

**PERSPEKTIF SUBJEK HAK TANAH WAKAF PADA
PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALUR KERETA API
YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT (YIA)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

ANTONIUS KURNIAWAN MERE SOY

NIT. 17263055

Jurusan Manajemen Pertanahan

Pembimbing I : Dr. Dra. Setiowati, M.Si.
Pembimbing II : Sudibyanung, S.SiT, M.Si.
Pembahas I : Drs. Abdul Haris Farid, M.Si.
Pembahas II : Priyo Katon Prasetyo, S.SiT., M.Si.

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2021**

**PERSPEKTIF SUBJEK HAK TANAH WAKAF PADA PELAKSANAAN
GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
JALUR KERETA API YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT
(YIA)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

ANTONIUS KURNIAWAN MERE SOY

NIT. 17263055

Jurusan Manajemen Pertanahan

Pembimbing I : Dr. Dra. Setiowati, M.Si.
Pembimbing II : Sudibyanung, S.SiT, M.Si.
Pembahas I : Drs. Abdul Haris Farid, M.Si.
Pembahas II : Priyo Katon Prasetyo, S.SiT., M.Si.

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL YOGYAKARTA
2021**

DAFTAR ISI

PERSPEKTIF SUBJEK HAK TANAH WAKAF PADA PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR KERETA API YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT (YIA)	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
INTISARI	xv
ABSTRACT	xvi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah Penelitian	5
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	5
BAB II	7
TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Kajian Literatur	7
B. Kerangka Teoritis	9
1. Perspektif	9
2. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum	10
3. Proyek Strategis Nasional (PSN) bagi Pengadaan Tanah	12
4. Pelaksanaan Pengadaan Tanah	14
5. Para pihak pada Pengadaan Tanah	17
6. Tanah Wakaf Pada Pengadaan Tanah	19
C. Kerangka Pemikiran	23
D. Pertanyaan Penelitian	25
BAB III	26
METODE PENELITIAN	26

A. Format Penelitian	26
B. Lokasi Penelitian	27
C. Informan dan Teknik Pengambilan Sampel	27
D. Definisi Operasional.....	28
E. Jenis, Sumber Data dan Teknik Pengumpulan	29
1. Data Primer	29
2. Data Sekunder	30
F. Teknik Analisis Data	33
BAB IV	36
GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	36
A. Lokasi Pembangunan Jalur Kereta Api YIA	36
B. Kondisi Wilayah Desa Kaligintung	39
C. Tata Ruang Wilayah	41
BAB V	43
PERSPEKTIF PARA PIHAK PADA PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH PADA PEMBANGUNAN JALUR KERETA API YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT (YIA)	43
A. Pihak Yang Berhak (Nazhir)	44
1. Nahdlatul Ulama	44
2. Muhammadiyah	63
B. Pihak Yang Memerlukan Tanah (Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Wilayah Jawa Bagian Tengah).....	69
73	
C. Panitia Pengadaan Tanah.....	74
D. Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kulon Progo	78
BAB VI.....	83
PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN PADA TAHAPAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALUR KERETA API YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT (YIA)	83
A. Inventarisasi dan Identifikasi	84
B. Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian.....	86
C. Pembayaran Ganti Kerugian	88
D. Prosedur Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Tanah Wakaf Yang Terkena Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api YIA.	89
E. Progres Penyelesaian tanah wakaf yang terkena pembangunan Jalur Kereta Api YIA.....	93

Total Bidang	94
Rencana Usulan Pembayaran	94
Verifikasi LMAN	94
Pembayaran.....	94
BAB VII	97
KESIMPULAN DAN SARAN	97
A. KESIMPULAN.....	97
B. SARAN.....	99
DAFTAR PUSTAKA	100

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan pemerintah berkaitan dengan tugas dan tanggung jawabnya untuk memajukan kesejahteraan umum melalui penyediaan lahan demi kepentingan umum (Naryana, Sudibyanung, Pinuji 2020, 165). Pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdiri dari empat tahapan, yakni perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah demi kepentingan umum terdapat kegiatan ganti kerugian. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses pengadaan tanah. Dalam proses pengadaan tanah yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah pihak yang berhak memperoleh penggantian yang layak dan adil. Layak dan adil merupakan kata kuncinya, atau dapat dimaknai sebagai pemberian ganti kerugian memiliki standar.

Pentingnya nilai ganti kerugian bagi pemegang hak atas tanah terletak pada konsep pemikiran masyarakat bahwa tanah merupakan sumber kehidupan bagi manusia. Makna dari tanah itu sendiri diketahui memiliki nilai ekonomis disamping itu tanah juga memiliki nilai sosial. Bagi masyarakat umum tanah juga mempunyai keterkaitan dengan nilai-nilai religius, sehingga pengambilalihan tanah oleh pemerintah harus mempertimbangkan dampak ekonomi maupun sosial yang diakibatkannya. Penghidupan masyarakat sangat bergantung pada tanah otomatis akan kehilangan sumber mata pencahariannya. Jika tanah yang dikelola akan dicabut maka akan berpotensi besar menurunkan tingkat kesejahteraan masyarakat terdampak. Hal ini mengakibatkan adanya penolakan dari masyarakat yang menguasai dan mempunyai hak milik atas tanah yang hendak digunakan oleh pemerintah guna pembangunan infrastruktur.

Menurut Sari (2019), Pada pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Mojokerto-Kertosono dan Kertosono–Mantingan II yang telah selesai dikerjakan terdapat berbagai permasalahan. Terutama permasalahan ganti kerugian yang layak untuk tanah wakaf yang belum diberikan. Maka dapat diasumsikan bahwa besaran bentuk ganti kerugian tanah wakafnya dititipkan di Pengadilan Negeri setempat, hal ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 89 yang menyatakan bahwa apabila tidak memperoleh kata sepakat dalam musyawarah ganti kerugian, maka instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada ketua pengadilan negeri. Bentuk ganti kerugian yang dimaksud berupa uang dari hasil penilaian atas nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah. Selanjutnya pelaksanaan penitipan ganti kerugian tersebut dimuat dalam berita acara penitipan ganti kerugian.

Permasalahan terkait ganti kerugian tanah wakaf juga terdapat pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api *Yogyakarta International Airport* (YIA). Hal ini, dapat diketahui dalam surat kabar *Harianjogja.com* pada bulan September tahun 2020 yang menyebutkan bahwa proses pembayaran ganti rugi bagi warga terdampak pembangunan jalur kereta api (KA) dari *Yogyakarta International Airport* (YIA) Kapanewon Temon, menuju stasiun Kedundang Kulon progo hampir rampung. Dari total 560 bidang lahan terdampak Desa Glagah, Desa Kalidengen, Desa Kaligintung, dan Desa Kulur, di Kecamatan Temon, sebanyak 485 bidang di antaranya sudah dibayarkan dan sisanya sebanyak 75 bidang belum dibayarkan. Bidang tanah yang dimaksud terdiri dari tanah perorangan, tanah pemerintah, tanah kas desa, dan tanah wakaf. Salah satu kendalanya adalah pembayaran ganti kerugian pada pengadaan tanah pembangunan jalur kereta api YIA terhadap tanah wakaf.

Terkait pihak yang terdampak pengadaan tanah, pelaksanaan ganti kerugian mengenai tanah wakaf sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Peraturan yang mengatur atas hal tersebut telah dibentuk dan mengalami perubahan mengikuti perkembangan dan percepatan pembangunan saat ini. Salah satu langkah yang diambil oleh pemerintah yaitu bagi objek hak

atas tanah wakaf yang terkena pengadaan tanah terdapat kebijakan yang diatur dalam pasal 49 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang -Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang menyatakan bahwa untuk tanah wakaf yang memiliki luas dibawah 5.000 m², maka izin tertulis dalam pelepasan haknya hanya perlu diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama setempat. Hal ini merupakan upaya dari pemerintah dalam memangkas prosedur pengadaan tanah berupa perizinan/persetujuan dari kementerian terkait. Setelah dipangkasnya proses izin tersebut, maka diharapkan dapat mempercepat proses pelaksanaan pelepasan haknya.

Proses ganti kerugian atas tanah perorangan hanya perlu dilakukan dengan musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara pihak yang berhak dengan pihak yang memerlukan tanah. Apabila dalam musyawarah ganti kerugian diperoleh kata sepakat, maka pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian yang layak. Selanjutnya, ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan melepaskan haknya. Berbeda halnya pada objek tanah wakaf, dimana tidak hanya melalui proses musyawarah ganti kerugian melainkan perlu mendapatkan izin atau persetujuan dari instansi terkait yang sangat menentukan keabsahannya sehingga memakan waktu yang sangat panjang. Hal ini senada dengan pendapat Sudirman (2014, 536) yang menyatakan bahwa mekanisme dalam proses ganti kerugian dari tanah wakaf lebih sulit dari pada tanah perseorangan pada umumnya.

Bentuk ganti kerugian yang diberikan terhadap tanah wakaf berupa tanah pengganti yang nilai dan manfaatnya sama dengan harta benda wakaf yang semula. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 49 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018. Namun, pada kenyataannya nilai ganti kerugian dalam proses ganti kerugian pemilihan harta benda wakaf pengganti belum sesuai dengan nilai ganti kerugian, ditambah lagi dalam proses pelepasan hak tanah wakaf yang terdampak pengadaan tanah bukan hanya melalui kesepakatan dari kedua belah pihak tetapi harus mendapat izin terlebih

dahulu oleh Menteri Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia atau pejabat lainnya yang berwenang.

Wakaf tanah merupakan ibadah sosial di dalam Islam yang berkaitan dengan Hukum Tanah Nasional yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal (49) yang menyebutkan bahwa negara menjamin perlindungan hukum atas perwakafan tanah milik. Keberadaan tanah wakaf mendapat pengakuan dan perlindungan hukum secara khusus dari pemerintah. Selain itu pemerintah juga menjamin terhadap badan-badan keagamaan dalam hal memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial. Keberadaan tanah wakaf tidak terlepas dari pada wakif yang menyerahkan kepada seseorang atau organisasi sosial keagamaan atau badan hukum untuk mengelola harta benda tersebut. Hal ini ditujukan kepada Nazhir yang memiliki tugas mulia dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya. Nazhir bertugas mengawasi dan melindungi harta benda wakaf serta melaporkan pelaksanaan tugas kepada BWI. Selain itu juga Nazhir memiliki hak atas harta kebendaan wakaf dengan nilai 10 persen dari pendapatan bersih atas pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf. Hal ini sejalan dengan Pasal 12 UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

Berdasarkan pra-observasi yang dilakukan terhadap salah seorang panitia pengadaan tanah proyek pembangunan jalur kereta api YIA, terdapat objek tanah wakaf yang dikuasai oleh 2 organisasi sosial keagamaan yakni Persyarikatan Muhammadiyah dan Nahdlatul Ulama (NU), dimana ada yang dapat diberikan ganti kerugian terhadap tanah wakaf dan ada yang sama sekali belum diberikan ganti kerugian. Hal ini disebabkan nazhirnya enggan untuk menyerahkan atau memutuskan hubungan hukum dengan tanah tersebut hanya bagi objek tanah wakaf yang terdampak saja tetapi meminta ganti kerugian secara keseluruhan atas tanah tersebut. Sedangkan pada ganti kerugian tanah wakaf pada lokasi pembangunan jalur kereta api YIA dapat diberikan ganti kerugian terhadap pihak yang berhak secara keseluruhan tanah tersebut baik tanah yang terdampak maupun tanah sisanya berupa tanah pengganti.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perspektif Subjek Hak Tanah Wakaf Pada Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api YIA”**.

B. Rumusan Masalah Penelitian

Dari latar belakang di atas dapat dimaknai bahwa proses ganti kerugian tanah wakaf merupakan salah satu faktor penghambat dalam pengadaan tanah, yang memakan waktu cukup lama melalui mekanisme yang dilakukan secara berulang-ulang dan panjang. Mengenai pelaksanaan ganti kerugian tentunya sering terjadi penolakan dari masyarakat. Hal ini merupakan kejadian yang sering terjadi dalam pelaksanaan ganti kerugian sehingga perlu dikaji lebih lanjut mengenai permasalahan dasar dari kegiatan ganti kerugian atas tanah wakaf.

Mengenai pelaksanaan ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api akses YIA sampai saat ini belum terselesaikan. Prioritas dalam pelaksanaan ganti kerugian lebih didahulukan kepada tanah milik perorangan yang dikarenakan proses pemberian ganti kerugian lebih mudah. Penelitian ini lebih difokuskan pada permasalahan terkait proses ganti kerugian terhadap objek tanah wakaf. Sehingga langkah awal yang perlu dilakukan dengan mengidentifikasi perspektif dari pihak yang berhak (nazhir) dan para pihak yang terkait di dalamnya pada pelaksanaan ganti kerugian tanah wakaf. Hal tersebut dilakukan agar dapat mengetahui respon, tanggapan dan hal apa saja yang mendasari pihak yang berhak dalam menyikapi pelaksanaan ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api YIA di Kabupaten Kulon Progo.

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

1. Mengetahui perspektif pihak yang berhak (nazhir) atas ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api *Yogyakarta International Airport (YIA)*.

2. Memahami proses pelaksanaan ganti kerugian khusus untuk tanah wakaf pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penelitian ini bermanfaat untuk :

1. Manfaat akademis:

Diharapkan dapat menambah khazanah pengetahuan tentang perspektif pihak yang berhak (nazhir) pada kegiatan pengadaan tanah.

2. Manfaat Praktis:

Diharapkan dapat memberikan pertimbangan kepada pemerintah dalam menyelesaikan ganti kerugian atas tanah wakaf dan diharapkan pihak yang berhak mendapat ganti kerugian atas tanah wakaf.

3. Manfaat untuk STPN:

Diharapkan dapat menambah sumber literatur dalam permasalahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada objek tanah wakaf dari perspektif pihak yang berhak (Nazhir).

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Pandangan/tanggapan pihak yang berhak (nazhir) atas pelaksanaan ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api *Yogyakarta International Airport* diantaranya:
 - a. Nahdlatul Ulama:
 - i. Pihak Nahdlatul Ulama ingin meminta ganti kerugian secara utuh atas tanah wakaf yang peruntukannya rencana pembangunan Rumah Sakit Nahdlatul Ulama Kulon Progo yang sejalan dengan Pasal 35 Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bahwa untuk bidang tanah yang terkena pengadaan tanah terdapat tanah sisa yang tidak dapat difungsikan sesuai peruntukan dan penggunaannya maka pihak yang berhak dapat mengajukan ganti kerugian atas tanah tersebut. Dimana Syarat minimum untuk membangun Rumah Sakit Tipe C adalah 3.500 m². Namun tidak dapat di kabulkan oleh pihak yang memerlukan tanah.
 - ii. Pihak Nahdlatul Ulama bersedia sebagian tanahnya dipergunakan untuk pembangunan jalur kereta api dengan tanah pengganti yang tidak terpisah dari tanah wakaf tersebut baik di sebelah utara maupun selatan sesuai dengan luas yang dipergunakan untuk pembangunan jalur kereta api yang berdasarkan kesepakatan dalam Berita Acara Rapat Tindak Lanjut Crossing Jalur KA Bandara Kulon Progo Dengan Rumah Sakit NU Kabupaten Kulon Progo Nomor: BA/20/BTP/JTG-DIY/XII/2018 tanggal 26 Desember 2018.
 - iii. Pihak Nahdlatul Ulama membentuk Tim Percepatan Pembangunan Rumah Sakit NU berdasarkan Surat Keputusan Ketua PCNU Kabupaten Kulon Progo Nomor: 21.007/SK/AB.C/A.II/Syur-Tanf/II/2021 Tentang Tim Percepatan Pembangunan Rumah Sakit NU (TPPRS NU) yang bertugas melakukan pendekatan dan bernegosiasi dengan masyarakat untuk mencari tanah pengganti ditempat lain.
 - b. Muhammadiyah:
 - i. Pihak muhammadiyah memahami bentuk ganti kerugian yang senilai berdasarkan Pasal 49 Ayat (4) Huruf (b) Peraturan Pemerintah Nomor 25

Tahun 2018 bahwa nilai dan manfaat harta benda penukar paling kurang sama dengan harta benda wakaf semula. Senilai itu jika harga tanah penggantinya lebih murah otomatis tanah tersebut yang didapat lebih luas hal ini akan menguntungkan bagi pihak yang berhak tetapi jika harga tanah pengganti yang peroleh itu lebih mahal maka luas tanah yang diperoleh lebih kecil maka hal ini akan merugikan bagi pihak yang berhak.

- ii. Pihak Muhammadiyah menggambarkan bahwa dalam ganti kerugian untuk harga sekarang itu dinilai lebih menguntungkan karena lokasi yang strategis, penggunaannya lebih optimal dan mendapatkan bangunan yang lebih baik yakni harga nilai bangunannya dihitung dua kali lipat dari nilai bangunan sebelumnya. Namun untuk beberapa tahun ke depan dinilai merugikan karena letak tanah pengganti yang nantinya berada di bawah jalan *fly over* sehingga harga tanahnya menurun dan hanya masyarakat sekitar yang dapat menggunakan masjid tersebut.
2. Pelaksanaan ganti kerugian tanah wakaf pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta YIA pada dasarnya tanah penggantinya tidak bisa dikonsinyasi, yang artinya harus diberikan ganti kerugian. Berikut ini tanah wakaf yang terdampak pengadaan tanah jalur KA YIA yaitu:
 - a. Bagi tanah wakaf milik Muhammadiyah hanya menunggu Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Daerah Istimewa Yogyakarta tentang pemberian izin perubahan status harta benda wakaf yang telah direvisi. Dimana tanah pengganti yang diperoleh merupakan tanah kas desa yang memerlukan izin gubernur terlebih dahulu sehingga harus melewati mekanisme perizinan yang panjang dan memakan waktu yang lama.
 - b. Bagi tanah wakaf milik Nahdlatul Ulama masih belum menemukan tanah pengganti, dimana saat ini Tim percepatan Pembangunan Rumah Sakit Nahdlatul Ulama terus berupaya mencari calon tanah pengganti lainnya. Dengan mekanisme seperti ini justru semakin memperpanjang tahapan dalam pemberian ganti kerugian dan memakan waktu yang cukup lama sehingga Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Wilayah Jawa Bagian Tengah perlu melakukan perpanjangan jangka waktu penetapan lokasi selama 1 tahun.

B. SARAN

1. Terkait penyelesaian pemberian ganti kerugian atas tanah wakaf milik Nahdlatul Ulama dapat juga dilakukan dengan memberikan ganti kerugian atas tanah sisa berdasarkan pasal 35 UU Nomor 2 tahun 2012. Hal ini dapat mempermudah pihak yang memerlukan tanah dalam mencari tanah pengganti dengan lokasi yang baru dan harga yang lebih terjangkau.
2. Mengenai rapat dalam menentukan tanah pengganti atas tanah wakaf milik Nahdlatul Ulama perlu kerja sama yang baik antara Kementerian terkait seperti Kementerian Perhubungan dengan Kementerian ATR/BPN dan Kementerian Agama Serta Pemerintah Daerah termasuk Pemerintah Desa untuk mensukseskan PSN tersebut.
3. Pada perencanaan pengadaan tanah pihak yang memerlukan tanah perlu menyiapkan beberapa alternatif konkrit dalam hal tanah pengganti terutama untuk tanah - tanah yang bersifat publik seperti tanah wakaf serta dilakukan pendekatan melalui negosiasi harga di awal kepada masyarakat (*land freezing*).
4. Penerapan dan pelaksanaan peraturan perundang-undangan pengadaan tanah untuk kepentingan umum perlu ditinjau kembali dengan mempertajam Pasal 70 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dalam hal bidang tanah sisa yang terkena pengadaan tanah. Selain diatur berdasarkan luas, perlu juga diatur berdasarkan penggunaannya terutama bagi tanah wakaf yang penggunaannya untuk kepentingan sosial lainnya seperti rumah sakit yang tidak dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya. Sebagai contoh bahwa syarat untuk membangun rumah sakit tipe C membutuhkan tanah minimal 3.500 m².

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Alabij A 1992, *Perwakafan tanah di Indonesia dalam teori dan praktek*, CV Rajawali, Jakarta Utara.
- Arikunto, Suharsimi 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Athoillah A 2020, *Sejarah dan Perkembangan Nahdlatul Ulama Di Kulon Progo*, Pustaka Pesantren, Yogyakarta.
- Aubrey B, Fisher 1987, *Interpersonal Communication Pragmatics of Human Relation 2 nd ed.*, McGraw-Hill.
- Badan Pusat Statistik Kulon Progo 2021, *Kabupaten Kulon Progo Dalam Angka*, BPS Kabupaten Kulon Progo, Kulon Progo.
- Berutu 2013, 'Perspektif/ Paradigma Kajian', *Jurnal*, Universitas Sumatera Utara, Dilihat pada 05 Juni 2021, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/41620/4/Chapter%20II.pdf>
- Chrisnawati R.A, Kistiyah S, Prasetyo P. K 2018, 'Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pemberian Ganti Kerugian Tanah Kas Desa Untuk Jalan Tol Solo-Mantingan II di Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah', *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 1, Nomor 1, Dilihat pada 05 Mei 2021, <http://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/JTA/article/view/4>.
- Damang 2019, 'Tugas Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum', *Artikel*, Damang.Web.Id, Dilihat pada 17 April 2021 dari <http://www.damang.web.id/2011/12/tugas-panitia-pengadaan-tanah-untuk.html#:~:text=Panitia%20pengadaan%20tanah%20adalah%20panitia.,&text=Pengadaan%20tanah%20untuk%20kepentingan%20umum%20di%20wilayah%20Kabupaten%2F%20Kota%20dilakukan,dibentuk%20oleh%20Bupati%20atau%20Walikota>
- Damayanti E 2019, 'Pelaksanaan Tukar Guling (Ruislag) Tanah Wakaf Di Kota Semarang Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa', *Journal of Politic and Government Studies*, Departemen Politik dan Pemerintahan, FISIP Universitas Diponegoro, Dilihat pada 05 Mei 2021, <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/jpgs/article/viewFile/25064/22316>
- Djoko M.S 2010, 'Konsinyasi Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Proyek Jalan Tol Semarang- Solo di Kabupaten Semarang)', *Tesis*, pada Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro.
- Guba Egon G. Dan Lincoln Yvonna S 2010, *Kontroversi paradigmatik kontradiksi dan arus perpaduan baru dalam Norman K. Denzin & Yvonna S. Lincoln (Eds.)*, The Sage Handbook of Qualitative Research, Third Edition, Sage Publication, California.
- Hardiyanto B 2018, 'Kajian Yuridis Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Wakaf Akibat Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Semarang (Studi Di Kabupaten Boyolali)', *Dinamika Hukum*, Volume 9, Nomor 3, Dilihat pada 05 Mei 2021, https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=Kajian+Yuridis+Pelaksanaan+Tukar+Guling+Tanah+Wakaf+Akibat+Pengadaan+Tanah+Untuk+Pembangunan+Jalan+Tol+Solo-Semarang+%28Studi+Di+Kabupaten+Boyolali%29&btnG=
- Harsono B 2005, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pokok Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta.

- Ilyas Musyfikah 2016, 'Istibdal Harta Benda Wakaf Perspektif Hukum Islam', *Jurisprudentie*, Volume 3, Nomor 2, Dilihat pada 12 Agustus 2021, <http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/Jurisprudentie/article/view/2822/2666>.
- Iskandar Syah M 2015, *Pembebasan tanah untuk pembangunan kepentingan umum upaya hukum masyarakat yang terkena pembebasan dan pencabutan hak*, Jala Permata Aksara, Jakarta.
- Islamiyati, Adhim N, Sari R. F 2020, 'Hambatan Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Pada Proyek Pembangunan Jalan Tol Dan Solusinya (Studi Kasus di Kabupaten Jombang)', *Diponegoro Law Review*, Volume 7, Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Dilihat pada 05 Mei 2021, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/9723>.
- Kasenda D.G.G 2015, 'Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum', *Jurnal Morality*, Volume 2, Nomor 2, Dilihat pada 05 Maret 2021, <http://jurnal.upgriplk.ac.id/index.php/morality/article/view/28>.
- Limbong Bernhard 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Marzali A 2014, 'Struktural-Fungsionalisme', *Antropologi*, Jurusan Antropologi, Universitas Indonesia, Dilihat pada 05 Mei 2021, <http://www.jke.feb.ui.ac.id/index.php/jai/article/viewArticle/3314>.
- Maskur dan Gumawan Soleh 2018, 'Unsur Dan Syarat Wakaf Dalam Kajian Para Ulama Dan Undang - Undang Di Indonesia', *Tazkiya Jurnal Keislaman, Kemasyarakatan & Kebudayaan*, Volume 19, Nomor 2, Dilihat pada 12 Agustus 2021, <http://www.jurnal.uinbanten.ac.id/index.php/tazkiya/article/view/1273/992>.
- Muhammad Djumhana 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Jakarta.
- Muhyiddin 2020, 'Covid-19, New Normal dan Perencanaan Pembangunan di Indonesia', *The Indonesian Journal of Development Planning*, Volume IV No. 2, Hlm.248, Di lihat pada 05 Maret 2021, <https://journal.bappenas.go.id/index.php/jpp/article/view/118/89>.
- Naryana A, Sudibyanung, Pinuji S 2020, 'Faktor Pendorong Dan Penghambat Keberhasilan Pengadaan Tanah Skala Kecil Di Kabupaten Karanganyar (Studi Pembangunan Sistem Penyediaan Air Minum Regional Wosusokas dan Jembatan Kragan)', *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 3, Nomor 1, Dilihat pada 05 Juni 2021, <https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/JTA/article/view/72>.
- Nawawi dan Ar-Raudhah 2006, *Bairut Dar al-Kutub al-Ilmiah IV*, dikutip oleh Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Fiqih Wakaf, Jakarta.
- Octora K.L 2020, 'Problematika Dan Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) Di Kabupaten Bandung', *Skripsi*, Pada Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Pitasari 2019, 'Problematika Dan Strategi Penyelesaian Pelepasan Tanah Wakaf, Tanah Desa, Dan Tanah Instansi Pemerintah Untuk Pembangunan Bandara Baru Di Daerah Istimewa Yogyakarta', *Skripsi*, Pada Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Permatasari I.H dan Mufidi H.M.F 2018, 'Penilaian Ulang Sisa Tanah dalam Pengadaan Tanah pada Pembangunan Tol Soroja Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum', *Prosiding Ilmu Hukum*; Vol 4, No 1, Di lihat pada 05 Maret 2021, <http://karyailmiah.unisba.ac.id/index.php/hukum/article/view/8850/pdf>.
- Rohaedi E, Insan I.H. dan Zumaro N 2019, 'Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum', *Pakuan Law Review*, Volume 5, Nomor 1, Hal.199, Di lihat pada 05 Maret 2021, <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/1192>

- Sari R.F, Adhim N, Islamiyati 2019, 'Pemberian Ganti Kerugian Tanah Wakaf Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol', *Diponegoro Law Journal*, Volume 8, Nomor 2, Hal.1440. Dilihat pada 15 Maret 2021, <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/25471>.
- Sitorus Felix MT 1998, *Penelitian Kualitatif Suatu Perkenalan*, Kelompok Dokumentasi Ilmu - Ilmu Sosial, Bogor.
- Sitorus O, Limbong D 2004, *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Sjafruddin A 2013, 'Pembangunan Infrastruktur Transportasi untuk Menunjang Pembangunan Berkelanjutan Berbasis Ilmu Pengetahuan', *Jurnal*, Fakultas Teknik Sipil dan Lingkungan-ITB. Di lihat pada 05 Maret 2021, [https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/36945450/13086710321319703573.makalah.pdf?1426130442=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DPembangunan Infrastruktur Transportasi u.pdf&Expires=1614963278&Signature=E1rJID0D7czS8F8IWqfgxW3kI363tNe0ylGdG7CGVMNFdf-yeIyR3wnYDEwglVpRvISAoZxADDvp4ETec9fQBQs88DOCwFkSjDyqX9LB1ALHQ-SocDv9PfAw8wBoCpA0Dh8VySHxb-VETZm8rsgXWCwiBCtOWwIVGQaQJM8LyvRYqk8cIKUrnRbUFYvDXdq3G5BiR40A29j3PsIge41UweoOwzUA7TUR8Wai9gdJJkWXgPrZVRZMF0vEQ4mi5M8nHslg6pUbQhDySBo6Py0l7R~IFBeVffcF6Br4oOqEe3EvQ6sax-0yHLse8JpDJK-YhD0Gbt3lqHIKJmOIotN8Q_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/36945450/13086710321319703573.makalah.pdf?1426130442=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DPembangunan+Infrastruktur+Transportasi+u.pdf&Expires=1614963278&Signature=E1rJID0D7czS8F8IWqfgxW3kI363tNe0ylGdG7CGVMNFdf-yeIyR3wnYDEwglVpRvISAoZxADDvp4ETec9fQBQs88DOCwFkSjDyqX9LB1ALHQ-SocDv9PfAw8wBoCpA0Dh8VySHxb-VETZm8rsgXWCwiBCtOWwIVGQaQJM8LyvRYqk8cIKUrnRbUFYvDXdq3G5BiR40A29j3PsIge41UweoOwzUA7TUR8Wai9gdJJkWXgPrZVRZMF0vEQ4mi5M8nHslg6pUbQhDySBo6Py0l7R~IFBeVffcF6Br4oOqEe3EvQ6sax-0yHLse8JpDJK-YhD0Gbt3lqHIKJmOIotN8Q_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA).
- Sudiarka F.E 2019, 'Penyelesaian Tanah Sisa pada Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Solo-Kertosono di Kabupaten Karanganyar', *Skripsi*, pada Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sudirman S. 2014, 'Pembangunan Jalan Tol Di Indonesia: Kendala Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Dan Gagasan Upaya Penyelesaiannya', *Jurnal Bhumi*, Nomor 40.
- Sulasi Rongiyati 2012, 'Eksistensi Lembaga Penilai Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum', *Jurnal NEGARA HUKUM*, Vol. 3, No. 1, Di lihat pada 08 Maret 2021, <http://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/221>
- Suntoro, A 2019, 'Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Perspektif Ham', *jurnal agraria dan pertanahan*, vol. 5, no. 1, hlm. 18.
- Suparjo Sujadi 2018, 'Kajian Tentang Pembangunan Proyek Strategis Nasional (PSN) dan Keadilan Sosial (Perspektif Hukum Pancasila)', *Jurnal Hukum Lingkungan*, VOL. 4 ISSUE 2, Hal. 2-3, Dilihat pada 05 Maret 2021, <https://jhli.icel.or.id/index.php/jhli/article/view/68>.
- Sugiyono 2015, *Metode penelitian kuantitatif kualitatif dan r&d*, Alfabeta,CV, Bandung.
- Suharsimi Arikunto 2012, *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Tohari A 2014, 'Pengadaan Tanah Untuk Siapa, Peniadaan Tanah Dari Siapa Pengadaan Tanah, Alokasi Tanah, Dan Konflik Agraria', *Bhumi*, Nomor 40, Tahun 13, Dilihat pada 05 Mei 2021, <http://jurnalbhumi.stpn.ac.id/JB/article/download/192/171>.
- Tsaurah, ZA, 2018, Penyelesaian "Tanah Sisa" pada Pengadaan Tanah di Provinsi Lampung, *Skripsi*, Pada Program Diploma IV Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Umi Narimawati 2008, *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif Teori dan Aplikasi*, Agung Media, Bandung

Waluyo B 2002, *Penelitian hukum dalam praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan :

- Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang - Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf;
- Undang - Undang Nomor 44 Tahun 2009 tentang Rumah Sakit;
- Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang - Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik;
- Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 147/MENKES/PER/I/2010 tentang Perizinan Rumah Sakit;
- Juknis Ruislagh Benda Wakaf (Keputusan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam) Nomor 659 Tahun 2018 Tentang Petunjuk Teknis Permohonan Izin Tukar MeNahdlatul Ulamakar Harta Benda Wakaf;
- Perubahan Juknis Ruislagh Benda Wakaf (Keputusan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam) Nomor 81 Tahun 2019 Tentang Perubahan Keputusan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Nomor 659 Tahun 2018 Tentang Petunjuk Teknis Permohonan Izin Tukar Menukar Harta Benda Wakaf;
- Kompilasi Hukum Islam Buku III Tentang Perwakafan;
- Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa;