

### **BAB III**

## **TUKAR GULING (RUISLAG) TANAH WAKAF PADA PROYEK TOL DESARI KOTA DEPOK**

### **A. Duduk Perkara Upaya Ruislag Tanah Wakaf Kecamatan Cinere Kota Depok**

Pesatnya pembangunan terutama untuk pembangunan infrastruktur di era pemerintah sekarang ini, tak sedikit menggunakan tanah atau lahan yang bukan milik pemerintah contohnya tanah wakaf yang mana seperti yang kita tahu tanah wakaf dalam Undang-undang Nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf 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. Pembebasan lahan yang cenderung rumit, melibatkan banyak pihak dan memakan waktu yang lama perlu mendapatkan perhatian yang lebih dari pemerintah agar tidak menghambat proses pembangunan.

Peraturan pemerintah Nomor 25 tahun 2018 Tentang Perubahan Peraturan pemerintah Nomor 42 Tahun 2016 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 Tentang wakaf menyebutkan batasan-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 mulai dalam proses pembangunan padahal sertifikat pengganti tanah tersebut belum keluar untuk pembangunan tol Desari.

Pembangunan tol Desari yang menghubungkan Depok dan Antasari, jalan tol yang dibangun untuk kepentingan umum ternyata mengharuskan beberapa tanah wakaf yang harus dilakukan upaya ruislag.

Kantor Wilayah Kementerian Agama Jawa Barat, H. Adib, memutuskan untuk menyetujui ruislag tanah wakaf tersebut yang berada di 6 titik yaitu:

1. Makam H. Naim bin Udeng dengan lokasi tanah wakaf di Jl. Pribadi II RT. 01/05 Kel. Pangkalanjati Baru, Kec. Cinere, Kota Depok, dengan lokasi tanah penukar Jl. H. Djeman RT. 04/05 Kel. Pangkalanjati Baru, Kec. Cinere, Kota Depok.
2. Makam Keluarga H. Saba' Bin H. Sabung dengan lokasi tanah wakaf di Kel. Pangkalanjati Baru, Kec. Cinere, Kota Depok, dengan lokasi tanah penukar Kel. Pangkalanjati Baru, Kec. Cinere, Kota Depok.

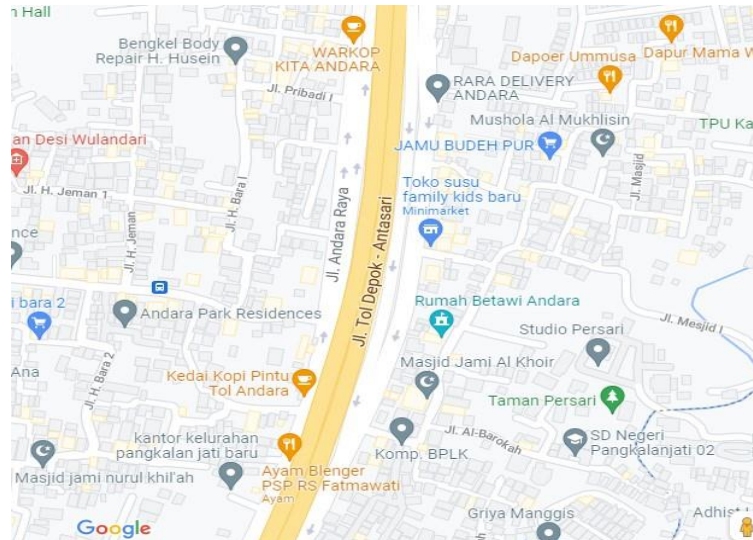
3. Makam Keluarga dengan lokasi tanah wakaf di Kel. Pangkalanjati Baru, Kec. Cinere, Kota Depok, dengan lokasi tanah penukar Kel. Pangkalanjati Baru, Kec. Cinere, Kota Depok.
4. Musholla At Taqwa dengan lokasi tanah wakaf di Kel. Pangkalanjati Baru, Kec. Cinere, Kota Depok, dengan lokasi tanah penukar Kel. Pangkalanjati Baru, Kec. Cinere, Kota Depok.
5. Masjid Daruttaqwa dengan lokasi tanah wakaf di Desa Krukut Kec. Limo, Kota Depok, dengan lokasi tanah penukar Desa Krukut Kec. Limo, Kota Depok, Kota Depok.
6. Masjid dengan lokasi tanah wakaf di Desa Krukut Kec. Limo, Kota Depok, dengan lokasi tanah penukar Desa Krukut Kec. Limo, Kota Depok, Kota Depok.

Salah satunya tanah yang digunakan dalam pembangunan tol Desari yaitu tanah wakaf makam H. Saba Bin H. Sabung dengan luas makam 866 M<sup>2</sup> (Delapan ratus enam puluh enam meter persegi) dengan nilai harta benda wakaf Rp. 3.515.960.000,- (tiga miliar lima ratus lima belas juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) dengan Nomor Akta Ikrar Wakaf : K.06/BA.03/30/IV/2007 yang terletak dijalan Andara RT 03 RW 04, pangkalanjati kecamatan cinere kota depok yang mana didalamnya terdapat makam keluarga dengan jumlah 117 makam, yang

akan dilakukan ruislag tanah wakaf tersebut dengan tanah pengganti/penukar berupa tanah hak milik dengan luas tanah 755 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh lima meter persegi) dengan nilai harta benda Rp.5.176.900.000,- (Lima miliar seratus tujuh puluh enam juta Sembilan ratus ribu rupiah) yang mana letaknya tidak jauh dari makam sebelumnya yaitu masih dalam daerah Pangkalanjati Kecamatan Cinere Kota Depok

Upaya Ruislag yang telah dilakukan tersebut telah mendapat persetujuan dari Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Barat dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Barat Nomor 1017 tahun 2020 tentang pemberian izin perubahan status/tukar menukar harta benda wakaf makam H. Saba Bin Sabung kelurahan Pangkalanjati Baru kecamatan Cinere Kota Depok dengan harta penukar di kelurahan Pangkalanjati Baru Kecamatan Cinere Kota Depok Provinsi Jawa Barat pada tanggal 19 Agustus 2020, dalam keputusan tersebut dalam dictum ketiga dan keempat bahwa pihak penukar wajib mengajukan permohonan sertifikat wakaf atas nama Nazhir terhadap tanah penukar kepada Kantor Pertanahan setempat paling lambat 10 hari kerja sejak Keputusan ini ditetapkan dan apabila pihak penukar tidak mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud dalam dictum ketiga maka keputusan ini batal demi hukum, dan dalam diktum kelima nazhir dan pihak penukar juga wajib melaporkan sertifikat wakaf yang sebagaimana dimaksud dalam diktum ketiga kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Barat dengan tembusan

Badan Wakaf Indonesia Perwakilan Jawa Barat, paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan ini ditetapkan.



Sumber:([https://www.google.com/maps/@-](https://www.google.com/maps/@-6.3212714,106.8012014,17z)

6.3212714,106.8012014,17z)

Hingga penulis melakukan penelitian terhadap upaya ruislag ini yaitu bulan Juni 2021 belum ada laporan atas sertifikat tanah ruislag kepada Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi Jawa Barat, mengingat makam keluarga H. Saba Bin Sabung yang berjumlah 117 makam telah dilakukan pembongkaran pada 18 April 2018 dan Tol Desari pun sudah dilakukan pembangunan, hal inilah yang menarik penulis untuk meneliti yang mana proses upaya ruislag yang begitu lama dan kurangnya ketelitian nazhir dan pihak penukar dalam melakukan upaya ruislag kedepannya bisa saja menimbulkan permasalahan hukum lainnya mengingat ruislag tanah wakaf ini tidak hanya melibatkan satu atau dua pihak tapi melibatkan banyak pihak dan apalagi mengingat ruislag tanah

wakaf kecamatan Cinere kota Depok peruntukannya untuk pembangunan jalan tol yang mana manfaat yang diberikannya akan berdampak panjang kedepan karena proyek ini bukanlah proyek kecil.



Sumber : radardepok.com

Gambar diatas merupakan proses pembongkaran makam keluarga H. Saba bin Sabung yang dilakukan warga Pangkalanjati Baru (PJB) dan dibantu oleh anggota Bhabinkamtibnas kelurahan Pangkalajati Baru Aiptu Jarot dan Kanit Binmas Polsek Limo Iptu Sarawen

## **B. Perkara ruislag tanah wakaf di dusun Cimasuk II Desa Pamulihan**

### **Kabupaten Sumedang ( Kasus Pembanding)**

Tanah wakaf di wilayah Kabupaten Sumedang, Kecamatan Pamulihan, Desa Pamulihan, Dusun Cimasuk II RT 003/003 dimana di atasnya terdapat bangunan madrasah yang merupakan termasuk dalam jalur proyek pembangunan untuk kepentingan umum yaitu jalan TOL

CISUMDAWU (Cileunyi-Sumedang) Dawuan). Keterangan ini juga berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/ Kep.216-Admrek / 2009 Tanggal Februari 2009. Tentunya hal tersebut bukan hanya sekedar memindahkan barang dan hunian melainkan tetap memindahkan seluruh amanah harta tanah wakaf yang menjadi amanah sebagaimana mestinya digunakan tanpa mengurangi sedikit pun. Sebagaimana telah di jelaskan dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 40 menyatakan bahwa harta wakaf tidak boleh (1) dijadikan jaminan, (2) disita, (3) dihibahkan, (4) dijual, (5) diwariskan, (6) ditukar atau diruislag, maupun (7) dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Tanah wakaf yang akan diruislag yaitu tanah dengan sertifikat wakaf No. 112 Desa Pamulihan dengan luas 125M2 tercatat atas nama D. Badruzzaman, M.BA dan dkk (selaku nadzir) dengan tanah pengganti Tanah milik Kohr No. 912.Persil No. 059/029 tercatat atas nama Komariah binti Ranta luas kurang lebih 330M2, terletak di Dusun Cimasuk II RT 003/003 Desa Pamulihan Kecamatan Pamulihan Kabupaten Sumedang

Jalan yang ditempuh adalah dengan melakukan ruislag atau tukar guling tanah wakaf berdasarkan Pasal 41 ayat 2 UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Pasal 49 ayat 1 PP Nomor 41 Tahun 2006 menjelaskan, penukaran harta benda wakaf bisa dilakukan setelah ada izin tertulis dari Kementerian Agama berdasarkan persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Kemudian Proses dan prosedurnya melibatkan banyak

pihak dari tahap awal pengajuan permohonan nazir ke Kantor Urusan Agama Pamulihan, Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Sumedang, Bupati Sumedang, Kementerian Agama Provinsi Jawa Barat, Badan Wakaf Indonesia (BWI), sampai Menteri Agama Republik Indonesia mengeluarkan surat izin.

Kementerian Agama Republik Indonesia memberikan izin kepada nadzir tanah wakaf untuk melakukan perubahan status atau tukar menukar harta benda wakaf sebagai berikut :

1. Memberikan izin kepada nadzir tanah wakaf yang terletak di Dusun Cumasuk II RT 003/003, Desa Pamulihan Kecamatan Pamulihan, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat untuk melakukan perubahan status atau tukar menukar tanah wakaf seluas 125M2 (seratus dua puluh lima meter persegi) dengan tanah penukar seluas 330M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) milik sendiri. Komariah binti Ranta yang terletak di Dusun Cimasuk II RT 003/003 Desa Pamulihan Kecamatan Pamulihan Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat
2. Nadzir dan Sdri. Komariah binti Ranta sebagaimana dimaksud dalam diktum KESATU wajib melakukan peralihan hak/perubahan status tanah hasil tukar menukar, dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal ditetapkannya keputusan ini



3. Apabila peralihan hak/perubahan status tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam diktum KEDUA tidak dilaksanakan sampai dengan waktu yang telah ditentukan, keputusan ini batal demi hukum.
4. Nadzir sebagaimana dimaksud dalam diktum KESATU wajib memanfaatkan tanah wakaf hasil perubahan status atau tukar menukar sesuai dengan fungsi dan tujuan wakaf.
5. Nadzir sebagaimana dimaksud dalam diktum KESATU wajib melaporkan hasil pensertipikatan kepada Menteri Agama dan tembusan Badan Wakaf Indonesia paling lambat 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal ditetapkannya keputusan ini. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

## **BAB IV**

### **ANALISIS PEMBAHASAN MENGENAI PENYELESAIAN UPAYA RUISLAG TANAH WAKAF KECAMATAN CINERE KOTA DEPOK DAN FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT TERJADINYA RUISLAG TANAH WAKAF**

#### **A. Upaya Ruislag Tanah Wakaf Kecamatan Cinere Kota Depok**

Ruislag tanah wakaf yang dilakukan untuk pembangunan tol Depok-Antasari atau yang sering dikenal dengan Desari dilakukan berdasarkan prosedur yang telah diatur oleh Peraturan Pemerintah No 25 tahun 2018 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, dalam

pembangunan tol Desari ada enam titik tanah wakaf yang telah disetujui dilakukan upaya ruislagnya oleh Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Barat H. Adib, persetujuan ruislag tanah ini telah diberikan setelah memakan waktu hampir 5 tahun lamanya, proses ruislag yang memakan waktu yang lama ini cukup mempengaruhi dan menghambat proses pembangunan tol, walaupun memakan waktu yang cukup lama ruislag atau tukar guling yang dikenal ini memang harus dilakukan mengingat pembangunan tol ini untuk kemaslahatan orang banyak. Tidak ada kerugian yang didapat apabila proses ruislag dilakukan dengan benar dan sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Kepala Seksi Pemberdayaan wakaf bulan Juni tahun 2021 ibu Hj. SITI SA'DIAH, S.Ag, M.Si, banyak sekali ruislag yang telah dilakukan terutama untuk keperluan RUTR salah satu yang dilakukan yaitu upaya ruislag tanah wakaf kecamatan Cinere kota Depok dimana ada 6 titik tanah wakaf yang akan diruislag, Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 disebutkan 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 pasal 51 ayat 2 huruf f dan apabila dalam kurun waktu yang disebutkan tidak terlaksana maka akan batal demi hukum peraturan ini yang sering kali banyak dilanggar.

Mengingat upaya ruislag tanah wakaf ini dengan luas tanah tidak sampai 900m<sup>2</sup> atau dibawah 5000m<sup>2</sup> maka pengaturannya yaitu 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, telah mempercepat pengurusan ruislag (tukar guling) tanah wakaf. Karena untuk pengurusan ruislag tanah wakaf untuk luas di bawah 5.000 m persegi dan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang perizinannya cukup melalui Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi dan Kepala Kantor Wilayah Kementrian Agama Provinsi Jawa Barat memberikan izin kepada nadzir tanah wakaf untuk melakukan perubahan status atau tukar menukar harta benda wakaf sebagai berikut :

1. Memberikan izin kepada H. Saidih H.D, Ketua Nazhir tanah wakaf makam H. Saba Bin Sabung berdasarkan keputusan Badan Pelaksanaan Perwakilan Badan Wakaf Indonesia Provinsi Jawa Barat Nomor :049/BWI/NZ-1.1/11/2016 tentang pergantian tanah wakaf makam H. Saba Bin H. Sabung
2. Lokasi RT 003 RW 002 Kelurahan Pangkalan Jati Baru Kecamatan Cinere Kota Depok untuk melaksanakan perubahan status /tukar menukar harta benda wakaf dengan luas tanah 866m<sup>2</sup> dengan nilai harta Rp.3.515.960.000 dengan nomor AIW/APAIW Nomor : K.06/BA.03/30/IV/2007 yang terletak dikelurahan Pangkalan Jati Baru Kecamatan Cinere Kota Depok

3. Tanah penukar/ pengganti luas 755 m<sup>2</sup> dengan nilai harta benda Rp. 5.176.900.000,- Terletak dikelurahan Pangkalan Jati Baru Kecamatan Cinere Kota Depok, di atas tanah pengganti/ penukar akan dilakukan relokasi makam sesuai dengan rencana sebagaimana tertuang dalam perjanjian yang telah ditandatangani oleh pihak penukar maupun nazhir
4. Perubahan status tukar/menukar harta benda wakaf antara Nazhir dengan pihak penukar sebagaimana dimaksud dengan diktum kesatu harus dilakukan sesuai dengan perundang-undangan
5. Pihak penukar wajib mengajukan permohonan sertifikat tanah wakaf atas nama Nazhir terhadap tanah penukar kepada kantor pertanahan setempat paling lambat 10 hari kerja sejak keputusan ini ditetapkan, dan apabila penukar tidak mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud itu maka keputusan ini dinilai batal demi hukum
6. Nazhir dan pihak penukar wajib melaporkan pensertifikatan tanah wakaf kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Barat paling lambat 10 hari kerja sejak keputusan ini ditetapkan

Dalam pengaturan prosedur tukar guling (ruislag) tanah wakaf tidak lepas dari aturan perundang-undangan yang berlaku diantaranya:

1. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini memberikan tempat yang khusus bagi

penggunaan tanah yang bersangkutan dengan kegiatan keagamaan dan sosial. Dalam Penjelasan Pasal 49 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa untuk menghilangkan keragu-raguan dan kesangsian, maka pasal ini memberi ketegasan, bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluankeperluan suci lainnya, dalam hukum agraria yang baru akan mendapat perhatian sebagaimana mestinya. Pasal 49 ayat (3) UUPA memerintahkan pengaturan lebih lanjut mengenai perwakafan tanah Hak Milik dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik. Peraturan perundang-undangan terakhir yang mengatur tentang wakaf diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dibuat dengan maksud tidak untuk mencabut atau menyatakan tidak berlaku lagi Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977. Dengan demikian, untuk wakaf tanah Hak Milik masih diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977. UUPA memandang masalah perwakafan atas tanah mempunyai arti penting, sehingga diatur secara tersendiri dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA. Dalam ajaran agama Islam terdapat aturan tentang wakaf tanah untuk kepentingan peribadatan dan sosial,

yang dipraktikkan oleh orang-orang yang beragama Islam. Atas dasar ketentuan inilah pembentuk UUPA mengatur tersendiri wakaf tanah Hak Milik dalam salah satu pasal UUPA

2. Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, yang dimaksud 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. Ada perbedaan antara Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 mengenai jangka waktu wakaf. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, wakaf tidak mempunyai jangka waktu tertentu tetapi untuk selama-lamanya, sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, wakaf bisa untuk selama-lamanya atau untuk jangka waktu tertentu

3. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik

Pengertian wakaf disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, yaitu perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selalamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai

dengan ajaran Agama Islam. Dalam konsideran di bawah perkataan menimbang Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dinyatakan bahwa wakaf adalah suatu lembaga keagamaan yang dapat dipergunakan sebagai salah satu sarana guna pengembangan kehidupan keagamaan, khususnya bagi umat yang beragama Islam, dalam rangka mencapai kesejahteraan spiritual dan materiil menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Lembaga wakaf hanya ada pada agama Islam yang diorientasikan kepada kesejahteraan umat melalui penyerahan tanah Hak Milik untuk selama-lamanya yang pendaftaran tanahnya diatur dalam Hukum Tanah Nasional

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Wakaf tanah Hak Milik memenuhi ketentuan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: a. wakaf tanah Hak Milik termasuk salah satu objek pendaftaran tanah yang ditetapkan dalam Pasal 9; b. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik memenuhi tujuan pendaftaran tanah yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 4; c. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik termasuk pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual; d. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik termasuk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali; e. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik membutuhkan peran Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) untuk membuat Akta

Ikrar Wakaf; f. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat tanah wakaf

5. Peraturan Pemerintah 25 tahun 2018 pengganti Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf
6. Dalam Peraturan pemerintah Nomor 25 tahun 2018 mekanisme yang lebih rinci menurut hukum positif perundang-undangan di Indonesia;
  - a) Pada pasal 49, Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan persetujuan BWI. Izin tertulis dari menteri sebagaimana dimaksud yaitu :
    1. 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.
    2. harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf; Atau pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak
  - b) Dalam hal penukaran harta benda wakaf sebagaimana pada dilakukan terhadap harta benda wakaf yang memiliki luas sampai dengan 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), Menteri memberi mandate kepada kepala kantor wilayah untuk menerbitkan izin tertulis.



- c) Menteri memberikan izin tertulis penukaran harta benda wakaf dengan pengecualian sebagaimana dimaksud yaitu apabila Harta harta benda penulkar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan nilai dan manfaat harta benda penukar paling kurang sama dengan harta benda Wakaf semula.
- d) Kepala kantor wilayah menerbitkan izin tertulis sebagaimana dimaksud berdasarkan; persetujuan dari BWI provinsi; harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan nilai dan manfaat harta benda penukar paling sedikit sama dengan harta benda Wakaf semula.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik melalui tukar menukar, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Adapun tahapan-tahapan dalam pengajuan pendaftaran ruilslag tanah wakaf adalah sebagai berikut:

1. Nazhir mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dengan menjelaskan alasan perubahan status/tukar menukar tersebut.
2. Kepala KUA Kecamatan meneliti dokumen baik dari segi legalitasnya (akta ikrar wakaf, sertifikat tanah wakaf dan pengesahan dari nazhir) meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kota.
3. Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota setelah menerima permohonan tersebut, melakukan pemeriksaan terhadap dokumen dan melakukan survei lokasi, baik lokasi tanah wakaf sebelumnya maupun tanah wakaf pengganti, setelah itu membentuk tim dengan susunan dan selanjutnya Bupati/Walikota setempat membuat Surat Keputusan. Adapun tim penilai ruilslag diantaranya : Kementerian Agama, Pemerintah Daerah, BPN, MUI dan Nazhir.
4. Setelah tim penilai terbentuk, Kementerian Agama mengirimkan rekomendasi tersebut kepada Bupati/Walikota, kemudian mengeluarkan surat penetapan tim penilai keseimbangan ruilslag.
5. Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota membuat berita acara kepada Walikota/Bupati setelah itu meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim kepada Kepala Kantor

Wilayah Kementerian Agama Provinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri Agama RI.

6. Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri Agama RI, hasil rekomendasi tersebut diteruskan ke Badan Wakaf Indonesia (BWI), setelah itu BWI menerbitkan rekomendasi ke Kementerian Agama RI dan diterbitkannya Keputusan Menteri Agama (KMA). Maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh Nazhir ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut.

Dalam pelaksanaan penyusunan rekomendasi perubahan/pergantian harta benda wakaf meliputi tahapan-tahapan pada divisi-divisi. Badan Pelaksana dan Badan Pertimbangan BWI sesuai prosedur tahapan berikut ini :

1. Sekretariat
2. Divisi Kelembagaan
3. Dewan Pertimbangan
4. Rapat Pleno

Prosedur Pelaksanaan penyusunan rekomendasi perubahan/penggantian harta benda wakaf pada Divisi Kelembagaan dengan jangka waktu lima belas hari kerja meliputi :

1. Melakukan pengecekan kelengkapan dokumen-dokumen berikut ini:
  - a. Umum: berisi nomor registrasi, nomor dan tanggal surat Dirjen Bimas Islam, nomor dan tanggal surat disposisi ketua BWI.

- b. Identitas Nazhir: Nazhir harus terdaftar di KUA setempat, jika Nazhir belum terdaftar maka dokumen akan dikembalikan dan Nazhir yang bersangkutan harus mengurus administrasi pendaftarannya.
  - c. Identitas harta benda wakaf yang hendak ditukar atau dirubah statusnya harus terdaftar dan memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW/APAIW) yang sah beserta dokumen-dokumen pendukungnya. Harta Benda Wakaf yang tidak memiliki AIW/APAIW tidak dapat diproses permohonan pertukaran atau perubahan peruntukannya.
  - d. Harta benda penukar harus memiliki dokumen sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah sesuai peraturan perundang- undangan.
2. Melakukan pengecekan dokumen proses permohonan penukaran/perubahan harta benda wakaf yang meliputi:
- a. Surat permohonan perubahan status/ tukar menukar ditandatangani oleh Nazhir
  - b. Surat kuasa oleh Nazhir, apabila ketentuan yang pertama tidak dapat terpenuhi.
  - c. Surat dukungan/pernyataan persetujuan MauqufAlaih/Wakif.
  - d. Fotokopi KTP Nazhir/MauqufAlaih/Wakif.
  - e. Rencana kerja Nazhir/Kuasa Nazhir/MaflqHf Alaih/Wakif yang menandatangani.

- f. Surat pernyataan bahwa harta benda wakaf yang lama tidak akan digunakan untuk hal-hal yang bertentangan dengan syari'at Islam
- g. Rekomendasi Kepala KUA Kecamatan, harus menyertakan dokumen asli
- h. Rekomendasi Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota, harus menyertakan dokumen asli.
- i. Rekomendasi Dinas Tata Ruang/Pemukiman Kabupaten/Kota, harus menyertakan dokumen asli.
- j. Rekomendasi Bupati/Walikota, harus menyertakan dokumen asli.
- k. Rekomendasi Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi, harus menyertakan dokumen asli.
- l. Surat keputusan Bupati/Walikota tentang pembentukan tim penilai keseimbangan perubahan status tukar menukar harta benda wakaf, harus menyertakan dokumen asli.
- m. Berita acara rapat tim penilai harta benda penular atas harta benda wakaf.
- n. Rencana tata ruang wilayah/ rencana detail tata ruang.
- o. Surat permohonan pertimbangan dari Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Kementerian Agama.
- p. Disposisi Ketua BWI.

3. Melakukan penilaian perubahan status, mencakup :

- a. Penilaian produktif harta benda wakaf (termasuk lokasi dan prospeknya, dapat dilakukan kunjungan lapangan jika diperlukan).
  - b. Kondisi harta benda penukar.
  - c. Status kepemilikan harta benda penukar. 11.Luas harta benda penukar.
  - d. NJOP harta benda penukar.
  - e. Penilaian produktif harta benda penukar (termasuk lokasi dan prospeknya, dapat dilakukan kunjungan lapangan jika diperlukan).
  - f. Alasan perubahan status/tukar menukar harta benda wakaf.
  - g. Kondisi harta benda wakaf saat ini.
  - h. Pemanfaatan harta benda wakaf.
  - i. Luas harta benda wakaf.
4. Melakukan wawancara dengan Nazhir/ masyarakat setempat dan kunjungan lapangan, yang meliputi :
- a. Membuat permohonan kunjungan lapangan ke sekretariat.
  - b. Sekretariat melakukan persiapan penyelenggaraan wawancara dengan Nazhir dan menyiapkan administrasi kunjungan lapangan.
  - c. Melakukan kunjungan lapangan dan menghimpun informasi-informasi mengenai:
    - 1) Latar belakang penukaran/perubahan status harta benda wakaf.

- 2) Latar belakang hubungan dengan pemilik harta benda wakaf dan harta benda penukar.
  - 3) Rencana kerja Nazhir.
  - 4) Penilaian terhadap kemungkinan pemanfaatan produktif harta benda wakaf dan harta benda penukar.
  - 5) Penilai terhadap kebutuhan-kebutuhan untuk pemanfaatan produktif harta benda wakaf/harta benda penukar.
  - 6) Dokumentasi situasi dilapangan dalam bentuk foto maupun video
- d. Membuat laporan kunjungan lapangan.
  - e. Melaporkan hasil pengecekan dokumen dan kunjungan lapangan ke rapat pleno
  - f. Membuat laporan dan rekomendasi awal serta menyampaikannya kepada sekretariat untuk diteruskan kepada dewan pertimbangan, serta dibahas pada rapat pleno bersama-sama dengan pertimbangan fiqh dari dewan pertimbangan.
  - g. Menyempurnakan rekomendasi berdasarkan hasil rapat pleno dan menyerahkan laporan serta rekomendasi divisi kelembagaan termasuk dokumentasi foto/video kepada sekretariat yang ditandatangani oleh ketua divisi.

Dewan Pertimbangan membahas dan menyerahkan hasil pertimbangan fiqh kepada Sekretariat dengan ditandatangani paling sedikit oleh (tiga) orang anggota Dewan Pertimbangan, dengan jangka waktu penyerahan hasil

pertimbangan paling lama 5 (lima) hari kerja. Hasil akhir pertimbangan dilakukan pada rapat pleno dengan rincian sebagai berikut:

1. Sekretariat mengadministrasikan semua laporan dan hasil pertimbangan fiqh untuk dibahas pada rapat pleno dalam jangka waktu 1 (satu) hari kerja.
2. Rapat pleno segera membahas laporan dan rekomendasi awal, serta pertimbangan fiqh dari dewan pertimbangan untuk selanjutnya menentukan rekomendasi akhir dan tindak lanjut yang mungkin perlu diambil oleh berbagai divisi dalam menyikapi penukaran/perubahan status harta benda wakaf, serta memaksimalkan pemanfaatan produktif dari harta benda wakaf atau harta benda pengganti tersebut.
3. Sekretariat membuat dan mengadministrasikan berita acara rapat pleno pembahasan permohonan penukar/perubahan status tanah wakaf.
4. Sekretariat membuat surat rekomendasi BWI berdasarkan hasil rapat pleno kepada Dirjen Bimas Islam Kementerian Agama yang ditandatangani oleh Ketua BWI dan Sekretaris yang dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) hari kerja.

Adapun mengenai pengawasan pada peraturan perundang-undangan dilakukan oleh Menteri Agama RI dan Majelis Ulama Indonesia serta penyelesaian sengketa pada harta benda wakaf ataupun penukar, dapat diselesaikan dengan jalur musyawarah terlebih dahulu, bila tidak berhasil sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan.



Namun mengenai pengawasan terhadap pelaksanaan tugas dan tanggung jawab seorang nazhir dilakukan secara bersama-sama oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan, Majelis Ulama Kecamatan dan Pengadilan agama yang mewilayahinya. Sedangkan mengenai persoalan harta benda ataupun persetujuan pendaftaran ruiislag wakaf diajukan kepada Pengadilan Agama dan diselesaikan oleh kewenangan hakim.

### **B. Faktor-faktor Penghambat dan Pendukung Upaya Ruislag Tanah Wakaf**

Pembangunan Jalan Tol memang memakan waktu yang tidak singkat dan melibatkan banyak sekali pihak, dan banyaknya pihak yang terlibat inilah akan berdampak pada pembangunan tol, pembangunan tol Desari atau Depok Antasari yang menghubungkan Jakarta Selatan dan Kota Depok ini dibangun untuk mengurangi kemacetan yang ada,

1. Faktor pendukung upaya Ruislag tanah wakaf kecamatan cinere Kota Depok diantaranya adalah :
  - a. Kesadaran Masyarakat dan Nadzir Mengenai Fungsi Sosial Tanah  
Secara umum, masyarakat menyadari bahwa tanah mempunyai fungsi sosial, dimana ketika tanah yang mereka miliki akan digunakan untuk kepentingan umum, mereka mengikhlaskan tanahnya, pada umumnya, warga berfikir bahwa pembangunan tol Desari ini yang merupakan proyek bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan bersama dan mengurangi kemacetan yang ada

- b. Masyarakat yang kooperaif dan turut mendukung kemajuan program pemerintah

Masyarakat yang sadar akan manfaat yang didapat dalam proyek pembangunan tol ini dan merelakan tanah wakaf serta makam keluarganya dilakukan upaya ruislag dan turut serta dalam pembongkaran makam yang ada dibantu dengan Kapolsek Limo, Kompol Muhamad Iskandar, anggota Bhabinkamtibmas Kelurahan Pangkalanjati Baru Aiptu Jarot dan Kanit Binmas Polsek Limo Iptu Sarewan

- c. Regulasi yang Tegas dan Adil

Pengaturan perundang-undangan yang berlaku saat ini bersifat lebih tegas dan memaksa. Hal ini bertujuan untuk mempercepat proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Selain bersifat tegas, regulasi yang berlaku juga bersifat adil, yaitu penetapan ganti kerugian yang diberikan haruslah minimal sama atau lebih baik lebih dari nilai tanah wakaf yang akan diganti

- d. Peraturan pemerintah yang terbaru

Menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang- Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Oleh karena itu, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41

Tahun 2004 tentang Wakaf, maka terbitlah PP Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, yang mana pengaturan mengenai luas tanah wakaf yang dapat dilakukan dimana Di dalam Pasal 49 ayat 3 menyebutkan bahwa 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 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), Menteri memberi mandat kepada Kepala Kantor Wilayah untuk menerbitkan izin tertulis, 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, telah mempercepat pengurusan ruislag (tukar guling) tanah wakaf. Karena untuk pengurusan ruislag tanah wakaf untuk luas di bawah 5.000 m persegi dan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang perizinannya cukup melalui Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi

2. Faktor penghambat upaya Ruislag tanah wakaf kecamatan cinere Kota Depok diantaranya adalah :
  - a. Kurangnya kecakapan Nadzir Pengelolaan Wakaf

Nadzir merupakan orang yang diberi tanggungjawab oleh wakif untuk mengelola harta benda wakaf agar pemanfaatannya sesuai dengan tujuan awal wakif mewakafkan tanahnya. Selain itu, nadzir juga mempunyai tugas: melakukan pengadministrasian harta benda wakaf; mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya; Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf; dan Melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia. Namun dalam proses tukar guling tanah wakaf dapat dikatakan bahwa sebagian besar nadzir yang mengelola tanah dianggap kurang kompeten dalam pengelolaan tanah wakaf. Bahkan banyak yang tidak tahu prosedur pelaksanaan tukar guling tanah wakaf

b. Perbedaan pendapat antara warga dan pemerintah

Dalam pembangunan tol Aantasari Depok ini atau yang dikenal Desari banyak warga yang merasa keberatan karena dalam melakukan aktivitas mereka ada akses yang terpaksa harus ditutup terlebih dahulu dan yang paling terpenting akses terdekat menuju ke masjid pun ditutup sementara hal ini menjadi keluhan warga karena warga harus memutar jalan untuk menuju akses kesana, selain itu perbedaan pendapat yang ada dimana nadzir dan para pemilik makam awalnya tidak setuju dengan adanya ruislag tanah ini karena dari keseluruhan luas tanah wakaf yang dimiliki hanya sebagian saja yang sebenarnya terkena pembangunan jalan untuk tol dari luas 866m<sup>2</sup> yang hanya

digunakan sekitar 286m<sup>2</sup>, inilah yang menjadi salah satu faktor penghambat pembanguna tol Desari dan menghambat proses ruislag tanah wakaf yang dilakukan akan tetapi permasalahan ini dapat diselesaikan dan proses ruislag dapat terjadi walaupun hampir memakan waktu 5 tahun lamanya.

c. Lalainya pihak penukar dan nadzhir

Surat putusan yang dikeluarkan oleh kanwil perihal persetujuan dilakukannya upaya ruislag untuk makan h. saba bin sabung tanggal 19 Agustus 2020 yaitu Keputusan Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Barat Nomor 1017 tahun 2020 Tentang Pemberian Izin Perubahan Status/Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Makam H. Saba Bin Sabung Kelurahan Pangkalan Jati Baru Kecamatan Cinere Kota Depok Dengan Harta Penukar di Kelurahan Pangkalanjati Baru Kecamatan Cinere Kota Depok Provinsi Jawa Barat, tidak ditindaki dengan cepat oleh nadzhir maupun oeh pihak penukar karena hingga penelitian yang saya lakukan kedua pihak terebut baik nadzhir maupun pihak penukar tidak melaporkan pensertifikatan tanah wakaf, padahal sudah jelas dalam surat keputusan tersebut nazhir maupun penukar diwajibkan melaporkan paling lambat 10 hari kerja dan apabila tidak terlaksana maka semua upaya ruislag yang dilakukan dapat dinilai batal demi hukum, BPN pun ikut dinilai lalai karena tidak dengan segera

mengeluarkan sertifikat tanah pengganti tanah wakaf tersebut karena hal ini sangat menghambat proses ruislag mengingat pembangunan tol sudah dilakukan hal ini akan menjadi masalah yang lebih besar bila tidak ditindak sebagaimana mestinya. Kanwil selaku pihak yang terlibat sudah melakukan surat peringatan kepada pihak yang tidak dengan segera melaporkan pensertifikatan tanah tersebut.