

**ANALISIS HAMBATAN DAN SOLUSI PENYELESAIAN GANTI  
KERUGIAN TANAH WAKAF PADA PENGADAAN TANAH  
BENDUNGAN CIBEET DI DESA CARIU DAN KUTAMEKAR  
KECAMATAN CARIU KABUPATEN BOGOR**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan  
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



**Disusun Oleh :**

**SAM MIFTAH SYIRIN**

**NIT. 22314351**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

**2026**

## ABSTRACT

*The National Strategic Project (Proyek Strategis Nasional) represents a government effort to achieve equitable infrastructure development across various regions. Land acquisition is a crucial process in preparing land for development projects; however, although planning has been established, delays still occur during implementation. This study aims to identify the obstacles and solutions applied in the implementation of compensation for waqf (endowment) land in the land acquisition process for the construction of the Cibeet Dam in Cariu Village and Kutamekar Village, Cariu Sub-district, Bogor Regency. This research discusses the compensation mechanism for waqf land and analyzes the obstacles encountered as well as the solutions to overcome them, based on Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2018. This study employs a qualitative research method with a descriptive approach.*

*The research findings identify several problems, namely: unclear appointment of the nazhir (waqf administrator), the absence of designated replacement land, and insufficient coordination among relevant institutions. These problems require appropriate solutions to ensure the process runs according to plan. Several solutions can be applied in the implementation process, including: socialization of the registration of the Waqf Pledge Deed (Akta Ikrar Wakaf), acceleration of the nazhir appointment and Waqf Pledge Deed registration, provision of down payment assistance and replacement land recommendations from village officials, improved coordination among institutions, and transparent implementation of the land acquisition process.*

**Keywords:** *Compensation, Problem and Solutions, Land Acquisition, Waqf Land*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRACT.....	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Kajian Terdahulu.....	8
B. Kerangka Teoritis .....	11
C. Kerangka Pemikiran .....	25
BAB III METODE PENELITIAN.....	26
A. Format Penelitian .....	26
B. Lokasi Penelitian .....	27

C. Definisi Operasional Konsep.....	27
D. Jenis, Sumber, Dan Teknik Pengumpulan Data.....	29
E. Teknik Analisa Data .....	32
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....	35
A. Kondisi Geografis dan Administrasi.....	35
1. Kecamatan Cariu, Kabupaten Bogor .....	35
2. Desa Cariu, Kecamatan Cariu .....	38
3. Desa Kutamekar, Kecamatan Cariu .....	39
B. Gambaran Umum Lokasi Pengadaan Tanah Pembangunan Cibeet.....	39
BAB V PROSES PEMBEBASAN TANAH WAKAF PADA PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BENDUNGAN CIBEET .....	43
A. Penetapan Lokasi.....	43
B. Sosialisasi Pengadaan tanah .....	45
C. Inventarisasi dan Identifikasi Objek Pengadaan Tanah .....	46
D. Penilaian Ganti Kerugian Tanah wakaf .....	51
E. Musyawarah tanah pengganti .....	52
BAB VI KENDALA DAN SOLUSI GANTI KERUGIAN TANAH WAKAF PADA PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BENDUNGAN CIBEET.....	55
A. Kendala Ganti Kerugian Tanah Wakaf pada Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Cibeet.....	55
1. Belum Ada Pihak Nazhir Secara Jelas .....	55
2. Belum Adanya Penunjukan Tanah Pengganti.....	58
3. Kurangnya Koordinasi Antar Instansi.....	60
B. Solusi Ganti Kerugian Tanah Wakaf pada Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Cibeet .....	63

1. Sosialisasi Pendaftaran Akta Ikra Wakaf.....	63
2. Percepatan Penetapan Nazhir serta Pendaftaran AIW .....	65
3. Bantuan Uang Muka Serta Rekomendasi Tanah Pengganti Dari Perangkat Desa.....	66
4. Peningkatan Koordinasi Antara pihak nazhir dengan Panitia Pengadaan Tanah.....	68
5. Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan dengan Transparan .....	69
BAB VII PENUTUP .....	71
A. Kesimpulan .....	71
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA .....	74

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pemerintah saat ini sedang fokus melakukan pemerataan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum yang cukup pesat diberbagai daerah. Peningkatan pembangunan infrastruktur di wilayah Indonesia terus mengalami peningkatan dari waktu ke waktu. Berbagai kegiatan pembangunan yang sudah ada seperti rumah sakit, gedung, proyek jalan, stasiun kereta api, tempat ibadah, sekolah, pasar, bendungan serta infrastruktur lainnya yang pada dasarnya pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai unsur utama (Yusuf dkk., 2023). Pemenuhan kebutuhan berbagai fasilitas infrastruktur publik tersebut merupakan menjadi bagian tanggung jawab pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan pembangunan yang diperlukan dan peningkatan kesejahteraan rakyat.

Pemerintah Pusat dan Daerah, serta badan usaha dalam mencapai tujuan tersebut, pemerintah merancang program Proyek Strategis Nasional (PSN). Kegiatan pembangunan infrastruktur diberbagai wilayah tersebut yakni memiliki tujuan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi, serta untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Berdasarkan Permen PUPR Nomor 23 Tahun 2020 Tentang Rencana Strategis Kementerian PUPR Tahun 2020-2024, pemerintah membangun infrstruktur di bidang konektivitas, keciptakaryaan perumahan dan sumber daya air yang dibangun sebanyak 64 unit bendungan. Pembangunan infrastruktur pada sektor tersebut merupakan prioritas pembangunan yang menjadi target utama yang dilakukan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat (PUPR) Tahun 2020-2024 yang menjadi upaya pemerintah dalam memenuhi kebutuhan serta peningkatan kualitas hidup masyarakat. Menindaklanjuti Peraturan tersebut, serta adanya Surat Edaran Dirjen Sumber Daya Air (SDA) Nomor; 07/SE/D/2020 tentang Rencana Strategis Direktorat Jendral Sumber Daya Air Tahun 2020-2024. Balai Besar Wilayah Sungai Citarum menyusun Rencana Strategis Balai Besar Wilayah

Citarum Tahun 2020-2024 yang diharapkan rencana tersebut dapat mewujudkan masyarakat Indonesia yang sejahtera.

Pembangunan yang dilakukan untuk upaya peningkatan dalam pemanfaatan sumberdaya air dan peningkatan kualitas hidup masyarakat di sekitar Kawasan Citarum, Balai Besar Wilayah Sungai Citarum dengan melanjutkan Renstra sebelumnya merencanakan sebanyak 35 bendungan yang sudah masuk dalam rencana strategis. Salah satunya adalah Bendungan Cibeet yang termasuk ke urutan 6 dari 35 bendungan yang menjadi rencana Pembangunan bendungan di wilayah Sungai Citarum. Berdasarkan Pasal 27 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2026 Tentang RTRW Kabupaten Bogor Tahun 2016-2036 disebutkan bahwa dalam perencanaan tata ruang sudah terdapat rencana 6 Pembangunan Bendungan yang sudah disiapkan oleh pemerintah daerah, salah satunya adalah pembangunan Bendungan Cibeet.

Pemerintah dalam merencanakan pembangunan sarana prasana untuk kepentingan umum tentu saja akan dihadapi pada permasalahan, salah satunya hambatan terhadap ketersediaan lahan untuk area pembangunan. Keterbatasan lahan yang tersedia di lapangan mewajibkan pemerintah melakukan pembebasan atau pelepasan tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Adriansa dkk., (2020) menjelaskan bahwa supaya pembangunan tetap dapat dilaksanakan, tersedianya lahan pada proses pembangunan terhadap kepentingan umum sangat dibutuhkan. Pemerintah melakukan langkah pengadaan tanah untuk memperoleh lahan yang diperlukan dalam pembangunan. Salah satunya melakukan pembebasan hak tanah milik masyarakat atau badan hukum dengan mekanisme pengadaan tanah.

Pengadaan Tanah pada dasarnya dilakukan dengan proses pemberian ganti kerugian yang diberikan harus dilakukan dengan layak yang adil seperti yang diamanatkan pada Pasal 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam pengadaan tanah, pemerintah dan lembaga-lembaga terkait yang memiliki tugas dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk membebaskan hak-hak atas tanah milik masyarakat harus tetap sesuai dengan prosedur yang berlaku, tidak

dilakukan dengan tindakan yang sembarangan, serta tetap menghormati terhadap hak hak yang dimiliki masyarakat agar mewujudkan kesejahteraan pihak yang terlibat (Nyimasmukti, 2020).

Pada proses pengadaan perlunya dilakukan secara tepat sesuai dengan mekanisme yang ada seperti yang sudah ada didalam Peraturan perundangan – undangan. Berdasarkan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum juncto Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa terdapat 4 (empat) tahap pada proses pengadaan tanah yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Pada setiap proses sudah dilakukan penetapan waktu atau timeline untuk mencapai waktu yang sudah direncanakan. Pada pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum sering terjadi ketidaksesuain terhadap jadwal yang sudah direncanakan. Hal tersebut terjadi karena adanya beberapa kendala dalam tahap pengadaan tanah yang berlangsung di lapangan (Fauziyah dkk., 2025). Proses yang paling memakan waktu cukup lama yaitu pada proses pelaksanaan, karena pada tahap tersebut adanya kegiatan musyawarah antara instansi yang memerlukan tanah terhadap pemilik atau yang mengusainya baik tanah milik masyarakat atau pemerintah terkait penetapan bentuk ganti kerugian objek yang terdampak.

Alifika El Ula & Silviana (2023) mengungkapkan proyek-proyek untuk kepentingan umum pada setiap daerah sering kali menemukan berbagai masalah dalam melakukan pembebasan tanah, salah satunya pada tanah yang berstatus tanah wakaf. Proses ganti kerugian pada tanah wakaf termasuk ke dalam tanah khusus yang memiliki pengaturan tersendiri serta bentuk ganti kerugiannya berbeda pada umumnya. Mekanisme pembebasan yang dilakukan untuk mendapatkan hak atas tanah berupa tanah wakaf memiliki proses khusus, prosesnya berbeda dengan perolehan hak atas tanah milik perseorangan (Fahmi dkk., 2024). Dalam pelaksanaan proses mencapai ganti kerugian berupa tanah pengganti tersebut dilakukan dengan proses yang tidak sebentar dan membutuhkan waktu yang cukup panjang. Dalam Pasal 41 Undang-Undang

Nomor 41 Tahun 2004 *juncto* Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 disebutkan bahwa tukar menukar tanah wakaf dapat dilaksanakan jika sudah adanya izin tertulis dari Menteri Agama Republik Indonesia atas dasar pertimbangan dari pihak Badan Wakaf Indonesia serta berdasarkan rekomendasi dari tim penetapan. Berdasarkan Pasal 49 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 disebutkan bahwa ganti kerugian pada tanah wakaf harus dalam bentuk tanah pengganti dengan dilakukan pertukaran oleh tanah pengganti, paling sedikit sama dengan nilai dan manfaat tanah wakaf semula. Salah satu pengadaan tanah untuk pembangunan pada proyek Bendungan Cibeet teridentifikasi terdapat tanah wakaf yang menjadi objek bagian dari proses pemberian ganti kerugian.

Berdasarkan Perencanaan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rencana dan progres pengadaan tanah pembangunan Bendungan Cijurey dan Bendungan Cibeet tersebut dijelaskan bahwa untuk pembangunan Bendungan Cibeet pada Kecamatan Cariu, membutuhkan tanah seluas 1.670 Ha yang terdiri dari 8 desa yang menjadi objek lokasi pengadaan tanah. Pada pelaksanaan pengadaan tanah yang sudah dilakukan yaitu hanya pada Kecamatan Cariu, yang dimana pada Kecamatan tersebut terdapat 2 desa yaitu Desa Cariu Dan Desa Kutamekar yang menjadi objek pengadaan tanah. Pada proses pengadaan tanah yang dilakukan di Desa Cariu Dan Desa Kutamekar diharapkan selesai pada tahun 2024 dan 2025 tetapi pembebasan tanah yang sudah dilakukan hanya terhadap pembebasan tanah hak milik masyarakat tetapi pada tanah khusus berupa tanah wakaf belum dilakukan ganti kerugian, dikarenakan ganti kerugian tanah wakaf dilakukan mekanisme secara khusus berupa dengan proses tukar menukar harta benda wakaf yaitu berupa penyediaan tanah pengganti. Pada lokasi tersebut teridentifikasi terdapat tanah wakaf yang terdampak terdapat 1 tanah wakaf di Desa Cariu dan 9 tanah wakaf di Desa Kutamekar yang belum dilakukan pembebasan berupa tanah penggantinya.

Berdasarkan hal tersebut, peneliti memiliki ketertarikan untuk membahas lebih lanjut mengenai pelaksanaan pelepasan tanah wakaf. Hal ini menarik bagi peneliti untuk dikaji lebih lanjut dikarenakan pada tanah hak milik perseorangan atau hak milik masyarakat sudah dilakukan ganti kerugian, sedangkan pada tanah wakaf belum dilakukan pembebasan tanah wakaf. Keterlambatan pembebasan tanah wakaf tersebut tidak sesuai dengan target waktu yang sudah ditentukan, sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengkaji hambatan serta memperoleh solusi terbaik dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten Bogor. Berkaitan dengan hal tersebut peneliti akan memilih judul sebagai berikut **“Analisis Hambatan Dan Solusi Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Wakaf Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Cibeet Di Desa Cariu dan Desa Kutamekar Kecamatan Cariu Kabupaten Bogor”**.

#### **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana proses pembebasan tanah wakaf dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Cibeet di Desa Cariu dan Desa Kutamekar, Kecamatan Cariu, Kabupaten Bogor?
2. Apa saja hambatan dan solusi yang dilakukan pada proses pelaksanaan ganti kerugian tanah wakaf dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Cibeet di Desa Cariu dan Desa Kutamekar, Kecamatan Cariu, Kabupaten Bogor?

#### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

##### 1) Tujuan Penelitian

Tujuan berdasarkan rumusan masalah yang di atas yaitu untuk mengetahui:

- a. Menganalisis proses ganti kerugian tanah wakaf untuk pengadaan tanah pembangunan Bendungan Cibeet di Kabupaten Bogor berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Mengidentifikasi hambatan dan permasalahan yang dihadapi dalam proses ganti kerugian tanah wakaf untuk pengadaan tanah pembangunan Bendungan Cibeet di Kabupaten Bogor.

- c. Merumuskan strategi penyelesaian permasalahan dalam proses ganti kerugian tanah wakaf untuk pengadaan tanah pembangunan Bendungan Cibeet di Kabupaten Bogor.

## 2) Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan peneliti yang sudah ditulis, diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk:

### A. Manfaat Teoritis

1. Memberikan kontribusi pengembangan ilmu hukum agraria khususnya mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum yang berkaitan dengan tanah wakaf sebagai objek pengadaan tanah
2. Memperkaya kajian keilmuan tentang hukum agrarian dan hukum wakaf melalui analisis mengenai proses ganti kerugian tanah wakaf, hambatan yang terjadi serta solusi penyelesain berdasarkan prosedur yang berlaku.
3. Pengembangan konsep, kepastian hukum, kemanfaatan dan perlindungan hukum dalam pemberian ganti rugi tanah wakaf pada pengadaan tanah sehingga menjadi referensi dalam penelitian selanjutnya dan implementasi hukum dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

### B. Manfaat Praktis

1. Bagi Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dalam penyempurnaan kebijakan serta untuk mengetahui mengenai pelaksanaan ganti kerugian tanah wakaf pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

2. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II

Hasil Penelitian ini diharapkan menjadi bahan evaluasi dalam pelaksanaan ganti kerugian tanah wakaf dan diharapkan dapat membantu mengenai rekomendasi dalam mengatasi permasalahan

yang terjadi pada proses ganti kerugian tanah wakaf pada pelaksanaan pengadaan tanah.

3. Bagi Badan Wakaf Indonesia

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memperkuat dalam memberikan pembinaan, pengawasan dan pertimbangan tukar menukar harta benda wakaf agar tetap menjaga keberadaan terhadap fungsi dan tujuan harta benda wakaf.

4. Bagi Instansi yang memerlukan tanah

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dalam pelaksanaan ganti kerugian tanah wakaf agar proses pengadaan tanah tetap sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

5. Bagi Masyarakat

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan khususnya para pihak wakif dan nazhir dalam memahami proses ganti kerugian tanah wakaf serta terkait hak dan kewajiban yang perlu dipenuhi dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi harta benda wakaf yang terdampak.

## **BAB VII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Pada kegiatan ganti kerugian tanah wakaf pada pengadaan tanah untuk Pembangunan Bendungan Cibeet, banyaknya ditemukan berbagai rintangan atau hambatan yang menyebabkan terhambatnya proses ganti kerugian yang sedang berlangsung. Berdasarkan hasil penelitian yang ditemukan dilapangan, peneliti menarik Kesimpulan antara lain:

1. Pada pelaksanaan ganti rugi tanah wakaf di pengadaan tanah pembangunan Bendungan Cibeet di Kabupaten Bogor secara keseluruhan belum adanya yang terselesaikan proses tukar menukar tanah wakaf dikarenakan belum adanya terlaksanakannya proses musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian. Hal ini disebabkan implementasi pelaksanaan ganti kerugian belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena pada kenyataan dilapangan mendahulukan pencarian tanah pengganti dahulu tanpa mendahulukan menjalankan kegiatan musyawarah penetapan bentuk ganti rugi. Hal ini menyebabkan proses ganti kerugian tanah wakaf memakan waktu yang cukup lama serta akan berpengaruh terhadap terhambatnya proses ganti kerugian tanah wakaf ketahap selanjutnya.
2. Beberapa kendala ganti kerugian tanah wakaf untuk pembangunan Bendungan Cibeet yang ditemukan dilapangan sebagai berikut:
  - a. Belum adanya pihak nazhir secara jelas yang berhak atas tanah wakaf tersebut. Permasalahan ini muncul yang disebabkan karena sabagian besar pihak nazhir hanya dilakukan wakaf lisan tanpa adanya pendaftaran nazhir melalui Kantor Agama setempat serta tidak adanya kepemilikan AIW yang dimiliki oleh nazhir lalu hal serupa terjadi pada Kampung Leuwi Anjing, pada daerah tersebut terdapat tanah wakaf yang belum adanya pihak nazhir saat proses inventarisasi serta pihak yang ditunjuk sebagai pihak nazhir berperilaku kurang partisipasi atas pelaksanaan ganti kerugian tanah wakaf ini.

- b. Permasalahan selanjutnya yaitu belum adanya tanah pengganti. Permasalahan ini disebabkan pihak nazhir yang belum diketahui secara jelas serta belum adanya kegiatan musyawarah kesepakatan penetapan ganti kerugian yang diikuti oleh pihak nazhir sehingga pihak nazhir belum diketahui secara jelas terhadap besaran bentuk ganti kerugian dari hasil penilaian yang sudah dilakukan. Hal ini terjadi pada tanah wakaf dalam bentuk Masjid al- Husna dan Majelis Taklim dan Mushola Miftahul Falan. Pihak nazhir atas tanah wakaf tersebut merasa keberatan untuk mencari tanah pengganti karena tidak mengetahui hasil penilaian yang menjadi acuan dalam mencari tanah penggantinya dan terdapat beberapa penjual tanah tersebut yang meminta uang jaminan untuk kepastian pembelian tanah pengganti yang sudah ditunjuk.
    - c. Permasalahan lainnya yaitu kurangnya koordinasi antar pihak pengadaan tanah. Permasalahan yang terjadi dikarenakan ketidaksinkronan terkait kelengkapan dokumen dan ketidaksesuaian proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh pihak BPN dengan pihak KUA dan instansi yang memerlukan tanah. Kurang koordinasi ini berpengaruh juga antara pihak nazhir dengan pihak KUA karena tidak adanya komunikasi terkait kendala yang terjadi pada proses mencari tanah pengganti. Permasalahan ini sangat berpengaruh atas kelancaran proses pengadaan tanah.
3. Solusi yang dilakukan untuk mengatasi permasalahan yang timbul pada saat pelaksanaan ganti rugi tanah wakaf pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Cibeet yaitu adanya kegiatan sosialisasi pendaftaran AIW yang dilakukan oleh pihak Kantor Urusan Agama Kecamatan Cariu serta instansi yang memerlukan tanah, Percepatan Penetapan nazhir serta pendaftaran AIW yang dilakukan terhadap beberapa tanah wakaf yang belum jelas. Berdasarkan pada Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1/SE/III/2018 *juncto* Pasal 12 UU Nomor 2 tahun 2017, Adanya bantuan uang muka serta rekomendasi tanah pengganti dari perangkat desa, Peningkatan koordinasi antar pihak nazhir serta panitia pelaksanaan pengadaan tanah, Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan dengan transparan

oleh berbagai pihak yang berwenang salah satunya pada hasil penilaian yang sudah dilakukan hal tersebut sesuai dengan asas pengadaan tanah yaitu asas keterbukaan yang dijelaskan pada pasal 2 UU No 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

## **B. Saran**

Berdasarkan dari proses pelaksanaan ganti kerugian tanah wakaf yang sudah dijelaskan oleh penilliti, yang Dimana dalam pelaksanaannya ditemukan beberapa Kendal yang perlu dihadapi serta adanya upaya yang perlu dilakukan untuk mengatasi hal tersebut. Dengan Hal tersebut terdapat beberapa saran yaitu:

- a) Para pihak panitia pelaksanaan pengadaan tanah terutama pihak BPN dengan pihak Kantor Urusan Agama Kecamatan Cariu dan pihak instansi yang memerlukan tanah yaitu BBWS segera mungkin melakukan musyawarah atas kendala yang terjadi pada pelaksanaan ganti kerugian tanah wakaf. Perbedaan pemahaman terkait proses ganti kerugian tanah wakaf yang dilakukan oleh Pihak KUA dan BBWS ini perlu dilakukan evaluasi agar prosesnya berjalan selaras dengan pihak BPN dan sesuai dengan amanatkan oleh peraturan yang ada.
- b) Pihak KUA harus berperan aktif dalam meningkatkan kesadaran para Pihak Nazhir terhadap pentingnya terkait pendaftaran Akta Ikra wakaf untuk segera mungkin memiliki bukti yang sah atas harta benda wakaf yang dikelolanya.
- c) Adanya percepatan dalam proses penunjukan nazhir pada kegiatan pengadaan tanah jika belum adanya pihak nazhir secara jelas sehingga dapat terpenuhinya proses kelengkapan dokumen, salah satunya bertujuan untuk penyiapan pembuatan AIW seperti yang dijelaskan dalam Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1/SE/III/2018 *juncto* Pasal 12 UU Nomor 2 tahun 2017.

## DAFTAR PUSTAKA

### Jurnal:

- Adinegoro, K. R. R. (2021). Perubahan Status Harta Benda Wakaf Berupa Tanah. *Jurnal Pertanahan*, 11(1). <https://doi.org/10.53686/jp.v11i1.38>
- Adriansa, M. Z., Adhim, N., & Silviana, A. (2020). Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Bendungan Bener Di Desa Wadas Kabupaten Purworejo (Tahap I) (Studi Kasus Hambatan Dalam Pengadaan Tanah Di Desa Wadas). *Diponegoro Law Journal*, 9(1), 139–140.
- Al Barokah, K. M., Ma'rufi, A., & Abqori, N. (2025). Problematika Pengelolaan Tanah Wakaf di Desa Entak. *AL-SULTHANIYAH*, 14(2), 726–736. <https://doi.org/10.37567/al-sulthaniyah.v14i2.4079>
- Alifika El Ula, K., & Silviana, A. (2023). Kompensasi Tanah Wakaf Dalam Pengadaan Tanah Untuk Tol Semarang Demak Seksi II. *NOTARIUS*, 16, 1098–1099.
- Apriani, E. W. (2012). Pengaruh Metode Learning Starts Witha Question Terhadap Kemampuan Menulis Artikel Oleh Siswa Kelas Xisma Negeri I Kualuh Hulu Tahun Pembelajaran 2012/2013. *UNIMED*.
- Apriyadi, H., & Triwibawanto, H. (2025). Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Pada Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Gedebage Tasikmalaya-Cilacap. *Jurnal Media Administrasi Terapan JMAT*, 05.
- Arif, Z. (2025). *Analisis Hukum Atas Wakaf Benda Bergerak Di Indonesia: Tinjauan Perundang-Undangan Dan Implementasinya*. 5(1), 128–136. <https://jurnal.permapendis-sumut.org/index.php/pema>
- Asta N., A., Ayu Ketut R. H, I. G., & Ulfatun N., F. (2021). *Prinsip Partisipasi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terkait Tata Kelola Lingkungan* (Vol. 7, Nomor 2).
- Baehaqi, J., & Khoirin, N. (2022). *Rekayasa Hukum Dalam Penggantian Obyek Wakaf (Studi Kasus Tukar Guling Tanah Wakaf Untuk Proyek Jalan Tol Semarang -Demak)*.
- Catur, D., & Ningtyas, A. (2023). *Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari Uupa*. 3(1), 1–7.

- Daruhadi, G., & Sopiati, P. (2024). *Pengumpulan Data Penelitian*. 3(5), 148.
- Fahmi, M., Indriasari, E., & Rakhmatullah, B. r. (2024). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Diatas Tanah Wakaf (Studi Kasus Proyek Jalan Tol Di Musholla Qubatul Jannah Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal)*. 4(1), 5–7. [https://books.google.co.id/books?id=FuRjDwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=id&source=gbs\\_ge\\_su](https://books.google.co.id/books?id=FuRjDwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=id&source=gbs_ge_su)
- Fauziyah, F. L., Isnaeni, D., & Ayu, I. K. (2025). *Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Berdasarkan Pp No. 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi di Desa Tiron Kec. Banyakan Kab.Kediri)*. 11598–11610.
- Gantika, N., & Novianti. (2023). Disharmonisasi Pengaturan Pengelolaan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Proyek Strategis Nasional. *jurnal.ensiklopediaku.org*, 5(3). <http://jurnal.ensiklopediaku.org>
- Hermawan, D. A. (2023). Studi Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Pengadaan Tanah Dan Pengaruhnya Terhadap Waktu Pelaksanaan Proyek Pembangunan Bendungan Bagong Paket 1 Di Kabupaten Trenggalek. *Jurnal Sains Student Research*, 1(2).
- Hosen, M., Permono, & Rosmidah. (2019). *Asas-Asas Hukum Perjanjian Pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.
- Hutabalian, M., Arifin, M., & Medaline, O. (2025). *Problematika Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Di Indonesia*.
- Ischak, W. I., Badjuka, B. Y., & Zulfiayu. (2019). *Modul Riset Keperawatan*. 118–120.
- Isti, I., Syahrizal, & Ilyas. (2017). *Penukaran Harta Wakaf Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*. 1(1), 140–156.
- K. Harjono, D. (2023). Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Hukum Indonesia*, 2(1), 14–24. <https://doi.org/10.58344/jhi.v1i2.7>

- Kusumaningrum, D. A. (2023). Problematika Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Tanah Wakaf (Studi Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak). *Tunas Agraria*.
- Maudya, F. N., Kurniati, N., & Zamil, Y. S. (2025). *Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pariwisata Super Prioritas Komodo*. 11(01), 81–82.
- Moleong, L. J. (2014). Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi. *PT Remaja Rosdakarya*. <https://doi.org/10.46306/jurinotep.v3i1>
- Mudjiyanto, B. (2018). Tipe Penelitian Deskripsi dalam Ilmu Komunikasi. *Uta 45 Jakarta*, 4(2), 5–6.
- Nabil, Z. (2024). *Urgensi Sertifikasi Nazhir Dalam Pengelolaan Wakaf Ditinjau Dari Mashlahah Mursalah*.
- Nyimasukti, B. R. (2020). Makalah Tinjauan Yuridis Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 2–3.
- Nyoman D. S. P., L., Wayan A., I. W., & Putuh Suryani, L. (2021). Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Analogi Hukum*, 1–5. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2920.1-5>
- Pitasari, Guntur, I. G. N., & Kistiyah, S. (2020). Problematika Dan Strategi Penyelesaian Pelepasan Tanah Wakaf, Tanah Desa, Dan Tanah Instansi Pemerintah Untuk Pembangunan Bandara Baru Di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Tunas Agraria*, 3(1), 5–138.
- Prayoga, I. A., Faidhul Qodir, V., & Bisnis, A. (2024). *Evaluasi Kebijakan Pengadaan Tanah Di Kabupaten Bandung (Studi Kasus Pada Proyek Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung)*. 4, 2024–2031.
- Qolbunnuzuli, D. (2023). *Ruislag Tanah Wakaf Belum Bersertifikat Untuk Proyek Jalan Tol Dalam Perspektif Hukum Islam*.
- Ratnasari, V., & Ridlwan, A. A. (2019). *Persepsi Nazhir dalam Pendaftaran Tanah Wakaf*. 84–89.

- Romdona, S., Junista, S. S., & Gunawan, A. (2024). *Teknik Pengumpulan Data Metode Kualitatif*.
- Samsul. (2022). Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkungan Pasarwajo Dan Pematangan Lahan Rawan Bencana Di Kabupaten Buton. *Journal Of International Mutidisciplinary Research*, 2–5.
- Sari, R. F., Adhim, N., & Islamiyati. (2019). Pemberian Gantik Kerugian Tanah Wakaf Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol. *Diponegoro Law Journal* , 8(2).
- Setiawan, B. A. P., Yulyana, E., & Aryani, L. (2021). Collaborative Governance dalam Penanganan Banjir di Desa Tanjungsari Kecamatan Cikarang Utara. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* , 55–56.
- Soy, A. K. M. (2021). *Perspektif Subjek Hak Tanah Wakaf Pada Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api Yogyakarta International Airport (Yia)*. 10–98.
- Sugiono. (2013). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Dalam *Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial* (Nomor 01). Al Hidayah Press. <https://doi.org/10.30868/am.v10i01.2027>
- Sulung, U., & Muspaw, M. (2024). Memahami Sumber Data Penelitian Primer, Sekunder, Dan Tersier. *Jurnal Edu Research*, 5(3).
- Syahrizal, H., & Jailani, M. S. (2023). Jenis-Jenis Penelitian Dalam Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif. *Jurnal QOSIM: Jurnal Pendidikan, Sosial & Humaniora*, 1(1).
- Trenggana, W., & Vebritha, S. (2024). Peran Pemerintah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur Publik: Studi Mekanisme dan Kebijakan. *Jurnal Publik*, 18(02), 142–156. <https://doi.org/10.52434/jp.v18i02.430>
- Wahyuni, D. L., & Cahyana, I. N. (2025). Analisis Yuridis Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Di Kabupaten Bogor. *Jurnal Reformasi Hukum Trisakti*, 7(3), 1124–1125.

Waruwu, M. (2023). *Pendekatan Penelitian Pendidikan: Metode Penelitian Kualitatif, Metode Penelitian Kuantitatif dan Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method)*. 7(1), 2–6.

Yusuf, M. S. , Siddiq, N. K. , & Kamil, A. (2023). *Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Pandan Dure*.

**Peraturan Perundang-undangan:**

- Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Undang - Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf;
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 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 No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Permen PUPR Nomor 23 Tahun 2020 Tentang Rencana Strategis Kementerian PUPR Tahun 2020-2024;
- Keputusan Dirjen Bimas Islam No. 659 Tahun 2018 Petunjuk Teknis Permohonan Izin Tukar Menukar Harta Benda Wakaf;

Surat Edaran Dirjen Sumber Daya Air (SDA) Nomor; 07/SE/D/2020 tentang Rencana Strategis Direktorat Jendral Sumber Daya Air Tahun 2020-2024;

Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2026 Tentang RTRW Kabupaten Bogor Tahun 2016-2036.

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1/SE/III/2018 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Tempat Peribadatan di Seluruh Indonesia