketika terbatasnya tanah negara yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan tersebut dikarenakan adanya sebagian tanah yang telah dikuasai/dimiliki oleh masyarakat. Upaya dari pemerintah agar tetap terlaksanakanya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan bidang tanah adalah dengan dilakukan melalui pendekatan pembebasan hak dan pencabutan hak dengan cara memberi ganti rugi terhadap tanah yang terkena pembebasan hak dan pencabutan hak yang selanjutnya disebut dengan pengadaan.

Pelaksanaan pembangunan dewasa ini, disamping meningkatkan kesejahteraan masyarakat ternyata menimbulkan permasalahan. Permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan diantaranya adalah masalah penyediaan tanah untuk pembangunan itu sendiri, karena tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara terbatas atau dapat dikatakan hampir tidak ada lagi. Menurut Soedharyo Soimin, "satu-satunya jalan yang dapat ditempuh yaitu dengan membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai oleh hukum adat, maupun hak-hak lainnya yang melekat diatasnya". Dalam fakta empiris, sudah menjadi rahasia umum di kalangan masyarakat, bahwa setiap pembangunan fisik senantiasa melahirkan permasalahan, baik permasalahan materi maupun non-material. Sehingga tidaklah mengherankan pembangunan fisik yang dilaksanakan pemerintah dan/atau pemerintah daerah, terkadang diperhadapkan dengan berbagai permasalahan-permasalahan panjang yang membutuhkan penanganan yang serius. Permasalahan-permasaahan yang terkait dengan pengadaan tanah, berorientasi pada terciptanya kepastian hukum tentang letak dan luas tanah yang dibutuhkan, jenis hak atas tanah yang ada di atas tanah obyek pengadaan tanah, serta besarnya uang ganti kerugian. Persoalan-persoalan yang mengganggu pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, hendaknya tidak dibiarkan berlangsung terus tanpa ada penyelesaian. Akan tetapi harus dicari upaya pemecahan masalahnya, sehingga tercipta ketenteraman di masyarakat[4]

Dalam perkembangannya, landasan hukum pengadaan tanah diatur dan telah ditapkan oleh pemerintah. Pemerintah berupaya untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum

[4] Salle Hardianto djanggih. " *Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*". *Pandecta*. Volume12. Nomor 2. Desember 2017. Hlm 166

Digital Repository Universitas Jember

dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaran Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah dan pemerintah daerah.

Salah satu kendala dari pembebasan tanah dikarenakan status tanah yang akan dilakukan pengadaan merupakan tanah wakaf, untuk tanah wakaf telah mendapatkan pengakuan di dalam Undang- Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yaitu didalam Pasal 49 yang menyatakan bahwa :

1. Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam Pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan hak pakai.
3. Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah.

Dalam hal tersebut jelas dikatakan bahwa tanah wakaf merupakan tanah milik yang dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah , sehingga apabila dilakukan pembebasan tanah dengan status wakaf tidak mudah untuk dilakukan karna adanya dasar hukum yang mengatur mengenai perlindungan bagi tanah wakaf. Tanah wakaf masih dapat dilakukan pembebasan apabila harta benda wakaf digunakan untuk kepentingan umum yang sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) dan pada dasarnya pelaksanaan pembebasan tanah wakaf harus berdasarkan izin dari menteri negara urusan agama yang berdasarkan pertimbangan dari Badan Wakaf Indonesia.

Dari uraian yang telah disebutkan diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji pelaksanaan pengadaan tanah wakaf untuk kepetingan umum, sehingga penulis memutuskan untuk mengambil judul penelitian yaitu : "**Pelaksanaan Pengadaan Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum**"

Digital Repository Universitas Jember

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dipaparkan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut.

1. Bagaimana pelaksanaan dan ganti rugi pengadaan tanah wakaf untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana upaya pemerintah apabila terjadi kendala dalam pengadaan tanah wakaf untuk kepentingan umum?

1.3 Tujuan penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

Untuk memperoleh informasi dan mengetahui proses pelaksanaan pengadaan tanah wakaf untuk kepentingan umum.

1.3.2 Tujuan Khusus

a. Mendeskripsikan pelaksanaan dan ganti rugi pengadaan tanah wakaf untuk kepentingan umum.
b. Mengindentifikasi upaya pemerintah apabila terjadi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah wakaf untuk kepentingan umum.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah suatu metode yang terarah serta sistematis sebagai salah satu cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran. Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pemgetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.[5]

1.4.1 Tipe Penelitian

Suatu penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, termasuk doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang sedang dihadapi. Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan yang bersifat *yuridis normatif*. Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam

[5] Soeryono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. UI Press. 1984. hlm 6

Digital Repository Universitas Jember

penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.Tahapan pertama penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum obyektif (norma hukum), yaitu dengan mengadakan penelitian terhadap masalah hukum. Tahapan kedua penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum subjektif (hak dan kewajiban).[6] fokus penelitian adalah sistematika dari perangkat kaedah hukum yang terhimpun didalam kodifikasi atau peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengadaan tanah wakaf untuk pembangunan bagi kepentingan umum ditinjau dari segi yuridisnya

1.4.2 Pendekatan Masalah

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabanya. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang – undang *(statue approach),* pendekatan kasus *(case approach),* pendekatan historis *(historical approach),* pendekatan komporatif *(comporatif approach),* dan pendekatan konseptual *(conceptual approach).*[7]

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian skripsi ini ada 2 (dua), yang meliputi :[8]

a. Pendekatan Undang-Undang (*statue approach*)

   Pendekatan undang–undang yang dilakukan dengan menelaah semua undang–undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani;

b. Pendekatan konseptual *(conceptual approach)*

   Pendekatan Konseptual merupakan suatu pandangan–pandangan dan doktrin–doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, dengan mempelajari hal tersebut, peneliti akan menemukan ide–ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep–konsep hukum, dan asas –asas

[6] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. 2009. hlm 13–14

[7] Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Ed Revisi. Kencana Prenadamedia Group. 2016. hlm 133

[8] *Ibid.* Hlm 177-178

Digital Repository Universitas Jember

hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Pemahaman ini yang digunakan penulis dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum, untuk memecahkan isu hukum maka digunakan bahan hukum sebagai sumber dari penelitian.[9] Bahan penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber penelitian hukum yang berupa bahan hukum primer,bahan hukum sekunder serta bahan non hukum. Bahan-bahan penelitian hukum ini diperoleh melalui :

1.4.3.1 Bahan hukum primer

Bahan Hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, antara lain :

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
c. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, tentang Wakaf.
d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembagunan Untuk Kepentingan Umum.
e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
f. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
g. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaran Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

1.4.3.2 Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yakni bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer serta dapat membantu dalam menganalisis dan memahami bahan hukum primer berupa buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus

[9]Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum(Legal Research.* Jakarta. Sinar Grafik. 2014. hlm.48

Digital Repository Universitas Jember

hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, komentar undang-undang serta komentar putusan pengadilan dan lain sebagainya.[10]

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Disamping bahan hukum dalam penelitian hukum dapat menggunakan bahan non hukum,penggunaan bahan ini hanya meliputi bahan yang relevan dengan topik penelitian. Penggunaan bahan non hukum bersifat fakultatif, penggunaannya hanya sekedar memperkuat argumen peneliti mengenai isu hukum yang di ketengahkan, selain itu penggunaan bahan non hukum tidak boleh dominan. [11] Misalnya majalah, media massa, kamus hukum, internet, ensiklopedia,dan sebagainya.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Didalam melakukan penelitian hukum dilakukan langkah-langlah yaitu :[12]

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum;
2. Mengumpulkan bahan hukum dan bahan non hukum yang memiliki relevansi;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan presepsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

Hasil dari analisa bahan hukum tersebut selanjutnya dibahas untuk menghasilkan generalisasi sehingga memberikan pemahaman dari permasalahan yang dimaksudkan.

---

[10] *Ibid*. hlm 52
[11] *Ibid*. hlm 109
[12] Peter Mahmud Marzuki. *Op.cit*. hlm 213

Digital Repository Universitas Jember

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Pengusaan Hak Atas Tanah

Ruang lingkup bumi menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) adalah permukaan bumi dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan bukan tanah yang mengatur segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya , yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah. Pengertian " penguasaan" dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis beraspek privat dan publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum yang pada umumnya memberikan kewenangan kepada pemagang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.[13]

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan hak isi penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.[14] Hak pengusaan atas tanah dapat diartikan juga sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Akan tetapi hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan hukum yang kongkret jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemagang hak. Istilah hak atas taneh berasal dari bahasa Inggris, yaitu *land rights,* sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *landrechten,* sementara itu, dalam bahasa Jermannya, yaitu *landrechte*. Ada dua suku kata yang terkandung pada istilah hak atas tanah, yaitu hak dan tanah. Hak disebut juga *rigth* (bahasa Inggris), *recht* (Belanda), atau *rechts* (Jerman). Secara terminologis, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat

[13] Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta. Kencana. 2012. Hlm 75
[14] Boedi Harsono. *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan,Isi, dan Pelaksanaannja.* Djakarta. Djambatan. 1971. Hlm 24

Digital Repository Universitas Jember

sesuatu karna telah ditentukan oleh Undang-Undang atau kekuasaan yang benar atas sesuatu untuk menuntut sesuatu. Arba mengartikan hak atau *recht* sebagai wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu. [15]

Penguasaan tanah oleh negara dimaknakan sebagaikewenangan untuk mengatur penggunaan dari tanah tersebut sehingga dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat. Penguasaan tanah oleh masyarakat hukum adat dimaknakan sebagai kekuasaan atau kewenangan untuk menempati dan mengunakan tanah yang berasal dari hak-hak adat. Sementara, penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum adalah erat kaitanya dengan pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan hukum untuk memanfaatkan dan mengunakan tanah tersebut untuk kepentinganya. [16]

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:[17]

1. mengatur hal-hal mengenai penciptanya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak pengusaan atas tanah tertentu;
2. mengatur hal-hal mengenai pembebananya dengan hak-hak lain;
3. mengatur hal-hal mengenai pemindahanya kepada pihak lain;
4. mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
5. mengatur hal-hal mengenai pembuktianya.

2.1.2 Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, pertenakan, dan perkebunan. Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu “atas dasar hak menguasai

---

[15] Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Sinar Grafika. 2011. Hlm 82-83
[16] *Ibid*. Hlm 83
[17] Boedi Harsono. *Op.cit*. Hlm 26-27

Digital Repository Universitas Jember

dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum." Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria, dan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, LNRI (Lembaran Negara Republik Indonesia) Tahun 1996 No. 58 – TLNRI No. 3643.[18] Pengaturan terkait dengan macam-macam hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

a. hak milik;
b. hak guna usaha;
c. hak guna bangunan;
d. hak pakai;
e. hak sewa;
f. hak membuka tanah;
g. hak memungut hasil hutan;dan
h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

(2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 3 ialah :

a. hak guna air;
b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan;dan
c. hak guna ruang angkasa.

Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu :

a. Wewenang Umum

   Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepetingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan

[18] Urip Santoso. *Op.cit.* Hlm 75

Digital Repository Universitas Jember

peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria)

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan miliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, pertenakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria, dikelompokan menjadi tiga bidang, yaitu:

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini tetap ada selama Undang-Undang Pokok Agraria masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak sewa untuk bangunan, dan hak memungut hasil hutan.
b. Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.
c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini berlaku dalam waktu singkat dan akan dihapus karena mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.[19]

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria tidak bersifat limitatif, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, kelak

[19] *Ibid.* Hlm 89-90

Digital Repository Universitas Jember

dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan Undang-Undang. [20]

Dari segi tanahnya. Hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

a. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang beraal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah negara.
b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.[21]

2.1.3 Fungsi Sosial hak Atas Tanah

Keberlangsungan hidup di bumi tidak lepas dari adanya keberadaan tanah , tanah sebagai unsur penting di dalam setiap pembangunan dan kegiatan mahluk hidup khususnya manusia sebagai mahluk sosial yang memiliki kebutuhan utama untuk keberlangsungan hidup manusia. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa :

> "Bumi, air, dan termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat".

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar menjelaskan adanya suatu hubungan hukum antara tanah dan subyek tanah yang dalam hal ini Negara sebagai subyek memiliki kewenangan untuk segala hal kepentingan atas tanah bagi kesejahteraan, kemakmuran dan keberlangsungan hidup masyarakat atau dengan kata lain negara memiliki kekuasaan Negara mengenai tanah.

Kekuasaan negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyai untuk mengunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan negara tersebut.[22] Dasar pemikiran mengenai pencabutan hak atas

---

[20] *Ibid.* Hlm 91
[21] *Ibid.* Hlm 91
[22] Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Djambatan. 2008. Hlm 575

Digital Repository Universitas Jember

tanah untuk kepentingan umum juga berasal dari konsep fungsi sosial yang melekat pada setiap hak atas tanah. Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan, " Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"

Ketentuan tersebut mendasari sifat kebersamaan atau kemasyarakatan dari setiap hak atas tanah. Dengan fungsi sosial tersebut, hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, terutama hal tersebut dapat menimbulkan kerugian didalam masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifatnya sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagian pemilik sekaligus bagi masyarakat dan Negara. Ketentuan tersebut tidak berarti kepentingan seseorang akan tersedak dengan kepentingan umum (masyarakat), karenanya Undang-Undang Pokok Agraria sangat memperhatikan kepentingan perseorangan dan kepentingan umum harus saling mengimbangi hingga tercapainya tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.[23] Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, menyatakan bahwa :

> "atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum".

Pada dasarnya setiap hak Atas Tanah bersumber kepada Hak Bangsa, dimana Hak Bangsa adalah hak yang dipergunakan bersama seluruh rakyat dan dipergunakan demi mencapai kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

2.2 Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum

2.2.1 Pengertian Pengadaan Tanah

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh

[23] Achmad Rubaie. *Op.cit*. hlm 16

Digital Repository Universitas Jember

pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Di luar itu, pengadaan tanah dilakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati.[24]

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembagunan Untuk Kepentingan Umum yaitu :

> "Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak"

Istilah pengadaan tanah dipergunakan dan dijelaskan di dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaran Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) pengadaan tanah didefinisikan sebagai berikut:

> "Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.".

Menurut Mudakir iskandar dalam bukunya menyebutkan bahwa pengadaan tanah mempunyai 3 unsur penting yaitu :[25]

1. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum;
2. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah;
3. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

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

---

[24] Maria S.W Soemardjono. *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta. PT. Kompas. 2009. Hlm 74

[25] Mudakir Iskandar. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta. Jala Permata Aksara. 2010. Hlm 2

Digital Repository Universitas Jember

kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam hal ini sebagai pejabat yang bertanggung jawab menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum. Pemerintah sebagai perpanjangan tangan rakyat memiliki wewenang untuk mengatur dan menjamin tersedianya tanah untuk kemudian dari pengadaan tanah tersebut manfaatnya dapat dirasakan oleh seluruh rakyat. Proses pengadaan tanah terkait dengan penetapan lokasi yang akan terkena kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum harus sesuai dengan RTRW, Rencana Pembangunan Nasional/Daerah, rencana strategis, rencana kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

Secara normatif pengadaan tanah menempatkan kepentingan umum/kepentingan masyarakat dengan kepentingan pemerintah berjalan dengan seimbang. Pada hakikatnya pengadaan tanah merupakan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada pihak yang memiliki hak atas tanah yang akan dilakukan pengadaan.

2.2.2 Asas-Asas Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum melalui pencabutan hak atau pelepasan hak atas tanah milik masyarakat seharusnya diatur dalam suatu undang-undang yang mencerminkan penghormatan terhadap hak asasi manusia. Kepemilikan seseorang atas tanah merupakan suatu hak yang bersifat keperdataan dan hak-hak ekonomi yang substansinya didasarkan atas asas-asas hukum yang berlaku. Asas-asas tersebut dimaksudkan untuk melindungi hak setiap orang atas tanahnya agar tidak dilanggar atau dirugikan ketika berhadapan dengan keperluan negara atas tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.[26] Untuk Pengadaan tanah dalam bentuk pelepasan hak atau pembebasan tanah juga harus didasarkan pada asas-asas hukum yang berlaku, yaitu :

a. Asas Kemanusiaan

Asas kemanusiaan dimaksudkan pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

[26] Achmad Rubaie. *Op.cit.* hlm 29

Digital Repository Universitas Jember

Perlindungan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat dilakukan secara proporsional dalam undang-undang. Artinya perlindungan terhadap hak asasi manusia tidak hanya diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan diambil oleh negara untuk kepentingan umum, akan tetapi perlindungan juga diberikan kepada kepentingan masyarakat secara luas, yakni untuk kepentingan umum. Asas kemanusiaan menghendaki adanya perlindungan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara secara proporsional.

b.Asas keadilan

Asas keadilan maksudnya dalam pengadaan tanah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang berangkat dari nilai-nilai moral manusia. Keadilan merupaka konsep filsafat yang mengandung pengertian yang abstrak. Hukum selalu menginginkan terwujudnya idea hukum tertentu. Tujuan hukum untuk sebagian terletak dalam merealisasikan keadilan, disamping untuk ketertiban, perdamaian, harmoni, predikbilitas, dan kepastian hukum. Dalam pengadaan tanah asas keadilan diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya diambil untuk kepentingan umum. Asas keadilan menunjukan bahwa dalam pengadaan tanah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik

c. Asas Kemanfaatan

Asas kemanfaatan maksudnya adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada Asasnya harus memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan tanah dan masyarakat yang tanahnya dilepaskan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat terwujud sehingga pembangunan dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana yang ditentukan. Disamping itu pemilik tanah

Digital Repository Universitas Jember

diberikan ganti kerugian yang layak atau diberikan tanah pengganti dan pemukiman kembali sehingga kehidupanya lebih baik dari sebelumnya.

d. Asas Kepastian

Asas kepastian maksudnya adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus memenuhi asas kepastian hukum, yakni dilakukan dengan cara yang diatur dalam perundang-undangan dimana semua pihak dapat mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya masing-masing. Disamping itu, kepastian hukum juga harus tertuju terhadap pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah yang telah menderita kerugian atas lepasnya hak atas tanahnya akibat diambil oleh pemerintah untuk pembangunan, pada sisi yang lain pihak yang membutuhkan tanah juga harus memperoleh kepastian untuk dapat menikmati atau mengusahakan tanah tersebut tanpa mendapat gangguan dari pihak manapun.Menurut Boedi Harsono asas kepastian hukum dalam pengadaan tanah mempunyai makna penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya.

e. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan maksudnya adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah. Peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dikomunikasikan kepada masyarakat agar masyarakat memperoleh pengetahuan mengenai isi dari peraturan tersebut, demikian pula mengenai rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dikomunikasikan kepada pemilik tanah mengenai tujuan peruntukan tanah dan besarnya ganti kerugian, serta tata cara pembayaran ganti kerugian, dan keseluruhan proses administrasi atas pelepasan tanah tersebut, hal ini dimaksudkan untuk agar tidak ada kebohongan diantara para pihak.

Digital Repository Universitas Jember

f. Asas Kesepakatan

Asas kesepakatan maksudnya adalah proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama". Setiap kegiatan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus didasarkan pada kesepakatan para pihak, kesepakatan dilakukan atas dasar kesesuaian kehendak kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan, kekhilafan maupun penipuan serta dilakukan dengan iktikad baik. Hal ini dilakukan karena hubungan antara kedua belah pihak adalah hubungan keperdataan yang berasal dari perjanjian sehingga semua unsur kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata harus terpenuhi. Apabila dalam pencapaian kesepakatan terdapat unsur kekhilafan, paksaan atau penipuan maka kesepakatan tersebut dapat dibatalkan. Penipuan dalam pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum dapat terjadi, misalnya jika semula tujuan pengadaan tanah adalah untuk kepentingan umum yang non komersil, namun dalam praktik ternyata tanah tersebut diperuntukkan untuk kepentingan swasta yang bersifat komersil, misalnya untuk real estate, plaza, apartemen, lapangan golf dan lain-lain

g. Asas Keikutsertaan

Asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan. Peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pengadaan tanah akan menimbulkan rasa memiliki dan dapat memperkecil kemungkinan timbulnya penolakan terhadap kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Para pemilik tanah dan masyarakat yang terkena dampak dilibatkan dalam tahap pengumpulan data, perencanaan pemukiman kembali (resettlement), dan dalam pelaksanaan proyek. Komunikasi dan konsultasi dengan pihak terkait dilakukan secara intensif dan berkesinambungan untuk saling memberi masukan. Perwujudan asas keikutsertaan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dicantumkan dalam Pasal 57 yang menyebutkan: "Dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, masyarakat dapat berperan serta

Digital Repository Universitas Jember

antara lain; memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai pengadaan tanah; dan memberikan dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah".

h. Asas Kesejahteraan

Asas kesejahteraan maksudnya adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus diupayakan untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak pembangunan.

i. Asas Keberlanjutan

Asas keberlanjutan maksudnya adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan. Asas keberlanjutan dimaksudkan bahwa pengelolaan sumber daya alam dikelola untuk memenuhi kebutuhan generasi sekarang tanpa menghilangkan fungsi dan kelestarian lingkungan hidup, sehingga dapat memenuhi kebutuhan generasi yang akan datang. Dalam istilah lain pembangunan yang berkelanjutan dikenal dengan pembangunan berwawasan lingkungan (sustainable development), yang merupakan strategi pengelolaan sumber daya alam yang mempunyai komitmen terhadap kelestarian mutu dan fungsi lingkungan. Konsep pembangunan berkelanjutan sebagai upaya untuk mengoptimalkan manfaat sumber daya alam dan sumber daya manusia dengan menyerasikan sumber daya alam dan sumber daya manusia dengan pembangunan.

j. Asas Keselarasan

Penjelasan Pasal 2 huruf j menyebutkan: Asas keselarasan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.[27]

2.2.3 Tata Cara Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Prosedur pengadaan tanah ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

[27] Muwahid. "*Prinsip prinsip pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*". *AL HIKMAH Jurnal Studi Keislaman.* Volume 6. Nomor 1. Maret 2016. Hlm 5-15

Digital Repository Universitas Jember

a. Perencanaan

Mengenai perencanaan diatur dalam Pasal 14, Pasal 15 dan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam rangka perencanaan untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Instansi pemerintah yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut ketuntuan peraturan perundang-undangan. Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat:

1. Maksud dan tujuan pembanunan;
2. Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah;
3. Letak tanah;
4. Luas tanah yang dibutuhkan;
5. Gambaran umum status tanah;
6. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
7. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
8. Perkiraan nilai tanah;dan
9. Rencana penganggaran.

b. Persiapan

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 melaksanakan :

1. Pemberitahuan rencana pembangunan;
2. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan;dan
3. Konsultasi publik rencana pembangunan.

c. Pelaksanaan

Berdasarkan penatapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

1. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
2. Penilaian ganti kerugian;
3. Musyawarah penetapan ganti kerugian;
4. Pemberian ganti kerugian; dan

Digital Repository Universitas Jember

5. Pelepasan tanah instansi.

d. Penilaian ganti kerugian

Lembaga pertanahan menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lembaga pertanahan mengumumkan penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud untuk melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah. Penilai yang ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanaakan. Pelanggaran yang ditetapkan terhadap kewajiban penilai dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.2.4 Kepentingan Umum

Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa "kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Huybers dalam bukunya Filsafat Hukum dan Lintasan Sejarah mendefinisikan kepentingan umum adalah kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu antara lain menyangkut perlindungan hak-hak individu sebagai warga negara dan menyangkut pengadaan serta pemeliharaan sarana publik dan pelayanan publik. Sedangkan menurut pendapat John Salindeho, kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan Hankamnas atas dasar azas-azas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.[28]

Berdasarkan uraian di atas kiranya dapat dirumuskan bahwa yang dimaksud kepentingan umum adalah meliputi: kepentingan bangsa, kepentingan negara, kepentingan bersama rakyat, kepentingan pembangunan. Maria Sumardjono menyatakan bahwa "kepentingan umum selain harus memenuhi "peruntukkannya" juga harus dapat dirasakan "kemanfaatannya". Pemenuhan unsur pemanfaatan tersebut agar dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan/atau secara langsung. Selain itu, juga perlu ditentukan "siapakah"

[28] John Salindeho. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta. Sinar Grafika. 1987. hlm 40

Digital Repository Universitas Jember

yang dapat melaksanakan kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut. Hal tersebut dilakukan untuk mencegah terjadinya penyelewengan dalam konsep kepentingan umum.[29]

2.3 Ganti Rugi

2.3.1 Pengertian Ganti Rugi

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ditentukan bahwa pengertian ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Menyimak pada pengertian ganti rugi tersebut, ada beberapa unsur yang harus diperhatikan, yakni :

1. Objek yang diganti rugi berupa tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain;
2. Ganti kerugian bersifat fisik dan/atau non fisik;
3. Dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.[30]

Penilaian ganti rugi akan sangat menentukan terhadap masa depan para pemegang hak atas tanah sangat begitu vitalnya ganti rugi, maka ganti rugi itu minimal harus sama dan senilai dengan hak-hak dan pancaran nilai atas tanah yang akan digusur. Bila tidak senilai, namanya bukan ganti rugi, tetapi sekadar pemberian pengganti atas tanahnya yang tergusur. Prinsip dan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria harus dimaknai bahwa ditempuhnya prosedur penggusuran tidak berarti akan merendahkan nilai ganti rugi tanah, bangunan dan tanamannya serta benda-benda lain yang melekat pada bangunan dan tanah.[31]

---

[29] Oloan Sitorus dan Dayat Limbong. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta. Mitra Kebijakan Pertanahan Indonesia. 2004. hlm 7

[30] Umar Said Saguharto dkk. *Hukum Pengadaan Tanah*. Malang. Setara Press. 2015. Hlm 181

[31] Adrian Sutedi. Implementasi *Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta. Sinar Grafika.2008. Hlm 184

Digital Repository Universitas Jember

2.3.2 Bentuk dan Jenis Ganti Rugi Pengadaan Tanah

Bentuk ganti rugi dari adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat bersifat fisik dan/atau non fisik. Namun khusus yang bersifat non fisik tentunya harus dirumuskan tolak ukurnya, terhadap bentuk ganti rugi yang bersifat fisik diuraikan sebagai berikut :

Menurut Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bentuk ganti rugi berupa:

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Pemukiman kembali;
4. Kepemilikan saham;dan
5. Bentuk lain yang disepakati dari pihak yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Pasal 14 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menentukan bahwa penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat.[32] Faktor-faktor yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan ganti kerugian, di samping NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, sesuai Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah :

1. Tanah;
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
3. Bangunan;
4. Tanaman;
5. Benda yang berkaitan dengan tanah;dan
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Penetapan nilai nyata sebagai dasar penghitungan harga tanah tentulah dimaksudkan agar tingkat kesejahteraan bekas pemegang hak tidak mengalami kemunduran. Satu hal yang tidak boleh dilupakan adalah interpretasi asas fungsi sosial hak atas tanah, di samping mengandung makna bahwa hak atas tanah itu harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, sehingga bermanfaat bagi si pemegang hak dan bagi masyarakat, juga berarti bahwa harus terdapat keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum dan

[32] Umar Said Saguharto dkk. *Op.cit*. Hlm 182-183

Digital Repository Universitas Jember

bahwa kepentingan perseorangan itu diakui dan dihormati dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

2.4 Wakaf dan Tanah Wakaf

2.4.1 Pengertian Wakaf

Wakaf secara bahasa berasal dari kata *waqafa-yaqifu* yang artinya berhenti, lawan dari kata *istamara*. Kata ini sering disamakan *dengan al-tahbis* atau *al-tasbil* yang bermaknakna *al-habs 'an tasarruf*, yakni mencegah dari mengelola.[33] Kata wakaf berasal dari bahasa Arab waqafa yang berarti berhenti atau menahan atau diam di tempat, atau tetap berdiri. Seangkan untuk makna wakaf secara istilah ulama berbeda pendapat, mereka mendefinisikan wakaf dengan beragam sesuai dengan perbedaan mazhab yang mereka anut baik dari segi tata cara pelaksanaan wakaf, syarat pendekatan di dalam masalah wakaf ataupun posisi pemilik harta wakaf.

a. Menurut Mazhab Syafi'i

   Imam nawawi mendefinisikan wakaf adalah menahan harta yang dapat diambil manfaatnya bukan untuk dirinya, sementara benda tersebut tetap ada dan digunakan manfaatnya untuk kebaikan dan mendekatkan diri kepada Allah.[34]

b. Menurut Mazhab Hanafi

   Ulama Mazhab Hanafi berbeda pendapat dalam memberikan definisinya mengenai wakaf. Perbedaan ini bersumber pada masalah yang dipertentangkan karna definisi dari wakaf menurut Abu Hanifah adalah menahan harta di bawah tangan pemiliknya, disertai pemberian manfaat sebagai sedekah.[35]

c. Menurut Ahmad bin Qasim Al-Anisy

   Wakaf adalah menahan harta yang dapat dimanfaatkan dengan niat mendekatkan diri kepada Allah dengan keutuhan harta tersebut.[36]

---

[33] Sudirman Hasan. *Wakaf Uang Perspektif Fiqh, Hukum Positif, Dan Manajemen*. Malang. UIN-Maliki. 2011. Hlm 3

[34] Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi. *Hukum Wakaf Kajian Kontemporer Pertama dan Terlengkap tentang Fungsi dan Pengelolaan Wakaf serta Penyelesaian atas sengketa Wakaf*, Jakarta. Dompet Dhuafa Republika. 2004. Hlm 40

[35] *Ibid*. Hlm. 44

[36] *Ibid*. Hlm. 57

Digital Repository Universitas Jember

Sementara wakaf dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, disebutkan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentinganya guna keperluan ibadah dan kesejahteraan umum menurut syariah.

2.4.2 Macam-Macam Wakaf

Bila ditinjau dari peruntukan ditunjukan kepada siapa wakaf itu, maka wakaf dibagi kedalam dua macam, yakni :

a) Wakaf Ahli (Khusus)

Wakaf ahli disebut juga wakaf keluarga atau wakaf khusus. Yaitu wakaf yang ditunjukan kepada orang-orang tertentu. Apabila ada seseorang yang mewakafkan sebidang tanah kepada anaknya, lalu kepada cucunya, wakafnya sah dan yang berhak mengambil manfaatnya adalah mereka yang ditunjuk dalam pernyataan wakaf.[37] Suparman Usman menyatakan kadang-kadang wakaf ahli juga disebut wakaf ‘alal aulad, yaitu wekaf yang peruntukannya bagi kepentingan kalangan keluarga sendiri dan kerabat. Jadi pemanfaatan wakaf ini hanya terbatas pada golongan kerabat sesuai dengan ikrar yang dikehendaki oleh wakif.[38]

Sebagai wakaf yang hasilnya diperuntukkan bagi orang-orang tertentu yang umumnya terdiri atas keluarga atau kerabat wakif, maka wakaf semacam ini dinamakan juga wakaf Zurri yang berarti keturunan atau keluarga.[39] Wakaf semacam ini sah, namun terdapat masalah ketika anak keturunannya punah atau semakin berkembang. Dan setelah diadakan peninjauan kembali, yang mana hasilnya dapat dipertimbangkan, maka wakaf ini dihapus dan ditiadakan, yang mana beberapa ulama’ berkaidah bahwa akibat hukum wakaf ini adalah pendayagunaan status wakafnya berubah menjadi Wakaf Khairi yang mana ini sudah menjadi wewenang para hakim atau nadzir bahwa wakaf seperti ini

[37] Depag RI. *Fiqih Wakaf*. Jakarta. Direktorat Pemberdayaan Wakaf Dirjen BIMAS Islam Depag RI. 2006. Hlm 14

[38] Suparman Usman. *Hukum Islam, Asas-asas dan Pengantar Studi Hukum Islam dalam Tata Hukum di Indonesia*. Jakarta. Gaya Media Pratama. 2001. Hlm 35

[39] Juhayya S. Praja. *Perwakafan di Indonesia : Sejarah, Pemikiran Hukum dan Perkembangannya*. Bandung. Yayasan Piara. 1998. Hlm 30

Digital Repository Universitas Jember

seharusnya diubah menjadi semacam wakaf khairi, yang mana dugunakan untuk umum.[40]

b) Wakaf khairi

Wakaf khairi ialah wakaf yang sejak semula ditujukan untuk umum dan tidak ditujukan kepada pihak tertentu. Wakaf khairi inilah yang sejalan dengan amalan wakaf yang amat dianjurkan dalam agama islam , yang mana pahala yang didapat kan oleh wakif hingga meninggal dunia selagi dapat dirasakan manfaatnya. Dalam perwakafan ini Waqif mempunyai hak penuh untuk menentukan kepada siapa wakaf itu akan diberikan, apakah untuk anaknya, cucunya, orang fakir miskin atau diberikan untuk tempat ibadah, bahkan untuk dirinya sendiri. Secara substansi wakaf inilah yang memanfaatkan harta di jalan Allah SWT yang dapat dilihat dari kegunaanya sebagai sarana pembangunan baik dibidang keagaaman, perekonomian, kebudayaan, kesehatan, keamanan dan sebagainya.[41]

2.4.3 Pengertian dan Kedudukan Hukum Tanah Wakaf

Tanah wakaf adalah tanah hak milik yang sudah diwakafkan. Menurut Boedi harsono, perwakafan tanah hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang suci, mulia dan terpuji yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum dengan memisahkan sebagian dari harta kekayaanya yang berupa tanah hak milik dan melembagakanya untuk selama-lamanya menjadi wakaf sosial.[42] Wakaf sosial adalah wakaf yang diperuntukan bagi kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainya sesuai dengan ajaran agama islam.[43] Berdasarkan Pasal 40 b Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, dinyatakan bahwa "Harta benda Wakaf yang sudah diwakafkan dilarang dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya".

Perubahan wakaf tidak dapat dilakukan, artinya benda atau barang yang sudah diwakarkan tidak dapat dialihkan haknya, akan tetapi yang dapat dialihkan adalah pemanfaatan wakaf yang artinya penggunaan tanah wakaf selama tidak merubah peruntukan wakaf secara signifikan sebagaimana dimaksud oleh waqif

---

[40] *Ibid*. Hlm 31
[41] Depag RI. *Op.cit*. Hlm 14
[42] Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Djakarta. Djambatan. 2005. Hal 272
[43] *Ibid.* Hlm 375

Digital Repository Universitas Jember

dengan maksud lebih bernilai produktif dan masih dalam lingkup kesejahteraan umum. Selain itu tanah wakaf telah mendapatkan pengakuan di dalam Pasal 49 angka 3 Undang- Undang Pokok Agraria omor 5 Tahun 1960, yang menyatakan bahwa "Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Mengacu pada ketentuan diatas, maka harta benda wakaf dilarang diubah status dan diahlihkan dalam bentuk apapun kecuali dengan bentuk penukaran yang ditunjukan untuk kepentingan umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.Undang-undang wakaf menjelaskan bahwa wakaf dinyatakan sah dan legal dalam arti mempunyai kekuatan hukum apabila telah diikrarkan dan didaftarkan menurut mekanisme dan peraturan yang berlaku, dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf. Tata cara pendaftaran tanah wakaf menurut undang-undang dan prosedur yang berlaku, seperti yang telah dijelaskan adalah:

a. Telah melakukan Ikrar Wakaf di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), dalam hal ini adalah pegawai KUA setempat.
b. Setelah melakukan ikrar wakaf di depan PPAIW maka langkah selanjutnya sesuai dengan undang-undang ini adalah PPAIW atas nama nadzir mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari sejak akta ikrar wakaf ditandatangani. PPAIW menyerahkan: salinan akta ikrar wakaf dan surat-surat dan/atau bukti-bukti kepemilikan dan dokumen terkait lainnya.[44]

Fungsi pendaftaran tanah wakaf pada pokoknya adalah untuk memperoleh jaminan dan kepastian hukum mengenai tanah yang diwakafkan. Apabila sertipikat tanah telah dibalik nama atas nama nazhir dengan dibuatkan sertipikat wakaf maka nazhir akan memperoleh jaminan dan kepastian hukum mengenai tanah yang telah diwakafkan kepadanya. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah wakaf, Undang-Undang Pokok Agraria telah menentukan adanya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan

[44] Depag RI. *Petauran Perundang-Undangan*. Jakarta. Direktorat Pemberdayaan Wakaf Dirjen BIMAS Islam Depag RI. 2006. Hlm 17

Digital Repository Universitas Jember

dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi

> "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah''.

Digital Repository Universitas Jember

BAB IV
PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan maka penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Harta benda wakaf digunakan untuk kepentingan umum dan dapat diubah statusnya dengan melakukan penukaran sebagaimana yang telah ditentukan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah yang telah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia dengan bentuk penukaran wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kuranya sama dengan harta benda wakaf semula.

   Pelaksaan pengadaan dan penggantian tanah wakaf dapat dilakukan dengan memperhatikan 2 (dua) hal yakni :

   1. Status tanah wakaf yang belum di didaftarkan
   2. Status tanah wakaf yang telah didaftarkan

   Pemberian ganti kerugian terhadap objek tanah wakaf yang terkena proses pengadaan tanah wakaf dilakukan dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Jual Objek Pajak tanah wakaf yang dilakukan pengadaan tanah diganti dengan NJOP yang setara atau sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf dan harta benda penukar berada di dalam wilayah yang masih stategis dan mudah untuk dikembangankan.
2. Upaya yang dapat dilakukan oleh pemerintah apabila timbul akibat tidak tercapainya rasa sepakat dalam kendala pemberian ganti kerugian adalah dengan melakukan upaya hukum manakala proses pengadaan tanah belum menemukan rasa sepakat terkait besaran ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh pihak yang membutuhkan tanah kepada pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian. Bentuk upaya hukum ini merupakan lanjutan dari proses musyawarah yang telah dilaksanakan oleh pihak berkepentingan terkait permasalahan pemberian ganti rugi tanah wakaf yang dilakukan oleh pihak pemerintah dengan pihak nadzir selaku kuasa dari ahli waris tanah

Digital Repository Universitas Jember

wakaf sebelumnya dan sebagai jalan tengah dalam rangka perolehan tanah yang menjadi obyek pengadaan. Dalam hal ini penyelesaian permasalah yang timbul apabila upaya musyawarah yang dilakukan pemerintah dalam penyelesaian kendala yang dihadapi dalam pengadaan tanah wakaf untuk kepentingan umum telah tertuang di dalam Pasal 62 ayat (2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang menyebutkan bahwa : "(2) Apabila penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan."

4.2 Saran

1. Hendaknya bagi pihak masyarakat untuk lebih menggali informasi dan pengetahuan tentang pentinganya wakaf baik menurut hukum islam dan peraturan perundang-undangan yang ada. karena pada umumya masyarakat masih menggunakan kebiasaan keagamaan dalam melakukan perbuatan hukum perwakafan tanah secara lisan atas dasar saling percaya dan tingginya kepercayaan terhadap penerima amanah dalam melakukan wakaf tanpa disertai bukti tertulis dapat dengan mudah munculnya sengketa dikemudian hari.
2. Hendaknya bagi pihak ahli waris yang memiliki tanggungan terhadap pewarisan tanah dengan status wakaf segera mendaftarkan dan di ikrarkan, sehingga dengan adanya pendaftaran tanah wakaf akan muncul serifikat dan Akta Ikrar Wakaf (AIW) sehingga proses pelepasan tanah wakaf tidak dapat dilakukan apabila tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku
3. Hendaknya bagi pihak pemerintah untuk segera membuat peraturan khusus mengenai pelanggaran yang terjadi apabila terjadi penyimpangan status tanah wakaf baik yang sudah didaftarkan maupun tidak didaftarkan. Karena sejauh ini peraturan yang ada masih terbatas pada sasaran Nadzir dan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.

Digital Repository Universitas Jember

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Achmad Rubaie. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.* Malang. Cetakan Ke-1. Bayumedia. 2007.

Adrian Sutedi. Implementasi *Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta. Sinar Grafika.2008.

Al Quran Surat Al – Baqarah ayat 216

Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Sinar Grafika. 2011.

Boedi Harsono. *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan,Isi, dan Pelaksanaannja.* Djakarta. Djambatan. 1971.

_____. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Djakarta. Djambatan. 2005.

_____. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Djambatan. 2008.

Depag RI. *Fiqih Wakaf.* Jakarta. Direktorat Pemberdayaan Wakaf Dirjen BIMAS Islam Depag RI. 2006.

_____. *Petauran Perundang-Undangan*. Jakarta. Direktorat Pemberdayaan Wakaf Dirjen BIMAS Islam Depag RI. 2006.

Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum(Legal Research.* Jakarta. Sinar Grafik. 2014.

Farid Wadjdy dan Mursyid. *Wakaf untuk Kesejahteraan Umat (Filantropi Islam yang Hampir Terlupakan)*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar. 2007.

Imam Suhadi. *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat*. Yogyakarta. PT. Dana Bhakti Prima Yasa. 2002.

John Salindeho. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta. Sinar Grafika. 1987.

Juhayya S. Praja. *Perwakafan di Indonesia : Sejarah, Pemikiran Hukum dan Perkembangannya*. Bandung. Yayasan Piara. 1998.

Maria S.W Soemardjono. *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta. PT. Kompas. 2009.

Mudakir Iskandar. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta. Jala Permata Aksara. 2010.

Digital Repository Universitas Jember

Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi. *Hukum Wakaf Kajian Kontemporer Pertama dan Terlengkap tentang Fungsi dan Pengelolaan Wakaf serta Penyelesaian atas sengketa Wakaf*, Jakarta. Dompet Dhuafa Republika. 2004.

Nurus Zaman. *Politik Hukum Pengadan tanah Anatara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak asasi Manusia*. Bandung. PT Refika Aditama. 2016

Oloan Sitorus dan Dayat Limbong. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta. Mitra Kebijakan Pertanahan Indonesia. 2004.

Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Ed Revisi. Kencana Prenadamedia Group. 2016.

Soeryono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. UI Press. 1984.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. 2009.

Suparman Usman. *Hukum Islam, Asas-asas dan Pengantar Studi Hukum Islam dalam Tata Hukum di Indonesia*. Jakarta. Gaya Media Pratama. 2001.

Sudirman Hasan. *Wakaf Uang Perspektif Fiqh, Hukum Positif, Dan Manajemen*. Malang. UIN-Maliki. 2011.

Umar Said Saguharto dkk. *Hukum Pengadaan Tanah*. Malang. Setara Press. 2015.

Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta. Kencana. 2012.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

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

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, tentang Wakaf.

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

Digital Repository Universitas Jember

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

C. JURNAL

Muwahid. "*Prinsip prinsip pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*". *AL HIKMAH Jurnal Studi Keislaman.* Volume 6. Nomor 1. Maret 2016.

Nia Kurniati. *""Mediasi-Arbitrase"Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah*". Sosiohumaniora, Volume 18. Nomor 3. Nopember 2016. Hlm 211-212

Salle Hardianto djanggih. " *Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*". *Pandecta*. Volume12. Nomor 2. Desember 2017.

D. WEBSITE

https://sinaugeomatika.wordpress.com/2011/12/30/pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-untuk-kepentingan-umum-antara-regulasi-dan-implementasi/ Diakses Pada 26 Februari 2018 Pukul 12.16 WIB

http://www.hukumproperti.com/pertanahan/tata-cara-pendaftaran-tanah-wakaf/ diakses pada tanggal 2 Juli 2018. Pada pukul 14.30 WIB.

https://mediasi.mahkamahagung.go.id/questions/question/mediasi-sebagai-salah-satu-alternatif-penyelesaian-sengketa/. Diakses pada 2 Juni 2018. Pukul 15.49 WIB.

https://www.academia.edu/23644773/SENGKETA_TANAH_WAKAF_FAKTOR_PEMICU_DAN_STRATEGI_PENYELESAIANNYA. Diakses pada tanggal 04 Juli 2018. Pukul 10.36 WIB

E. WAWANCARA

Wawancara dengan Rusdianto. Tanggal 8 Juni 2018 di Kantor Kementrian Agama Kabupaten Banyuwangi.