

## **UPAYA RUISLAAG TANAH WAKAF YANG TERKENA PEMBEBASAN RUTR KECAMATAN CINERE KOTA DEPOK DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 25 TAHUN 2018**

Desti Putriyani  
Rachmat Suharno  
Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana

### **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.

**Kata kunci : Rencana Umum Tata Ruang, Tol Desari, Ruislag**

### **PENDAHULUAN**

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 menentumkan 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

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

Adapun permasalahan yang penulis kemukakan yaitu “Bagaimana upaya ruislag tanah wakaf yang terkena RUTR untuk pembangunan tol di kecamatan Cinere Kota Depok dilihat dari Undang-undang Nomor 41 tahun 2004?”

#### **PEMBAHASAN DAN DISKUSI**

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.

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 Kementerian 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, diaats 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

Faktor penghambat dan pendukung ruislag tanah wakaf

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 mengikhhlaskan 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 kooperatif 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, Kopol 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. 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 kemasjid 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.

- b. 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 tersebut 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

## **PENUTUP**

Berdasarkan pembahasan yang dilakukan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Melakukan perubahan status pada tanah wakaf tidak diperbolehkan baik secara Peraturan Perundang-Undangan maupun Kompilasi Hukum Islam. Tetapi, apabila objek tersebut dilakukan penukaran demi kepentingan umum atau Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) maka perubahan tersebut diperbolehkan tetapi dengan mempertimbangan nilai dari tanah pengganti dan manfaat objek tersebut, karena sekurang-kurangnya sama dengan objek sebelumnya. Begitu pula mengenai persyaratan ruislag, harus dengan persetujuan izin tertulis dari Menteri Agama RI yang kemudian dibuat KMA (Keputusan Menteri Agama). Harta wakaf (terutama tanah) hendak akan digunakan untuk kepentingan umum yang sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta hal itu tidak bertentangan dengan aturan syariat Islam, harta atau benda wakaf tersebut bisa ditukar dengan harta lain yang nilainya minimal sepadan tanpa mengurangi sedikitpun manfaat dari tanah wakaf tersebut. Waktu dalam melakukan upaya ruislag telah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2018 ini dinilai sudah cukup terperinci.
2. Banyaknya faktor penghambat ruislag sedikit banyak mempengaruhi berjalannya proses ruislag tersebut. Faktor penghambat yang penulis temui diantaranya yaitu kurangnya kecakapan nazhir pengelola harta benda wakaf, perbedaan pendapat antara warga dan pemerintah, dan lalainya pihak penukar maupun nazhir dalam kepengurusan ruislag tanah wakaf tersebut. 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 walaupun sudah ada aturan terbaru dinilai belum cukup karena masih ada hambatan terbesar yaitu ada pada nazhir maupun pihak penukar.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdullah Bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah Bin Muhammad Al-Muthlaq, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, Cet 2
- Lutfi El Falahy, *Alih Fungsi Tanah Wakaf Ditinjau Dari Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*, *Al Istinbath: Jurnal Hukum Islam*, Vol. 1, No. 2, 2016.
- Yulia Mirwati, *Wakaf Tanah Ulayat*, Cet. Ke-1, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016)
- Soebekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Bab 6 pasal 1541, Balai Pustaka, Jakarta, 2014