

**UPAYA RUISLAG TANAH WAKAF YANG TERKENA
PEMBEBASAN LAHAN RUTR KECAMATAN
CINERE KOTA DEPOK DIHUBUNGKAN DENGAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 25 TAHUN
2018 PERUBAHAN ATAS PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 42 TAHUN 2006 TENTANG
PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41
TAHUN 2004 TENTANG WAKAF**

Oleh

Desti Putriyani

41151010170111

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Hukum



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2021**

**THE EFFORTS OF RUISLAG OF WAKF LAND
AFFECTED BY LAND ACQUISITION RUTR CINERE
DISTRICT, DEPOK CITY CONNECTED WITH
GOVERNMENT REGULATION NUMBER 25 YEAR
2018 AMENDMENT TO GOVERNMENT
REGULATION NUMBER 42 YEAR 2006
CONCERNING IMPLEMENTATION OF LAW OF
2004 REGULATION NUMBER 41 OF 2004**

By

Desti Putriyani

41151010170111

THESIS

Submitted To Meet One Off The Conditions To Get a Law Degree



**FACULTY OF LAW LANGLANGBUANA
UNIVERSITY**

BANDUNG

2021

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Desti Putriyani
NPM : 41151010170111
Bentuk Penulisan : SKRIPSI
Judul :UPAYA RUISLAAG TANAH WAKAF YANG TERKENA PEMBEBASAN LAHAN RUTR KECAMATAN CINERE KOTA DEPOK DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 25 TAHUN 2018 PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 42 TAHUN 2006 TENTANG PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF

Menyatakan bahwa sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat, dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi pernyataan,

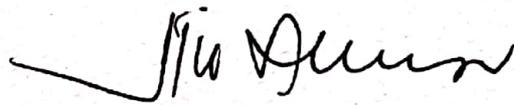

Desti Putriyani
41151010170024

DEKAN



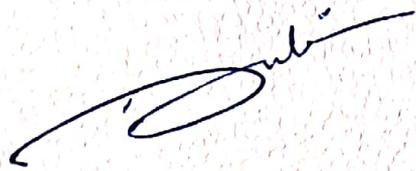
Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H.,M.Si

DOSEN PEMBIMBING

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joko Suroso', written in a cursive style.

Dr. Joko T. Suroso Drs.,S.H.,M.H.,M.M.,M.BA

CO PEMBIMBING

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rahmat', written in a cursive style.

Rahmat Suharno,S.H.,M.H

ABSTRAK

Proyek tol Desari yang menghubungkan Depok-Antasari adalah proyek pemerintah yang tercantum dalam Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Provinsi Jawa Barat yang bertujuan mengatasi kemacetan yang sering terjadi di kota Depok, dalam pelaksanaannya melalui proses pembebasan lahan atau tanah milik penduduk Pangkalan Jati Baru kecamatan Cinere kota Depok khususnya ada beberapa tanah wakaf yang mesti dibebaskan statusnya dari tanah wakaf, pembebasan tanah wakaf atau yang dikenal dengan tukar guling (ruislag) harus memenuhi beberapa persyaratan dan bagaimana upaya ruislag tanah wakaf ini dilihat dari peraturan pemerintah Nomor 25 Tahun 2018.

Penelitian ini mendasarkan kepada penelitian hukum yang dilakukan dengan memakai pendekatan normatif empiris pada dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan beberapa unsur empiris, yang mana tidak hanya penelitian kepustakaan tetapi penelitian lapangan. .Spesifikasi penelitian, yaitu kualitatif yang bersifat deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat beberapa penghambat dalam upaya ruislag tanah disebutkan bahwa batasan waktu tanah wakaf yang sudah dilakukan upaya ruislag dan sudah mendapatkan izin tertulis dari menteri berdasarkan persetujuan BWI harus segera didaftarkan sertifikat tanahnya dalam kurun waktu 10 hari kerja. Aturan ini terdapat dalam Peraturan Pemerintah No 25 tahun 2018 tentang pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 tahun 2004 pasal 51 ayat 2 huruf f dan apabila dalam kurun waktu yang disebutkan tidak terlaksana maka akan batal demi hukum, disisi lain tanah wakaf yang digunakan untuk pembangunan RUTR ternyata sudah dalam proses pembangunan sertifikat pengganti tanah tersebut belum keluar, tanah penukar/pengganti yaitu tanah hak milik yang terletak di Pangkalan Jati Baru.

ABSTRACT

The Desari toll road project that connects Depok-Antasari is a government project listed in the General Spatial Plan (RUTR) of West Java Province which aims to overcome congestion that often occurs in the city of Depok, in its implementation through the process of acquiring land or land owned by residents of Pangkalan Jati Baru, Cinere sub-district. In the city of Depok, in particular, there are several waqf lands whose status must be released from waqf land, the acquisition of waqf land or what is known as exchange bolsters (ruislag) must meet several requirements and how the effort to ruislag waqf land is seen from government regulation Number 25 of 2018.

This research is based on legal research conducted using an empirical normative approach which is basically a combination of a normative legal approach with the addition of several empirical elements, which are not only library research but field research. .Specifications of research, namely descriptive qualitative.

The results showed that there were several obstacles in the land ruislag effort, it was stated that the time limit for waqf land that had been carried out by ruislag efforts and had obtained written permission from the minister based on BWI approval must immediately register the land certificate within 10 working days. This rule is contained in Government Regulation No. 25 of 2018 concerning the implementation of Law No. 41 of 2004 article 51 paragraph 2 letter f and if within the stated period it is not implemented it will be null and void, on the other hand the waqf land used for the construction of the RUTR turns out to be already in the process of developing the certificate of replacement for the land has not yet been issued, the land in exchange/replacement is the right of ownership located in Pangkalan Jati Baru.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “UPAYA RUISLAG TANAH WAKAF YANG TERKENA PEMBEBASAN LAHAN RUTR KECAMATAN CINERE KOTA DEPOK DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 25 TAHUN 2018 PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 42 TAHUN 2006 TENTANG PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF” penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk menempuh syarat guna menyelesaikan tugas program Strata Satu (S-1) di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Penghargaan dan terima kasih penulis berikan kepada yang terhormat Bapak Dr. Joko T. Suroso Drs.,S.H.,M.H.,M.M.,M.BA dan Bapak Rahmat Suharno,S.H.,M.H selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama penyusunan tugas akhir sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir ini dengan baik. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan hormat saya juga kepada:

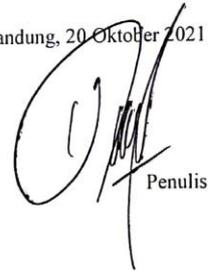
1. Bapak Dr. H. R. A. R. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati R A S, S.H., M.Si., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana

3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Prodi Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak H. Riyanto S. Akhmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Lab. Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Nisa Meidianty, Seizy Nabilah, Nenden Yuningsih selalu percaya kalau saya bisa melalui semua ini, terimakasih semangat dan dukungannya.
10. Sahabat-sahabat tersayang Riny Windyani, Suciani, Andita, Shanty Puspitasari, Annisa Intan, Nadila Alifah, Agista Suci, Ulvira Sefyarini, Melita Salsa teman berbagi suka dan duka dalam pengerjaan skripsi ini.
11. Mahasiswa Kelas A3 dan Seluruh Angkatan 2017 yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
12. Semua pihak yang telah membantu sehingga selesainya Tugas Skripsi ini.

Terimakasih juga untuk keluarga saya terutama kedua orang tua, Ibu Santi Oktavia dan bapak Dede Suwandi yang selalu memberikan do'a, cinta, kasih sayang serta dukungan moril maupun materil, Adik saya Mochamad Rafli dan Rafa Azka yang memberikan do'a serta dukungan moril sehingga penulis dapat menyelesaikan kuliah.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membaca, sehingga dapat menjadi referensi di bidang ini. Atas segala kebaikan yang diberikan, penulis berdo'a semoga kebaikan yang diberikan mendapat berkah yang berlipat ganda dari Allah SWT

Bandung, 20 Oktober 2021



Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERSETUJUAN UNTUK DISIDANGKAN	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
KATA PENGANTAR	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI	xvii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Tujuan penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Kerangka Pemikiran.....	7
F. Metode Penelitian.....	12
BAB II	18
TENTANG TANAH WAKAF, UPAYA RUISLAAG, DAN PERATURAN MENGENAI UPAYA RUISLAG TANAH WAKAF	18
A. Konsep Umum Wakaf dan Pengaturannya	18
B. Ruislaag (Tukar Guling) Tanah Wakaf.....	31
C. Peraturan Mengenai Upaya Ruislag Tanah Wakaf	34
D. Pembebasan Lahan dan Pengaturannya	39
E. Rencana Umum Tata Ruang (RUTR)	41
F. Maqashid Syari'ah	42
BAB III	Error! Bookmark not defined.
TUKAR GULING (RUISLAG) TANAH WAKAF PADA PROYEK TOL DESARI KOTA DEPOK	Error! Bookmark not defined.
A. Duduk perkara upaya ruislag tanah wakaf kecamatan Cinere Kota Depok Error! Bookmark not defined.	

- B. Perkara ruislag tanah wakaf di dusun Cimasuk II Desa Pamulihan Kabupaten Sumedang (Kasus Pembanding)..**Error! Bookmark not defined.**

BAB IV**Error! Bookmark not defined.**

ANALISIS PEMBAHASAN MENGENAI PENYELESAIAN UPAYA RUISLAG TANAH WAKAF KECAMATAN CINERE KOTA DEPOK DAN FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT TERJADINYA RUISLAG TANAH WAKAF**Error! Bookmark not defined.**

- A. Upaya Ruislag Tanah Wakaf Kecamatan Cinere Kota Depok..... **Error! Bookmark not defined.**
- B. Faktor Penghambat dan Pendukung Upaya Ruislag Tanah Wakaf. **Error! Bookmark not defined.**

BAB V.....**Error! Bookmark not defined.**

KESIMPULAN DAN SARAN**Error! Bookmark not defined.**

- A. Kesimpulan.....**Error! Bookmark not defined.**
- B. Saran**Error! Bookmark not defined.**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan zaman yang amat pesat, menjadikan tanah sebagai modal utama diberbagai aspek kehidupan. Peran penting dari tanah menjadikan tanah dapat diperoleh dari mulai jual beli, hibah, wakaf maupun tukar menukar dimana tanah menjadi bagian yang penting dalam kehidupan bermasyarakat dimana manusia tidak dapat dipisahkan oleh tanah karena tanah selain menjadi tempat tinggal juga menjadi sumber kehidupan manusia. Hal ini tak luput menjadikan banyaknya persoalan mengenai tanah didalam kehidupan manusia dalam bermasyarakat

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang terpenting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup manusia. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa yang akan datang.¹

Tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seseorang yang menjual tanah berarti menjual apa yang menjadi miliknya, yang benar adalah dia hanya menjual, memelihara, dan menjaga tanah selama itu dikuasainya²

¹ Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2013, hlm 32.

² Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 82

Pelepasan tanah milik negara dalam rangka pembangunan dikenal 2 cara, yaitu melalui pelepasan dengan cara pembayaran ganti rugi (dijual) dan dengan cara tukar menukar (ruislag/tukar guling). Pembayaran ganti rugi (dijual) adalah pengalihan pemilikan dan/atau penguasaan barang tidak bergerak milik negara kepada pihak lain dengan membayar harga yang telah dijanjikan sedangkan pembayaran tukar menukar adalah pengalihan pemilikan dan/atau penguasaan barang tidak bergerak milik negara kepada pihak lain dalam bentuk barang tidak bergerak dan tidak merugikan pihak lain. Tujuan melakukan pelepasan hak tersebut adalah untuk meningkatkan tertib administrasi pelaksanaan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan cara ganti rugi atau dengan cara tukar menukar (ruislag/tukar guling) dalam rangka pengamanan milik negara, mencegah terjadinya kerugian negara dan meningkatkan daya guna dan hasil guna barang milik negara untuk kepentingan negara sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Masalah mengenai tanah dari hari kehari mulai mencuat, dengan banyaknya persoalan mengenai tanah tersebut, akhirnya pemerintah mengambil tindakan dengan mengeluarkan undang-undang sebagai solusi dalam menyelesaikan permasalahan tersebut salah satunya adalah undang-undang Nomor 5 tahun 1960 telah menantumkan adanya suatu ketentuan khusus sebagaimana tersebut didalam pasal 49 ayat 3 yang menyatakan bahwa Perwakafan tanah milik telah dilindungi dan diatur dengan Perwakafan Pemerintah

Perwakafan tanah telah diatur oleh pemerintah dengan mengeluarkan berbagai undang-undang atau peraturan pemerintah. Diantaranya ada Undang-

undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, peraturan pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan BWI Nomor 1 tahun 2008

Berdasarkan data yang ada dalam masyarakat pada umumnya wakaf di Indonesia digunaka untuk masjid, mushola, sekolah, pasantren rumah yatim piatu dan makam. Dan sedikit sekali tanah yang dikelola secara produktif dalam bentuk usaha yang hasilnya dapat dimanfaatkan bagi pihak-pihak yang memerlukan, seperti halnya fakir miskin. Pemanfaatan tersebut dilihat dari kepentingan peribadatan memangefektif, tetapi dampaknya kurang berpengaruh positif dalam kehidupan masyarakat. Apabila peruntukan wakaf hanya terbatas pada hal-hal diatas tanpa diimbangi dengan wakaf yang dikelola secara produktif, maka kesejahteraan social ekonomi masyarakat yang diharapkan dari lembaga wakaf, tidak akan dapat terealisasikan secara optimal

Penelitian hukum sebelumnya telah terdapat beebrapa judul penulisan skripsi mengenai upaya Ruislag, diantaranya :

1. Judul Penelitian : **TUKAR GULING (RUISLAG) TANAH WAKAF PADA PROYEK JALAN TOL PEJAGAN-PEMALANG DI KABUPATEN TEGAL PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

Nama Peneliti : Misbachudin

Tahun : 2018

Tempat : Kabupaten Batang, Jawa Tengah

Fokus Penelitian : Fokus penelitian yang dibahas tentang peralihan tukar guling (ruislag) dikaitkan dengan perspektif hukum islam dan undang-undang nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf, akan tetapi tidak membahas secara mendetail alur penukaran benda Wakaf dibahas dalam undang-undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf

2. Judul Penelitian : **PELAKSANAAN TUKAR GULIS (RUISLAG) TANAH WAKAF DIKOTA SEMARANG UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL TRANSJAWA**

Nama peneliti : Ekasari Damayanti

Tahun penelitian : 2019

Tempat penelitian : Kota Semarang, Jawa Tengah

Fokus Penelitian : Fokus Penelitian yang dibahas yaitu mengenai apa itu kebijakan public, mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan membahas faktor pendukung dalam upaya pengadaan tukar guling tanah wakaf

Banyaknya tanah dan lahan yang digunakan untuk pembangunan jalan serta RUTR Kota Depok khususnya Kecamatan Cinere yang mana ada beberapa lahan yang mesti dibebaskan statusnya dari tanah wakaf sehingga dapat digunakan untuk pembangunan jalan dan RUTR, pembebasan tanah wakaf yang cenderung lebih rumit dan melibatkan banyak pihak sehingga perlu mendapat perhatian lebih dari pemerintah agar tidak menghambat proses pembangunan, dalam Peraturan Nomor 25 tahun 2018 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 42

Tahun 2016 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf disebutkan bahwa batasan waktu tanah wakaf yang sudah dilakukan upaya Ruislaag dan sudah mendapatkan izin tertulis dari Menteri berdasarkan persetujuan BWI harus segera didaftarkan sertifikat tanahnya dalam kurun waktu 10 hari kerja aturan ini terdapat dalam Peraturan Pemerintah No 25 tahun 2018 tentang pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 tahun 2004 pasal 51 ayat 2 huruf f dan apabila dalam kurun waktu yang disebutkan tidak terlaksana maka akan batal demi hukum, disisi lain tanah wakaf yang digunakan untuk pembangunan RUTR ternyata sudah dalam proses pembangunan padahal sertifikat pengganti tanah tersebut belum keluar. Tanah Penukar/pengganti yaitu tanah hak milik yang terletak di Pangkalan Jati Baru Kecamatan Cinere Kota Depok Jawa Barat. Hal ini menarik peneliti karena tidak satu atau dua kasus seperti ini, maka penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi bagaimana upaya tanah wakaf dan faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan tukar guling tanah wakaf di Kota Depok lebih tepatnya untuk kecamatan Cinere salah satunya tanah wakaf milik Makam H. Saba Bin H.Sabung Kelurahan Pangkalan Jati Baru Kecamatan Cinere Kota Depok Jawa Barat. berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk meneliti dengan judul **UPAYA RUISLAAG TANAH WAKAF YANG TERKENA PEMBEBASAN RUTR KECAMATAN CINERE KOTA DEPOK DIHUBUNGGAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 25 TAHUN 2018 PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 42 TAHUN 2006 TENTANG PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana upaya ruislag tanah wakaf yang terkena RUTR untuk pembangunan tol di kecamatan Cinere Kota Depok dilihat dari Undang-undang Nomor 41 tahun 2004?
2. Faktor-faktor apa saja penghambat dan Pendukung Ruislag tanah wakaf untuk pembangunan jalan Tol di wilayah kecamatan Cinere Kota Depok?

C. Tujuan penelitian

Dari uraian diatas yang telah penulis paparkan maka dapat diambil tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengidentifikasi bagaimana upaya ruislag terhadap tanah wakaf yang terkena pembebasan lahan untuk pembangunan jalan tol di Kecamatan Cinere Kota Depok.
2. Untuk mengetahui apa saja faktor penghambat dan pendukung terjadinya Ruislaag tanah wakaf di Kecamatan Cinere Kota Depok.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat teoritis
 - a. Memberikan gambaran yang jelas mengenai Peraturan perundang-undangan tentang upaya yang dikeluarkan pemerintah mengenai Ruislag Tanah Wakaf.
 - b. Memberikan masukan dan sumbangan pemikiran untuk pengembangan kebijakan pemerintah Atas Ruislag Tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat atau praktisi hukum dan instansi terkait ruislag tanah wakaf.
- b. Memberikan bahan masukan bagi akademis dalam menyelesaikan kasus ruislag tanah wakaf.
- c. Memberikan sumbangan pemikiran terhadap pihak yang akan melakukan proses ruislag.
- d. Dapat memberikan masukan kepada praktisi hukum Islam dalam ruislag tanah wakaf.
- e. Memberikan masukan kepada pemerintah dan praktisi hukum agar penyelesaian ruislag tanah wakaf dapat terlaksana dengan lebih cepat

E. **Kerangka Pemikiran**

Wakaf merupakan salah satu instrumen ekonomi Islam selain zakat, infaq, sadaqah, dan lain sebagainya. Wakaf sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT, memiliki keutamaan sebagai berikut

Wakaf suatu hal yang penting dan perlu diperhatikan mengenai pelaksanaannya, untuk adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 28 D Ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

Ketentuan di atas tidak hanya berlaku untuk masyarakat atau individu akan tetapi berlaku pula dalam bidang pertanahan dimana salah satu harta benda yang dapat diwakafkan adalah tanah. Oleh karena itu pada tahun 2004 telah diterbitkan sebuah Undang-Undang yang mengatur mengenai wakaf yakni, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Sebelum dibentuknya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf tersebut pada tahun 1977 sebenarnya telah diatur mengenai perwakafan tanah yaitu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 namun setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tersebut, maka segala tata cara maupun proses perwakafan tunduk pada ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004.

Abu Hanifah, ahli fiqih berpendapat Wakaf merupakan menahan suatu benda yang menurut hukum, tetap di wakif dalam digunakan untuk kebaikan. Berdasarkan definisi itu maka pemilikan harta wakaf tidak lepas dari si wakif, bahkan ia dibenarkan menariknya kembali dan ia boleh menjualnya. Jika si wakif wafat, harta tersebut menjadi harta warisan buat ahli warisnya. Jadi yang timbul dari wakaf hanyalah “meneruskan manfaat”. Karena itu mazhab Hanafi mendefinisikan wakaf adalah : “Tidak melakukan suatu tindakan atas suatu benda, yang berstatus tetap sebagai hak milik, dengan menyedekahkan manfaatnya kepada suatu pihak kebajikan (sosial), baik sekarang maupun akan datang”³

Pasal 1 angka 1 UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menjelaskan bahwa :

³ Badan Wakaf Indonesia, *Pengertian Wakaf*, https://www.bwi.go.id/pengertian-wakaf/#1_Pengertian_Wakaf (30 Agustus 2021, 15.00 WIB)

“Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.”

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang selanjutnya akan disebut Undang-Undang Wakaf, mengatur salah satunya mengenai prosedur-prosedur dan syarat-syarat mengenai perwakafan. Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menjelaskan mengenai harta benda apa saja yang dapat diwakafkan, salah satu harta benda tersebut adalah tanah ataupun bangunan. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dalam pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 dan kemudian dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018

Kompilasi hukum islam menjelaskan mengenai perubahan, penyelesaian, dan pengawasan benda wakaf yang terdapat dalam pasal 225, yaitu :

1. Pada dasarnya terhadap benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan atau penggunaan lain daripada yang dimaksud dalam ikrar wakaf
2. Penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari kepala kantor urusan agama kecamatan berdasarkan saran dari majelis ulama kecamatan dan camat setempat dengan alasan : a. Karena tidak sesuai lagi dengan

tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif. b. Karena kepentingan umum

Ruislag atau tukar ganti harta wakaf merupakan kegiatan menukar tanah yang telah di wakaf dengan tanah dengan lokasi yang baru dan nantinya menjadi pengganti tanah wakaf yang sebelumnya. Maksudnya letak dari tanah wakaf tersebut di pindahkan dengan sebab suatu hal tertentu, sehingga memperbolehkan menukar letak tanah wakaaf tersebut. Sedangkan dalam Islam sendiri mengenai ruislag atau tukar guling harta wakaf ini sangat banyak pendapat, sehubungan dengan beberapa mazhab yang di dipercayai oleh masyarakat luas diantaranya pendapat para ulama. Bahkan ada beberapa pendapat ulama dan ahli tentang ruislag ini. seperti imam Malik dan Syafi'i yang menekankan pentingnya keabadian benda wakaf, walaupun telah rusak sekalipun.⁴

Hanafi, Maliki, dan Syafi'I memaparkan harta wakaf tersebut tidak boleh ditukar dengan harta wakaf lainnya. Sedangkan hambali membenarkan penukaran harta wakaf jika benar-benar tidak dapat lagi bermanfaat sebagai mana mestinya. Namun untuk suatu keadaan tertentu atau keadaan darurat penukaran harta wakaf dibenarkan menurut para ulama tersebut diatas, hal ini guna kepentingan pemanfaatan harta wakaf tersebut

Para Ulama di tanah air telah membahas masalah itu dalam forum Ijtima' Ulama Komisi Fatwa MUI se- Indonesia di Padang Panjang Sumatera Barat pada 2009 lalu. Dalam pertemuan itu, para ulama memutuskan:

⁴ Umami Salamah Lubis, "Ruislag Harta Wakaf" *DELEGALATA JURNAL ILMU HUKUM*, MEDAN, JUNI 2021, hlm. 119

- a. Penukaran benda wakaf (*Istibdal al-waqf*) diperbolehkan sepanjang untuk mewujudkan kemaslahatan dan demi mempertahankan keberlangsungan manfaat wakaf, dan dilakukan dengan ganti yang mempunyai nilai sepadan atau lebih baik.
- b. Wakaf uang boleh diubah menjadi wakaf benda, atau sebaliknya wakaf benda boleh diubah menjadi wakaf uang.

Uraian tersebut, jelas bahwa hukum menukar harta wakaf ini sangat diperbolehkan adanya, sebagaimana ditinjau pada dewasa ini. Sangat seringnya terjadi pertukaran harta wakaf yang pada akhirnya masyarakat memberontak karena belum mengetahui jelas dengan diperbolehkannya pertukaran harta benda wakaf ini, sehingga perlu adanya pendalaman lebih lanjut mengenai hal ini. Bahkan bilamana perlu pemerintah wajib mensosialisasikan hal ini, demi pengetahuan masyarakat yang seluas-luasnya mengenai hal ini. Bahkan dapat pula diperjelas bahwa dahulunya telah terjadi perbedaan-perbedaan pendapat yang begitu tajam dikalangan para ulama mazhab mengenai masalah pertukaran harta wakaf, oleh Muhammad jawad mughniyah dikatakan, belum pernah ditemukan persoalan-persoalan wakaf lainnya. Pertukaran harta benda wakaf dengan cara menjual, menyita dan lain sebagainya. Merupakan hal yang dilarang menurut beberapa imam mazhab.⁵

⁵ *Ibid.*

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia.⁶

Metode penelitian merupakan suatu proses atau tata cara dalam memecahkan suatu masalah yang terjadi dalam penelitian dengan maksud untuk menambah ilmu pengetahuan manusia.

Memperoleh hasil yang maksimal sesuai dengan judul yang telah ditetapkan maka diusahakan memperoleh data yang relevan, adapun metode penelitian yang akan penulis lakukan adalah:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini mendasarkan kepada penelitian hukum yang dilakukan dengan memakai pendekatan normative empiris, yang mana metode penelitian hukum normative empiris ini pada dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normative dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Metode penelitian normative-empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normative dalam aksinya pada setiap peristiwa setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat

2. Spesifikasi Penelitian

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007, hlm.6.

Dalam jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif. Kualitatif adalah nilai perubahan-perubahan yang tidak dapat dinyatakan dalam angka, melainkan memberikan uraian-uraian sesuai dengan kenyataan dan keadaan yang sebenarnya yang terjadi pada obyek penelitian.

Ley J. Moleong berpendapat proses analisis data kualitatif dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar foto dan sebagainya. Setelah ditelaah, langkah selanjutnya adalah reduksi data, penyusunan satuan, kategori dan terakhir adalah penafsiran data. mengenai deskriptif, metode ini bertujuan untuk menggambar sifat sesuatu yang telah berlangsung pada saat riset dilakukan memeriksa sebab dari suatu gejala tertentu⁷

3. Tahap penelitian

Dalam memperoleh data untuk mendukung penyusunan skripsi ini, digunakan data sekunder, yaitu :

- a. Penelitian kepustakaan, mengkaji data sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat pada masalah yang akan diteliti. Untuk mencari data sekunder, perlu menggunakan bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan Hukum Primer

⁷ Husen Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, {Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm,22

Bahan hukum primer adalah bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan seperti Undang-undang Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf, serta Hukum Islam. 2)

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan primer, seperti skripsi, seminar, penemuan oleh para ahli yang berhubungan dengan perwakafan, dan hasil karya lainnya.

3) Bahan hukum tersier

yakni bahan hukum lainnya yang memberikan penjelasan serta petunjuk terhadap bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer seperti kamus hukum, kamus bahasa, dan lain sebagainya

b. Penelitian lapangan

Dalam penelitian ini penulis akan melakukan penelitian lapangan yaitu melakukan wawancara dengan beberapa pihak yang bersangkutan dengan masalah yang peneliti angkat dan kemudian akan digunakan sebagai data pendukung

4. Teknik pengumpulan data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis meliputi :

a. Wawancara

Dalam penelitian ini penulis akan melakukan wawancara kepada pihak yang terlibat dalam proses tukar guling ruislag tanah wakaf di Kecamatan Cinere Kota Depok, yaitu kepada Kementerian Agama Provinsi Jawa Barat yang berwenang terhadap ruislag tanah wakaf di Kecamatan Cinere Kota Depok. Karena dengan wawancara, peneliti akan mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang partisipasi dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi dimana hal ini tidak bisa didapatkan ketika melakukan observasi⁸

b. Studi Pustaka

Merupakan pengumpulan data melalui benda-benda tertulis, seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan dan sebagainya. Metode ini digunakan untuk mendapatkan bahan-bahan informasi tentang pelaksanaan tukar guling ruislag tanah wakaf

5. Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan mengurai komponen-komponennya dan kemudian menelaah hubungan masing-masing komponen dengan keseluruhan konteks dari berbagai sudut pandang.

⁸ Sugiono, *Metode penelitian Kualitatif/kuantitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta 2010

Penelaah dilakukan sesuai dengan tujuan penelitian yang telah diterapkan

9

Metode analisis data yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis kualitatif. Analisis data kualitatif merupakan analisis yang dilakukan dengan cara mengorganisasikan data, kemudian memilahnya untuk dijadikan satuan data yang akan dianalisis serta memutuskan bagian yang akan disampaikan¹⁰. Dengan metode pendekatan ini penulis akan menganalisis berdasarkan data-data yang diperoleh baik yang didapat dari literatur dan perundang-undangan yang terkait serta data yang diperoleh dari lapangan dengan pendekatan pada aspek yuridis yang kemudian akan memberikan kesimpulan dalam bentuk deskriptif

6. Lokasi Penelitian

Penulis memperoleh data dalam penelitian ini, baik itu data primer maupun data sekunder pada tempat yang memiliki korelasi dengan masalah yang diangkat dalam penulisan hukum ini. Lokasi penelitian studi kepustakaan (*library research*), yaitu :

- a. Perpustakaan Universitas Langlangbuana Bandung
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, jalan Lengkong Besar Nomor 65 Bandung

⁹ Sri Mamudji, dkk. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, 2005. h.,67

¹⁰ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya, 2018, hlm. 248

- c. Kantor Kementerian Agama Provinsi Jawa Barat, Jalan Jend.
Sudirman Nomor 644 Bandung

BAB II

TENTANG TANAH WAKAF, UPAYA RUISLAAG, DAN PERATURAN MENGENAI UPAYA RUISLAG TANAH WAKAF

A. Konsep Umum Wakaf dan Pengaturannya

1. Pengertian Wakaf

Secara etimologis, waqaf adalah mas`dar waqa`fa asy-syai, artinya berhenti. Sinonim dengan habasa dan sabbala. Kata waqf telah menjadi kata serapan dalam bahasa Indonesia, menjadi wakaf¹¹ Wakaf adalah ibadah yang diutamakan dalam Islam, di samping taqorrob (pendekatan) diri kepada Allah SWT, juga sebagai salah satu sarana mewujudkan kesejahteraan sosial dan sekaligus modal dalam perkembangan dan kemajuan agama Islam. Mewakafkan harta yang dimiliki, maka manfaat yang akan diperoleh lebih daripada bersedekah, berderma sebab harta wakaf itu abadi, tidak boleh dijual, dihibah atau diwariskan sehingga hasilnya dapat terus menerus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat dan usaha-usaha amal Islam, seperti membangun rumah sekolah, madrasah rumah sakit, rumah penyantunan anak yatim atau jompo dan amal akhirat.¹²

Sebagaimana di atur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2014 tentang wakaf di sebutkan bahwa Wakaf adalah perbuatan hukum wakif

¹¹ Abdullah Bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah Bin Muhammad Al-Muthlaq, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab, Cet 2* (Yogyakarta: Maktabah Al Hanif, 2014), hlm 437.

¹² Lutfi El Falahy, *Alih Fungsi Tanah Wakaf Ditinjau Dari Hukum Islam dan UndangUndang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*, Al Istinbath: Jurnal Hukum Islam, Vol. 1, No. 2, 2016. Hlm 124.

untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah¹³

Uraian definisi diatas menggaris bawahi bahwa fungsi wakaf yaitu mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk mewujudkan kesejahteraan umum. Ini berarti bahwa wakaf merupakan salah satu aspek yang sangat diperhatikan dalam Islam karena pranata yang mengedepankan hajat sosial ekonomi dalam rangka mensejahterakan umat dan untuk kepentingan pengembangan syiar Islam¹⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 menerangkan mengenai wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan agama islam.

Perumusan pengertian wakaf menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 tersebut diatas dapat kita ketahui bahwa fungsi wakaf yaitu mengekalkan manfaat benda wakaf, sesuai dengan tujuan wakaf yakni untuk kepentingan peribadatan dan keperluan umum lainnya. Agar wakaf itu berfungsi sebagaimana mestinya maka

¹³ Undang-Undang No. 41 Tahun 2004, Tentang wakaf.

¹⁴ Suhrawardi K. Lubis, *Wakaf dan Pemberdayaan Umat*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 103

pelembagaannya haruslah untuk selama-lamanya. Untuk memenuhi fungsi yang demikian, maka harta kekayaan yang dipisahkan itu haruslah tanah milik, karena hak milik atas tanah, menurut Hukum Agraria Indonesia adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang atas tanah. Dan agar benda wakaf itu tetap dapat bermanfaat bagi peribadatan dan atau keperluan umum lainnya

Dalam Kompilasi Hukum Islam, pengertian wakaf pada Pasal 215 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam yang menyatakan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam. Pengertian tersebut dipahami bahwa yang dapat mewakafkan harta benda miliknya dapat berupa perorangan, kelompok orang (komunitas), maupun badan hukum.

Menurut Ahli Fiqih, Mazhab Maliki berpendapat bahwa wakaf itu tidak melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, namun wakaf tersebut mencegah wakif melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut kepada yang lain dan wakif berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh menarik kembali wakafnya. Perbuatan si wakif menjadi menfaat hartanya untuk digunakan oleh mustahiq (penerima wakaf), walaupun yang dimilikinya itu berbentuk upah, atau menjadikan hasilnya untuk dapat digunakan seperti mewakafkan uang. Wakaf dilakukan dengan

mengucapkan lafadz wakaf untuk masa tertentu sesuai dengan keinginan pemilik. Dengan kata lain, pemilik harta menahan benda itu dari penggunaan secara pemilikan, tetapi membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebaikan, yaitu memberikan manfaat benda secara wajar sedang itu tetap menjadi milik si wakif.

Syafi'i dan Ahmad berpendapat bahwa wakaf adalah melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, setelah sempurna prosedur perwakafan. Wakif tidak boleh melakukan apa saja terhadap harta yang diwakafkan, seperti : perlakuan pemilik dengan cara pemilikannya kepada yang lain, baik dengan tukaran atau tidak. Jika wakif wakaf, hart yang diwakafkan tersebut tidak dapat diwarisi oleh warisnya. Wakif menyalurkan manfaat harta yang diwakafkannya kepada mauquf'alah (yang diberi wakaf) sebagai sedekah yang mengikat, dimana wakif tidak dapat melarang penyaluran sumbangannya tersebut. Apabila wakif melarangnya, maka Qadli berhak memaksa agar memberikannya kepada mauquf'alah. Karena itu mazhab Syafi'i mendefinisikan wakaf adalah : “tidak melakukan suatu tindakan atas suatu benda, yang berstatus sebagai milik Allah SWT, dengan menyedekahkan manfaatnya kepada suatu kebajikan (sosial)”¹⁵

¹⁵ Badan Wakaf Indonesia, *Pengertian Wakaf*, https://www.bwi.go.id/pengertian-wakaf/#1_Pengertian_Wakaf (30 Agustus 2021, 15.00 WIB)

2. Dasar Hukum Wakaf

a. Berdasarkan undang-undang

Wakaf menurut undang-undang telah diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, dalam Pasal 6, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16 ayat (1) butir a, jo Pasal 49 Ayat (3) yang diatur di dalam nya¹⁶ Kemudian peraturan wakaf ini diatur jelas berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dirinci dan diperjelas lagi bagaimana teknis pelaksanaan penukaran harta benda wakaf berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, jo Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1977. Kemudian disempurnakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf jo ketentuan pelaksanaan nya dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jo Peraturan Menteri Agama Nomor 9 Tahun 1999, jo Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.¹⁷ Dalam KHI jo. Pasal 1(1) PP. No. 28/1977 wakaf didefinisikan sebagai berikut “perbuatan hukum seorang atau kelompok atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melambangkan untuk selama-

¹⁶ Yulia Mirwati, *Wakaf Tanah Ulayat*, Cet. Ke-1, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hal 38

¹⁷ *Ibid* hal 38

lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran islam”¹⁸

Serta Kompilasi Hukum Islam mengatur juga tentang tatacara perwakafan yang terdapat pada bab tiga bagian kesatu dalam Pasal 223 di dalam kompilasi hukum Islam dibahas empat ayat di dalamnya, serta pendaftaran tanah wakaf pada Pasal 224, dan Kompilasi Hukum Islam membahas juga tentang Perubahan, Penyelesaian dan Pengawasan benda wakaf terdapat pada bagian kesatu Pasal 225 dijelaskan pada Ayat (1) dan (2).¹⁹

b. Berdasarkan al-Quran dan hadits

Di dalam Hukum Islam ada beberapa dalil yang menjelaskan tentang keabsahannya ibadah wakaf. Dalil yang menjadi dasar disyariatkannya ibadah wakaf bersumber dari pemahaman teks ayat al-Qur'an dan juga Sunnah. Karena di dalam ayat al-Qur'an tidak ada yang menjelaskan secara khusus tentang ibadah wakaf. Yang ada hanya pemahaman terhadap ayat al-Qur'an yang dikategorikan sebagai amal kebaikan. Ayat-ayat yang dipahami berkaitan dengan wakaf sebagai suatu amal kebaikan adalah sebagai berikut:

Surah Al-Baqarah Ayat 3

¹⁸ Direktorat pembinaan badan peradilan agama, KHI di Indonesia, 1998/1999 hal. 99

¹⁹ Aburrahman, Kompilasi Hukum Islam di Indonesia, (Jakarta: Cv Akademika Pressindo 2007), hal 169-170.

“(yaitu) mereka yang beriman kepada yang ghaib yang mendirikan shalat, dan menafkahkan sebahagian rezeki yang Kami anugerahkan kepada mereka.”

Dalam surah Al-Baqarah ayat 3 dapat penulis simpulkan bahwa yang dimaksud rezeki adalah segala yang dapat diambil manfaatnya. menafkahkan sebagian rezeki, ialah memberikan sebagian dari harta yang telah direzkikan oleh Tuhan kepada orang-orang yang disyari'atkan oleh agama memberinya, seperti orang-orang fakir, orang-orang miskin, kaum kerabat, anak-anak yatim dan lain-lain. Ayat di atas tidak menyebutkan secara khusus istilah wakaf, namun istilah wakaf disamakan artinya dengan memberi sebagian dari harta yang telah direzkikan. Karena wakaf merupakan suatu amalan yang diberikan secara sukarela dengan niat yang tulus, dan mengharapkan keridhaan Allah SWT. Didalam Al-Qur'an surah al-haj ayat 77 Allah memerintahkan agar manusia berbuat kebaikan supaya hidup manusia itu bahagia. Di surah lain Allah memerintahkan manusia untuk membelanjakan (menyedekahkan) hartanya yang baik .

Dalam surah al-Imran ayat 92 Allah menyatakan bahwa manusia tidak akan memperoleh kebaikan, kecuali jika ia menyedekahkan sebagian dari harta yang di senangnya (pada orang lain).

Dari penjelasan ayat Al-Qur'an di atas dapat kita tarik kesimpulan bahwa, sejalan dengan perintah agama yang secara tegas menganjurkan untuk menafkahkan sebagian kekayaan umat islam

untuk kepentingan umum yang lebih besar dan mempunyai pahala jariyah yang tinggi artinya meskipun sang wakif telah meninggal dunia, ia akan tetap menerima pahala wakaf, sepanjang benda yang di wakafkan tersebut tetap dipergunakan untuk kepentingan umum

Ruislag wakaf menurut Imam Hambali dalam kitab *Al-mu' amalatul Madiyah Wal Adabiyah*, yaitu “ Menahan kebebasan pemilik harta dalam membelanjakan hartanya yang bermanfaat dengan tetap utuh harta dan memutuskan semua hak penguasaan asta harta itu sedangkan maanfaatnya dipergunakan pada suatu kebaikan untuk mendekatkan diri Kepada Allah”

3. Rukun dan Syarat Wakaf

Wakaf dinyatakan sah apabila telah terpenuhi rukun dan syaratnya. Rukun wakaf ada empat yaitu:

a. Wakif (orang yang mewakafkan harta)

Adapun syarat-syarat wakif yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

- 1) Cakap berbuat tabaru. Berhak berbuat kebaikan
- 2) Kehendak sendiri tidak sah bila dipaksa.
- 3) Sehat akalnya dan dalam keadaan sadar.
- 4) Telah mencapai umur (balig) dan cakap.
- 5) Pemilik sah dari barang (benda) wakaf.²⁰

²⁰ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2013), hal 493.

b. Mauquf bih (barang atau harta yang diwakafkan)

Mauquf adalah benda yang diwakafkan. Benda wakaf adalah segala benda, baik benda bergerak atau benda tidak bergerak yang memiliki daya tahan dan tidak hanya dapat sekali pakai serta bernilai menurut ajaran Islam²¹

c. Mauquf 'Alaih (pihak yang diberiwakaf/peruntukan wakaf)

Seharusnya wakif menentukan tujuan ia mewakafkan harta benda miliknya. Apakah diwakafkan hartanya itu untuk menolong keluarganya sendiri, untuk fakir miskin, sabilillah dan lain-lain, atau diwakafkan untuk kepentingan umum. Yang utama adalah bahwa wakaf itu diperuntukkan pada kepentingan umum. Yang jelas, syarat dari tujuan wakaf adalah untuk kebaikan, mencari ridlo Allah SWT dan mendekatkan diri kepada-Nya.

d. Sighat (pernyataan atau ikrar wakif sebagai suatu kehendak untuk mewakafkan sebagian harta bendanya).

Sighat adalah pernyataan wakif sebagai tanda penyerahan barang atau benda yang diwakafkan itu, dapat dilakukan dengan lisan maupun melalui tulisan. Karena tindakan mewakafkan sesuatu itu dipandang sebagai perbuatan hukum sepihak, maka dengan pernyataan wakif yang merupakan ijab, bahwa perwakafan telah terjadi

²¹ Aburrahman, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Cv Akademika Pressindo 2007), Pasal 215 Ayat (4), hal 165

Hukum untuk sahnya amalan wakaf harus diperhatikan beberapa syarat sebagai berikut:

- a. Wakaf harus orang yang sepenuhnya menguasai sebagai pemilik benda yang akan diwakafkan. Wakif harus mukallaf (akil baligh) dan atas kehendak sendiri
- b. Benda yang diwakafkan harus kekal dzatnya, berarti ketika timbul manfaatnya dzat barang tidak rusak.
- c. Tujuan wakaf harus jelas oleh karena itu bila seseorang mewakafkan hartanya tanpa menyebutkan tujuannya sama sekali, maka dipandang tidak sah.
- d. Wakaf harus dilakukan secara tunai dan tidak ada khiyar (pilihan). Karena wakaf berarti memindahkan wakaf pada waktu itu. Jadi, peralihan hak terjadi pada saat ijab qabul ikrar wakaf oleh Wakif kepada Nadzir sebagai penerima benda wakaf.

4. Tata Cara Berwakaf Tanah

Tata cara berwakaf tanah sebagai berikut:

- a. Wakif atau kuasanya datang menghadap Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) selaku pejabat pembuat akta ikrar wakaf (PPAIW) dengan membawa:
 - 1) dokumen asli kepemilikan tanah;

- 2) surat keterangan tidak dalam sengketa/perkara, tidak terbebani segala jenis sitaan, atau tidak dijaminan dari instansi yang berwenang;
 - 3) nama dan identitas diri (KTP) wakif, nazhir, dan saksi
- b. Wakif atau kuasanya mengucapkan ikrar wakaf kepada nazhir dengan disaksikan oleh dua orang saksi di hadapan pejabat pembuat akta ikrar wakaf tanah, yaitu kepala KUA.
- c. PPAIW menerbitkan akta ikrar wakaf (AIW) rangkap 7 (tujuh) untuk disampaikan kepada:
- 1) Wakif,
 - 2) Nazhir,
 - 3) Mauquf alaih,
 - 4) Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota,
 - 5) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
 - 6) Badan Wakaf Indonesia, dan
 - 7) Instansi berwenang lainnya.
- d. PPAIW menerbitkan surat pengesahan nazhir.
- e. PPAIW atau Nazhir mengajukan pendaftaran nazhir kepada Badan Wakaf Indonesia.

- f. PPAIW atau nazhir mendaftarkan tanah wakaf kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.²²

5. Filosofi dan Hikmah Wakaf

Syari'at Islam secara garis besar meliputi dua aspek, yakni (1) ajaran-ajaran yang murni merupakan hubungan antara manusia dengan Allah, yang disebut ibadah, seperti shalat dan puasa, (2) ajaran-ajaran yang murni merupakan hubungan antar sesama manusia (hubungan sosial), yang disebut mu'amalah (dalam arti luas), seperti hukum-hukum tentang perdagangan, keuangan, perbuatan kriminal dan sebagainya. Di samping itu, terdapat juga ajaran yang merupakan ibadah berdimensi sosial, yakni zakat dan wakaf.

- a. Wakaf sebagai ibadah sosial adalah jenis ibadah yang lebih berorientasi pada *habl min al-nas*, hubungan manusia dengan lingkungannya, atau biasa juga disebut kesalehan sosial. Ini adalah satu paket dalam kesempurnaan ibadah seorang hamba di samping kesalehan dalam ibadah vertikal, *habl min Allah*. Keduanya ibarat dua keping mata uang yang tak terpisahkan. Wakaf, dalam konteks ini, masuk dalam kategori ibadah sosial

²² Humas Badan Wakaf Indonesia, *Tata Cara Berwakaf Tanah*
<https://www.bwi.go.id/literasiwakaf/tata-cara-berwakaf-tanah> (30 Agustus 2021, 15.00 WIB)

- b. Wakaf mengalirkan pahala tiada akhir, Dalil yang menjadi dasar keutamaan ibadah wakaf dapat kita lihat dari beberapa ayat Al-Quran dan Hadits, antara lain:
- 1) Surat Ali Imran ayat 92. “Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebaktian (yang sempurna) sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya.”
 - 2) Surat al-Baqarah ayat 261. "Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkan hartanya di jalan Allah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh butir, pada tiap-tiap butir tumbuh seratus biji. Allah melipatgandakan (ganjaran) bagi siapa saja yang Dia kehendaki, Dan Allah Maha Kuasa (karunia-Nya) lagi Maha Mengetahui.”
- c. Sementara itu, bagi pewakaf (wakif), wakaf merupakan amal kebaikan yang tak akan ada habisnya bagi orang yang berwakaf. Oleh karenanya, barang yang diwakafkan itu tetap utuh sampai kapanpun.
- d. Wakaf untuk peningkatan peradaban umat, Masjid sebagai harta wakaf di masa awal Islam mempunyai peran yang signifikan. Selain sebagai sarana ibadah, ia juga digunakan untuk pendidikan dan pengajaran, yang biasa disebut dengan halaqah, lingkaran studi. Kegiatan ini tak lain merupakan bagian dari upaya mencerdaskan dan membangun peradaban umat.

- e. Wakaf untuk peningkatan kesejahteraan umat, bahwa hikmah lain disyariatkannya wakaf adalah untuk mensejahterakan kehidupan manusia secara umum. Ini sejalan dengan pandangan ulama al-Azhar Mesir Ali Ahmad al-Jurjawi, penulis Hikmah al-Tasyri' wa Falsafatuhu. Menurutnya, wakaf seharusnya mampu mengurangi kesenjangan sosial antara si kaya dan si miskin, serta dapat meningkatkan taraf hidup manusia. Allah berfirman dalam al-Quran, "Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebaikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai." (QS. Ali Imran: 92). Ketika ayat itu turun, sahabat Nabi Abu Thalhah berkata, Wahai Rasul Allah, saya ingin mendermakan kebunku karena Allah. Kemudian, Nabi menasehatinya agar kebun tersebut didermakan untuk kepentingan orang-orang fakir miskin²³

B. Ruislaag (Tukar Guling) Tanah Wakaf

Ruislag merupakan kata serapan yang akhirnya di Indonesia-kan menjadi ruslag yakni tukar guling, tukar laku. Atau tukar ganti. Tukar menukar barang wakaf yang tertera dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1541 adalah suatu kegiatan tukar menukar barang secara timbal balik, dengan mengikatkan diriya dalam suatu persetujuan. Yang perlu digaris bawahi ialah saling memberikan suatu barang antar satu

²³ Masykuri Abdillah, "*Filosofi dan Hikmah Wakaf*",
<https://www.bwi.go.id/300/2009/01/09/filosofi-dan-hikmah-wakaf>, 30 Agustus 2021 20.21 WIB.

sama lain.²⁴ Dasar hukum Ruislag Tanah Wakaf menurut Peraturan perundang-undangan Seperti yang tertera didalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf pada pasal 40 dimana disebutkan bahwa :

“Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang untuk (a) dijadikan jami nan, (b) disita, (c) dihibahkan, (d) dijual, (e) diwariskan, (f) ditukar, (g) dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya”

Dalam pelaksanaannya ketentuan pasal 41 harta benda wakaf sebagaimana dimaksud tersebut tidak boleh ditukar terkecuali yakni dalam hal ini diperbolehkan melakukan tukar guling atau penukaran dengan barang yang sepadan dengan syarat barang wakaf telah diwakafkan dipergunakan demi kemaslahatan umat seperti yang tertera dalam Rencana Umum Tata Ruang selama tidak bertentangan dengan syariah dan sesuai peraturan perundang-undangan Pergantian harta benda wakaf dapat dilakukan selama telah memperoleh perizinan berbentuk tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia. Kemudian harta dan benda wakaf wajib ditukar dengan harta benda yang lebih tinggi manfaat dan nilai tukar sepadan ketika sudah berubah²⁵

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 dan prosedur ruilslag yang dimuat di laman resmi Direktorat Jenderal Bimas Islam Kemenag, disebutkan bahwa proses ruilslag setidaknya melewati tujuh

²⁴ Soebekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Bab 6 pasal 1541, Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hlm 380

²⁵ *Ibid*

tahap sebelum keluarnya izin menteri agama. Tahapan itu ialah (1) KUA, (2) Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota, (3) Tim Penilai yang terdiri atas unsur Pemkot/Pemkab, MUI kab/kota, BPN kab/kota, dan nazhir, (4) Kantor Kementerian Agama Provinsi, (5) Direktorat Jenderal Bimas Islam Kementerian Agama, (6) Badan Wakaf Indonesia, dan (7) Sekretariat Jenderal Kementerian Agama.²⁶

Kemudian Pasal 49 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 dijelaskan pula, persyaratan dalam pertukaran harta benda wakaf sebagai berikut:

1. Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI.
2. Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a. Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

²⁶Ruislag Tanah Wakaf Sudah Diatur oleh Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah tentang Wakaf www.bwi.go.id (2 Agustus 2021, 11.24AM)

- b. Harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf.
 - c. Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.
3. Selain dari pertimbangan sebagaimana dimaksud izin pertukaran harta benda wakaf hanya dapat diberikan jika:
- a. Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan,
 - b. Nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
4. Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud ditetapkan oleh bupati/walikota berdasarkan rekomendasi tim penilai yang anggotanya terdiri dari unsur:
- a. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.
 - b. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
 - c. Majelis Ulama Indonesia (MUI) Kabupaten/Kota.
 - d. Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota.

C. Peraturan Mengenai Upaya Ruislag Tanah Wakaf

Harta benda wakaf yang sudah dirubah statusnya karena ketentuan pengecualian tersebut wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Pada umumnya perwakafan di Indonesia berobyek tanah, maka masalah perwakafan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 49 ayat (3) yang berbunyi “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah”²⁷

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf PP Nomor 25 Tahun 2018

1. Pada peraturan ini telah dijabarkan bagaimana upaya Ruislag itu diatur yaitu :

a. Perubahan status harta benda Wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan persetujuan BWI.

b. Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:

1) Perubahan harta benda Wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip Syariah.

2) Harta benda Wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar Wakaf; atau

²⁷ Ummi Salamah Lubis, “Ruislag Harta Wakaf” *DELEGALATA JURNAL ILMU HUKUM*, Medan, Juni 2021, hlm. 123

- 3) Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.
- c. Dalam hal penukaran harta benda Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan terhadap harta benda Wakaf yang memiliki luas sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi), Menteri memberi mandat kepada Kepala Kantor Wilayah untuk menerbitkan izin tertulis.
 - d. Menteri menerbitkan izin tertulis penukaran harta benda Wakaf dengan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan:
 - 1) Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - 2) Nilai dan manfaat harta benda penukar paling kurang sama dengan harta benda Wakaf semula.
 - e. Kepala Kantor Wilayah menerbitkan izin tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berdasarkan:
 - 1) persetujuan dari BWI provinsi;
 - 2) harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - 3) nilai dan manfaat harta benda penukar paling sedikit sama dengan harta benda wakaf semula."

2. Dalam Peraturan Pemerintah ini pula diatur peruntukan ruislag tanah wakaf itu sendiri, sebagai berikut :
 - a. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f dikecualikan apabila harta benda wakaf yangtelah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentagan dengan syariah
 - b. Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan BWI
 - c. Harta benda wakaf yang sudah diubah ststusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula
 - d. Ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengnan peraturan pemerintah
3. Dalam Bab VI mengenai Penukaran Harta Benda Wakaf, terdapat pengecualian yaitu, perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI

Rekomendasi tim penilai yang anggotanya teridi dari unsur :

- a. Pemerintah daerah kabupaten/kota
 - b. Kantor pertanahan kabupaten/kota
 - c. Majelis Ulama Indonesia (MUI) kabupaten kota
 - d. Nazhir tanah wakaf yang bersangkutan.
4. Menurut Divisi Kelembagaan Badan Wakaf Indonesia, prosedur penukaran (ruislag) harta benda wakaf adalah sebagai berikut:
- a. Nazhir mengajukan permohonan tukar ganti (ruislag) kepada Menteri Agama melalui KUA dengan menjelaskan alasan-alasannya.
 - b. Kepala KUA kecamatan meneruskan permohonan ruislag kepada Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota.
 - c. Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota kemudian membentuk tim penilai harta benda wakaf dan harta penukarnya
 - d. Bupati/walikota kemudian membuat surat keputusan berdasarkan penilaian dari tim penilai tersebut.
 - e. Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota kemudian meneruskan permohonan ruislag dengan melampirkan hasil penilaian tim penilai kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi
 - f. Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi kemudian meneruskan permohonan ruislag kepada Menteri Agama melalui Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam.

- g. Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam selanjutnya membuat permohonan pertimbangan/rekomendasi ruislag kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI).
- h. BWI kemudian meneliti kelengkapan dokumen-dokumen ruislag dan merapatkannya dalam suatu rapat pleno. Apabila pleno menyetujui, BWI selanjutnya memberikan rekomendasi ruislag kepada Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam.
- i. Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam selanjutnya meneruskan permohonan dan rekomendasi ruislag kepada Sekretaris Jenderal Kementerian Agama untuk diteruskan kepada Menteri Agama dan diproses penerbitan SK dari Menteri Agama.
- j. Apabila semua dokumen dan prosedur ruislag dinilai sudah benar, Menteri Agama kemudian menerbitkan surat izin ruislag.

Setelah terbit surat izin ruislag dari Menteri Agama, ruislag baru bisa dilaksanakan. Pembangunan pun baru bisa dilaksanakan setelah keluarnya surat tersebut²⁸

D. Pembebasan Lahan dan Pengaturannya

Pembebasan lahan untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak-hak tanah tersebut, ditetapkan pada dasar untuk pembentukan Undang –undang Pembebasan lahan untuk menjamin ketersediaan lahan untuk penyelenggaraan pembangunan

²⁸ Nurqaib, “Beginilah Prosedur Tanah Wakaf”, <https://www.bwi.go.id/977/2013/09/18/beginilah-prosedur-ruislag-tanah-wakaf/> (30 Agustus 2021, 16.00 WIB)

dengan mendasarkan pada penghormatan hak rakyat hak tanah.²⁹ Peran lembaga pemerintah dalam mempuapayakan penyelenggaraan pembangunan, dengan setiap kebijakan yang diambil harus dilaksanakan dengan hati-hati dengan cara bijaksana. Pembebasan lahan satu langkah pertama yang dapat disegerakan bilamana lembaga pemerintah memerlukan sebidang lahan untuk kepentingan umum³⁰

Undang – Undang nomor 2 Tahun 2012 mengatur pentingnya tentang pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan undang-undang tersebut kemudian pemerintah mengeluarkan peraturan presiden mengenai pembebasan lahan. Peraturan tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan. Peraturan mengenai pembebasan lahan diatur dalam peraturan presiden Nomor 36 Tahun 2005.

Dengan kata lain, negara memiliki kewenangan dalam menguasai bumi, air, dan kekayaan alam untuk kepentingan rakyatnya. Wewenang Negara terkait dengan Hak Menguasai Negara diatur dalam pasal 2 UUPA, sebagai Berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

²⁹ Erman Rajagukguk, , *Serba-Serbi Hukum Agraria: Tanah Untuk Kepentingan Umum, Larangan Alih Fungsi Tanah Pertanian, Landreform Tanah Pekarangan*, (Jakarta 2012), HIm 34

³⁰ Adrian Sutedi, *ImpLementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Sinar Grafika, Jakarta 2008), HIm 49

3. Mengatur hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

E. Rencana Umum Tata Ruang (RUTR)

Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, ras, status sosial dan sebagainya. Dalam hal ini kepentingan umum menyangkut hajat hidup orang banyak, termasuk hajat orang yang telah meninggal karena orang yang meninggalpun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya³¹

Maria Sumardjono dalam Senthot Sudirma menyatakan bahwa terdapat dua hal yang harus dicermati untuk melihat kepentingan umum, yaitu peruntukan dan pemanfaatan. Peruntukan adalah terkait dengan untuk hal apa pengadaan tanah dilakukan, sedangkan pemanfaatan berhubungan dengan apakah pengadaan tanah itu akan bermanfaat atau tidak.³²

Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu : a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dimiliki oleh perorangan atau swasta. b. Pelaksanaan kegiatan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah. c. Tidak mencari

³¹ Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Permata Aksara. Jakarta, 2010, hlm.10

³² Anggara, Sahya. "*Kebijakan Publik*", Cv Pustaka Setia, Bandung, 2014, hlm. 567

keuntungan dan membatasi fungsi suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum³³

F. Maqashid Syari'ah

1. Pengertian Maqashid Syari'ah

Maqashid Syari'ah Al-Syatibi Secara bahasa Maqashid Syari'ah) terdiri dari dua kata, yaitu maqasid dan syariah. Maqashid adalah bentuk jamak dari (maqсад) yang bermakna maksud, sasaran, prinsip, niat, tujuan, tujuan akhir. Sedangkan kata Syari'ah merupakan masdar dari kata syar'ah yang artinya menuju sumber air, jalan ke arah sumber pokok kehidupan.³⁴

Berdasarkan pengertian diatas, al-Syatibi mengatakan bahwa maqashid syari'ah dalam artian kemaslahatan terdapat dalam aspek-aspek hukum secara keseluruhan. Artinya, apabila terdapat permasalahan-permasalahan dapat dianalisa melalui maqashid syari'ah yang dilihat dari ruh syariat dan tujuan umum dari agama islam. Menurut al-Syatibi sendiri sesungguhnya syari'at itu bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan manusia di dunia dan di akhirat. Teori maqashid syari'ah al-Syatibi secara global didasarkan pada dua hal yaitu masalah ta'lil (penetapan hukum berdasarkan illat), dan al-mashalih wa al-mafasid (kemaslahatan dan kerusakan).

³³ Ekasari Damayanti, "Pelaksanaan tukar guling (ruislag) tanah wakaf dikota semarang untuk pembangunan tol transjawa", <https://ejournal3.undip.ac.id/>, 17 September 2021 pkl 14.10 WIB

³⁴Jasser Auda, *Membumikan Hukum Islam Melalui Maqashid Syari'ah*, Bandung : Mizan, 2008, hlm 32

Imam al-Syatibi berpendapat Allah SWT menurunkan syariat (aturan hukum) tidak lain selain untuk mengambil kemaslahatan dan menghindari kemudharatan. Dengan kata lain, aturan-aturan hukum yang Allah tentukan ialah untuk kemaslahatan manusia itu sendiri. Dengan demikian, semakin jelaslah baik secara bahasa maupun istilah maqashid syari'ah erat kaitannya dengan maksud dan tujuan Allah yang terkandung dalam suatu penetapan hukum yang mempunyai tujuan untuk kemaslahatan umat manusia.

2. Fungsi Maqashid Syari'ah

Seorang faqih harus mengetahui tujuan Allah SWT dalam setiap syariatnya (perintah atau larangannya) agar fatwanya sesuai dengan tujuan Allah SWT agar tidak terjadi semisal sesuatu yang menjadi kebutuhan dharuriyat manusia tapi dihukumi sunnah atau mubah. Adapun manfaat maqashid syari'ah ialah³⁵

- a. Bisa memahami nash-nash Al-Qur'an dan Hadits beserta hukumnya secara kompherensif.
- b. Bisa mentarjih salah satu pendapat fuqaha berdasarkan maqashid syariah sebagai salah satu standar (murajjihat).
- c. Memahami ma'alat (pertimbangan jangka panjang) kegiatan dan kebijakan manusia dan mengaitkannya dengan ketentuan hukumnya

³⁵ Oni Sahroni, Adiwarmann A. Karim, *Maqashid Bisnis dan Keuangan Islam Sintesis Fiqih dan Ekonomi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hlm 3

