I-Philanthropy
A Research Journal On Management Of Zakat And Waqf
P- ISSN : 2809-0659
E- ISSN : 2808-7607

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Diatas Tanah Wakaf (Studi Kasus Proyek Jalan Tol Di Musholla Qubatul Jannah Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal)

Muhamad Fahmi[1], Evy Indriasari[2], Bha'iq Roza Rakhmatullah[3]

[123]Universitas Panca Sakti, Tegal . E-Mail: muhamadfahmi0260@gmail.com

Abstract: The provision of land in the development process is referred to in law as land acquisition. This land acquisition process generally involves property owned by various parties, including waqf land. In the construction of the Trans Java Toll Road in Central Java Province, there are 85 waqf lands, including 9 waqf lands in Tegal Regency, one of which is the Qubatul Jannah mosque in Adiwerna Village, Adiwerna District, Tegal Regency.
This study aims to examine the existing legal regulations in Indonesia regarding waqf land affected by land acquisition for toll road construction at Qubatul Jannah musala To examine the procedures for waqf land affected by land acquisition for construction of toll roads for public purposes at Qubatul Jannah musala in Adiwerna Village. The type of research is library research. The approach used is a case approach in normative research. Data collection techniques through literature studies, interviews and qualitative data analysis.
The results showed that the regulation of waqf land affected by land acquisition for the construction of the Qubatul Jannah mosque toll road in Adiwerna Village refers to Law Number 41 of 2004 concerning Waqf jo. Government Regulation Number 25 of 2018 concerning Amendments to Government Regulation Number 42 of 2006 concerning the Implementation of Law Number 41 of 2004 concerning Waqf. And for the procedure, the nadzir must submit an application for a permit to change the status of the exchange of waqf land to the Ministry of Religion of Tegal Regency which has been equipped with a waqf land valuation document. Based on the results of this research is expected to be information and input for students, academics, practitioners and all parties in need within the Faculty of Law, Pancasakti University Tegal.

Keywords: Kepentingan Umum; Pengadaan Tanah; Tanah Wakaf;

Pendahuluan

Tanah juga menjadi sarana pengikat solidaritas sosial demi kelangsungan hidup bangsa Indonesia. Selain itu, tanah juga merupakan unsur penting dalam melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum. Penyediaan tanah dalam proses pembangunan dalam undang-undang disebut dengan pengadaan tanah. Perbuatan pembebasan tanah melalui pengalihan hak atas tanah milik negara menimbulkan permasalahan karena adanya pertentangan antara hak pengelolaan tanah milik negara

dengan hak pengelolaan tanah milik masyarakat. Ini adalah akhir dari hubungan hukum antara masyarakat dengan tanahnya, dan masyarakat harus siap kehilangan akses terhadap tanahnya atas nama pembangunan, meskipun mereka membayar kompensasi.[1]

Demi mencegah penyalahgunaan kekuasaan oleh pemerintah dalam melaksanakan proses perolehan tanah, diberlakukan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perolehan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Bertujuan memberikan kepastian hukum, hal ini berlaku untuk tanah yang dimanfaatkan dalam kegiatan ibadah dan tujuan sakral lainnya, termasuk tanah wakaf.[2]. Fokusnya adalah pada kesejahteraan bersama, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta mencegah dan mengurangi potensi konflik hukum dalam proses perolehan tanah untuk kepentingan pembangunan. Akhirnya, hal ini diharapkan dapat mencapai keadilan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum nasional terkait perolehan tanah untuk kepentingan umum.[3] Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur publik seperti jalan Tol atau proyek pembangunan signifikan lainnya, merupakan komponen integral dalam kemajuan ekonomi dan sosial suatu negara. Proses pengadaan tanah ini biasanya melibatkan properti yang dimiliki oleh berbagai entitas, termasuk perorangan, perusahaan, dan lembaga sosial, termasuk lahan wakaf.

Wakaf adalah salah satu jenis zakat yang memiliki peran sentral dalam aspek keagamaan sebagai bentuk penghormatan kepada Allah SWT. Lebih lanjut, wakaf juga merupakan sebuah institusi keagamaan yang dapat memberikan kesejahteraan jika dikelola dengan cermat sesuai dengan tujuan pemberian wakaf.[4]

Mengingat urgensi isu tersebut, konsep tanah wakaf dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang secara umum dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan terkait wakaf dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA menetapkan bahwa "Pemilikan tanah yang diperuntukkan untuk wakaf mendapat perlindungan dan regulasi melalui Peraturan Pemerintah" Hal ini menunjukkan perhatian khusus dari pemerintah Indonesia terhadap lembaga wakaf. Oleh karena itu, prosedur pendaftaran tanah, sebagaimana dijelaskan dalam UUPA, juga berlaku untuk tanah yang digunakan untuk kegiatan peribadatan dan tujuan suci

---

[1] Bhaiq Roza Rakhmatullah, Achmad Irwan Hamzani, "Pelaksanaan Pembangunan Konstruksi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*" Jurnal Sosial dan Budaya Syar-I*, Tegal, Vol. 10, No. 2, April, 2023, hlm. 412.
http://repository.upstegal.ac.id/6758/1/--Pelaksanaan%20Pembangunan%20Konstruksi%20Dalam%20Pengadaan%20Tanah%20Untuk%20Kepentingan%20Umum%EF%80%AA.pdf

[2] Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Pekalongan: Nasya Expanding Management, 2022, Cet. ke-1, hlm. 43.

[3] *Ibid*., Bhaiq Roza Rakhmatullah, Achmad Irwan Hamzani.

[4] Hujriman, *Hukum Wakaf di Indonesia*, Yogyakarta: Deepublish, 2018, Cet. ke-1, hlm. 5 https://books.google.co.id/books?id=FuRjDwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=id&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

lainnya, termasuk tanah wakaf, dengan tujuan memberikan kepastian hukum. Bertujuan memberikan kepastian hukum, hal ini berlaku untuk tanah yang dimanfaatkan dalam kegiatan ibadah dan tujuan sakral lainnya, termasuk tanah wakaf.[5]

Perolehan hak atas tanah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum tidak hanya pada tanah yang dimiliki oleh perorangan, melainkan juga mencakup sejumlah tanah wakaf. Mengubah tanah wakaf menjadi pembangunan untuk kepentingan umum menjadi suatu tantangan yang kompleks, terutama di wilayah yang padat penduduk dan memiliki keterbatasan lahan. Proses perolehan hak atas tanah, terutama pada tanah wakaf, melibatkan prosedur yang berbeda dari perolehan tanah milik perseorangan.[6]

Pembangunan jalan tol yang melibatkan tanah wakaf dapat menyebabkan potensi konflik antara kepentingan pembangunan infrastruktur dan perlindungan aset wakaf yang harus diberikan kompensasi atau ganti rugi tanah wakaf. Implementasi pertukaran tanah wakaf terkadang menghadapi hambatan terkait dengan kelengkapan pengelolaan nazir dan sertifikat wakaf yang masih belum lengkap. Selain itu, proses pertukaran tanah wakaf juga terhambat oleh isu-isu terkait sertifikasi tanah wakaf.

Proses perubahan kepemilikan harta wakaf dapat dilakukan asalkan terpenuhinya persyarat tertentu serta menjelaskan alasan-alasan sesuai kententuan perundang-undangan yang berlaku. Ketatnya tata cara perubahan pemindahan kepemilikan harta tanah wakaf bertujuan untuk mengurangi penyimpangan fungsi dan memastikan keberlanjutan kemaslahatan tanah wakaf, sehingga menghindari perbuatan yang dapat merugikan kelangsungan wakaf itu sendiri. Dengan cara ini, wakaf tetap menjadi alternatif yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan tujuan dan fungsi asal harta wakaf yang telah diniatkan.[7]

Demi mengatasi masalah yang semakin meningkat terkait tukar guling tanah wakaf, pemerintah telah mengatur melalui tiga perundang-undangan, yaitu "Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf jo.Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004" dijelaskan bahwa perubahan status aset wakaf melalui pertukaran tidak diperbolehkan, kecuali mendapatkan persetujuan tertulis dari menteri berdasarkan pertimbangan Badan Wakaf Indonesia.[8] Dalam peraturan wakaf, harta wakaf yang sudah diwakafkan tidak boleh digunakan sebagai jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, atau dialihkan melalui pengalihan hak lainnya.

[5] Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Op.cit*. hlm. 43.

[6] Ekasari Damayanti, "Pelaksanaan Tukar Guling (ruislag) Tanah Wakaf di Kota Semarang Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa" *Journal of politic and governmeent studies*, Vol. 8, No. 4, 2019, hlm.2.https://ejournal33.undip.ac.id/index.php/jpgs/article//view//25064/662//22316

[7] Ekasari Damayanti, *Ibid*., 11

[8] Faishal Haq, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017, Cet ke-1, hlm. 42.

Pada proyek pembangunan Tol Trans-Jawa di Provinsi Jawa Tengah terdapat 85 lahan wakaf yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum.[9]

Salah satunya tanah wakaf Mushola Qubatul Jannah di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal yang terkena dalam pembangunan proyek jalan Tol Trans-Jawa. Sekitar tahun 2018 nadzir selaku pihak yang bertanggung jawab mendapatkan pemberitahuan bahwa tanah wakaf Mushola Qubatul Jannah terkena pembangunan jalan tol. Sehingga dari pihak nadzir dan masyarakat mengadakan musyarawah guna meminta ganti rugi kepada pemerintah. Oleh karena itu, nadzir melakukan penukaran harta benda wakaf dengan upaya permohonan tukar ganti kepada Menteri Agama melalui Kantor Urusan Agama kecamatan Adiwerna dengan menjelaskan alasan-alasan meminta tukar ganti atas dampak pembangunan jalan tol terhadap tanah wakaf mushola Qubatul Jannah di desa Adiwerna. Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) kecamatan Adiiwerna meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen Agama Kabupaten Tegal.[10]

Terhadap uraian kejadian yang ada di atas maka penulis tertarik untuk mengkajinya secara lebih mendalam terkait dengan bagaimana regulasi hukum tanah wakaf yang terkena dampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol sebagai kepentingan umum dan bagaimana prosedur tanah wakaf yang terkena dampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Tanah juga menjadi sarana pengikat solidaritas sosial demi kelangsungan hidup bangsa Indonesia. Selain itu, tanah juga merupakan unsur penting dalam melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum. Penyediaan tanah dalam proses pembangunan dalam undang-undang disebut dengan pengadaan tanah. Perbuatan pembebasan tanah melalui pengalihan hak atas tanah milik negara menimbulkan permasalahan karena adanya pertentangan antara hak pengelolaan tanah milik negara dengan hak pengelolaan tanah milik masyarakat. Ini adalah akhir dari hubungan hukum antara masyarakat dengan tanahnya, dan masyarakat harus siap kehilangan akses terhadap tanahnya atas nama pembangunan, meskipun mereka membayar kompensasi.[11]

Demi mencegah penyalahgunaan kekuasaan oleh pemerintah dalam melaksanakan proses perolehan tanah, diberlakukan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perolehan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum beserta peraturan-

[9] Ekasari Damayanti, *Op.,cit*. hlm. 8

[10] Wawancara, dengan Husni, Pembina Mushola Qubatul Jannah, di Desa Adiwerna Tangga; 12 Oktober 2023, jam 16.00 WIB

[11] Bhaiq Roza Rakhmatullah, Achmad Irwan Hamzani, "Pelaksanaan Pembangunan Konstruksi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*" Jurnal Sosial dan Budaya Syar-I*, Tegal, Vol. 10, No. 2, April, 2023, hlm. 412.
http://repository.upstegal.ac.id/6758/1/--Pelaksanaan%20Pembangunan%20Konstruksi%20Dalam%20Pengadaan%20Tanah%20Untuk%20Kepentingan%20Umum%EF%80%AA.pdf

peraturan pelaksanaannya. Bertujuan memberikan kepastian hukum, hal ini berlaku untuk tanah yang dimanfaatkan dalam kegiatan ibadah dan tujuan sakral lainnya, termasuk tanah wakaf.[12]. Fokusnya adalah pada kesejahteraan bersama, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta mencegah dan mengurangi potensi konflik hukum dalam proses perolehan tanah untuk kepentingan pembangunan. Akhirnya, hal ini diharapkan dapat mencapai keadilan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum nasional terkait perolehan tanah untuk kepentingan umum.[13] Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur publik seperti jalan Tol atau proyek pembangunan signifikan lainnya, merupakan komponen integral dalam kemajuan ekonomi dan sosial suatu negara. Proses pengadaan tanah ini biasanya melibatkan properti yang dimiliki oleh berbagai entitas, termasuk perorangan, perusahaan, dan lembaga sosial, termasuk lahan wakaf.

Wakaf adalah salah satu jenis zakat yang memiliki peran sentral dalam aspek keagamaan sebagai bentuk penghormatan kepada Allah SWT. Lebih lanjut, wakaf juga merupakan sebuah institusi keagamaan yang dapat memberikan kesejahteraan jika dikelola dengan cermat sesuai dengan tujuan pemberian wakaf.[14]

Mengingat urgensi isu tersebut, konsep tanah wakaf dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang secara umum dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan terkait wakaf dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA menetapkan bahwa "Pemilikan tanah yang diperuntukkan untuk wakaf mendapat perlindungan dan regulasi melalui Peraturan Pemerintah" Hal ini menunjukkan perhatian khusus dari pemerintah Indonesia terhadap lembaga wakaf. Oleh karena itu, prosedur pendaftaran tanah, sebagaimana dijelaskan dalam UUPA, juga berlaku untuk tanah yang digunakan untuk kegiatan peribadatan dan tujuan suci lainnya, termasuk tanah wakaf, dengan tujuan memberikan kepastian hukum. Bertujuan memberikan kepastian hukum, hal ini berlaku untuk tanah yang dimanfaatkan dalam kegiatan ibadah dan tujuan sakral lainnya, termasuk tanah wakaf.[15]

Perolehan hak atas tanah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum tidak hanya pada tanah yang dimiliki oleh perorangan, melainkan juga mencakup sejumlah tanah wakaf. Mengubah tanah wakaf menjadi pembangunan untuk kepentingan umum menjadi suatu tantangan yang kompleks, terutama di wilayah yang padat penduduk dan memiliki keterbatasan lahan. Proses perolehan hak atas tanah,

[12] Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Pekalongan: Nasya Expanding Management, 2022, Cet. ke-1, hlm. 43.

[13] *Ibid*., Bhaiq Roza Rakhmatullah, Achmad Irwan Hamzani.

[14] Hujriman, *Hukum Wakaf di Indonesia*, Yogyakarta: Deepublish, 2018, Cet. ke-1, hlm. 5 https://books.google.co.id/books?id=FuRjDwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=id&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

[15] Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Op.cit*. hlm. 43.

terutama pada tanah wakaf, melibatkan prosedur yang berbeda dari perolehan tanah milik perseorangan.[16]

Pembangunan jalan tol yang melibatkan tanah wakaf dapat menyebabkan potensi konflik antara kepentingan pembangunan infrastruktur dan perlindungan aset wakaf yang harus diberikan kompensasi atau ganti rugi tanah wakaf. Implementasi pertukaran tanah wakaf terkadang menghadapi hambatan terkait dengan kelengkapan pengelolaan nazir dan sertifikat wakaf yang masih belum lengkap. Selain itu, proses pertukaran tanah wakaf juga terhambat oleh isu-isu terkait sertifikasi tanah wakaf.

Proses perubahan kepemilikan harta wakaf dapat dilakukan asalkan terpenuhinya persyarat tertentu serta menjelaskan alasan-alasan sesuai kententuan perundang-undangan yang berlaku. Ketatnya tata cara perubahan pemindahan kepemilikan harta tanah wakaf bertujuan untuk mengurangi penyimpangan fungsi dan memastikan keberlanjutan kemaslahatan tanah wakaf, sehingga menghindari perbuatan yang dapat merugikan kelangsungan wakaf itu sendiri. Dengan cara ini, wakaf tetap menjadi alternatif yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan tujuan dan fungsi asal harta wakaf yang telah diniatkan.[17]

Demi mengatasi masalah yang semakin meningkat terkait tukar guling tanah wakaf, pemerintah telah mengatur melalui tiga perundang-undangan, yaitu "Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf jo.Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004" dijelaskan bahwa perubahan status aset wakaf melalui pertukaran tidak diperbolehkan, kecuali mendapatkan persetujuan tertulis dari menteri berdasarkan pertimbangan Badan Wakaf Indonesia.[18] Dalam peraturan wakaf, harta wakaf yang sudah diwakafkan tidak boleh digunakan sebagai jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, atau dialihkan melalui pengalihan hak lainnya. Pada proyek pembangunan Tol Trans-Jawa di Provinsi Jawa Tengah terdapat 85 lahan wakaf yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum.[19]

Salah satunya tanah wakaf Mushola Qubatul Jannah di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal yang terkena dalam pembangunan proyek jalan Tol Trans-Jawa. Sekitar tahun 2018 nadzir selaku pihak yang bertanggung jawab mendapatkan pemberitahuan bahwa tanah wakaf Mushola Qubatul Jannah terkena pembangunan jalan tol. Sehingga dari pihak nadzir dan masyarakat mengadakan musyarawah guna meminta ganti rugi kepada pemerintah. Oleh karena itu, nadzir melakukan penukaran harta benda wakaf dengan upaya permohonan tukar ganti kepada Menteri Agama

[16] Ekasari Damayanti, "Pelaksanaan Tukar Guling (ruislag) Tanah Wakaf di Kota Semarang Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa" *Journal of politic and governmeent studies*, Vol. 8, No. 4, 2019, hlm.2.https://ejournal33.undip.ac.id/index.php/jpgs/article//view//25064/662//22316

[17] Ekasari Damayanti, *Ibid*., 11

[18] Faishal Haq, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017, Cet ke-1, hlm. 42.

[19] Ekasari Damayanti, *Op.,cit*. hlm. 8

melalui Kantor Urusan Agama kecamatan Adiwerna dengan menjelaskan alasan-alasan meminta tukar ganti atas dampak pembangunan jalan tol terhadap tanah wakaf mushola Qubatul Jannah di desa Adiwerna. Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) kecamatan Adiiwerna meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen Agama Kabupaten Tegal.[20]

Terhadap uraian kejadian yang ada di atas maka penulis tertarik untuk mengkajinya secara lebih mendalam terkait dengan bagaimana regulasi hukum tanah wakaf yang terkena dampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol sebagai kepentingan umum dan bagaimana prosedur tanah wakaf yang terkena dampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Landasan Teori

Berisi teori yang relevan dan didiskusikan dengan detil *litrature review* dan hipotesis(jika ada).

Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Kepustakaan (Library Reaseacrh). Penelitian kepustakaan adalah suatu metode penelitian yang melibatkan pengumpulan informasi dan data melalui berbagai dokumen yang relevan, termasuk buku referensi dari penelitian serupa sebelumnya, artikel, catatan, dan jurnal yang terkait dengan permasalahan yang hendak diselesaikan.[21] Pendekatan yang digunakan pendekatan hukum yang dilakukan melalui Pendekatan Kasus (*case approach*) dalam penelitian normatif. Pendekatan ini diterapkan untuk mengevaluasi cara penerapan norma-norma atau aturan hukum dalam praktek hukum. Teknik Pengumpulan datanya melalui studi kepustakaan dan wawancara dengan analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, pendekatan penelitian yang bertujuan untuk memahami fenomena manusia atau sosial dengan mendokumentasikan pandangan informan secara terperinci.[22]

[20] Wawancara, dengan Husni, Pembina Mushola Qubatul Jannah, di Desa Adiwerna Tangga; 12 Oktober 2023, jam 16.00 WIB

[21] Milya Sari, Asmendri, Penelitian Kepustakaan (Library Research) dalam Penelitian Pendidikan IPA, Natural Science: 2020, Vol. 6, hlm. 44. http://ejournal.uinib.ac.id//jurnal/index.php/naturalsscience/article/view/15/55/11159.

[22] Jonaedi Efendi, Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2020, Cet. ke-3, hlm. 146

Hasil Dan Pembahasan

Regulasi hukum adalah ketentuan yang dibuat untuk mengatur dan mengarahkan perilaku kelompok, sistem/organisasi, serta masyarakat, dengan tujuan mencapai suatu tujuan dalam kehidupan bersama, berkomunitas, dan bersosialisasi. Bertujuan untuk mengatur perilaku manusia dan masyarakat dalam batasan tertentu. Peraturan tersebut diterapkan di berbagai lembaga sosial demi kepentingan masyarakat secara umum.[23]

Regulasi hukum terhadap wakaf di Indonesia bertujuan untuk mengurangi atau mencegah terjadinya konflik, dengan mewajibkan sertifikasi tanah wakaf. Sertifikasi wakaf tidak hanya diperlukan untuk memastikan kontrol yang tepat dan kepastian hukum, tetapi juga sebagai langkah keamanan melalui otentikasi guna menghindari potensi konflik di masa mendatang. Melalui sertifikasi, diberikan keabsahan hukum pada tanah wakaf dan klarifikasi mengenai hak-hak yang terdapat dalam tanah wakaf. Regulasi mengenai perlindungan tanah wakaf diperoleh melalui proses resmi dengan memanfaatkan Akta Ikrar Wakaf (AIW). Akta Ikrar Wakaf ini berfungsi sebagai bukti resmi yang menunjukkan sahnya pelaksanaan wakaf tersebut.

Menurut Pasal 17 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, suatu usaha wakaf diungkapkan melalui lisan dan tertulis oleh petugas yang mengucapkan sumpah wakaf dan dituangkan dalam sumpah wakaf. Apabila Nadzir ingin mendaftarkan tanah wakaf tetapi tidak memiliki Akta Ikrar Wakaf dan tidak dapat membuatnya lagi, maka Nadzir harus menyiapkan Sertifikat sebagai pengganti Akta Ikrar Wakaf yang disebut Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW). Prosedur dalam pembuatan APAIW diuraikan dalam Pasal 35 dari Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006. Sedangkan prosedur pendaftaran tanah wakaf diatur dalam Pasal 32 sampai dengan 39 UU Wakaf, dan ketentuan mengenai peraturan lainnya dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 42 Tahun 2006.

Pengelolaan dan pengawasan benda-benda wakaf oleh Nazir juga diatur dalam UU Wakaf. Sesuai dengan ketentuan Pasal 11 UU Wakaf, Nazir mengelola Harta Wakaf, Mengelola serta mengembangkan aset wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya, mengawasi serta melindungi harta wakaf, serta mengawasi pelaksanaan dan menyampaikan laporan kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI). Makna UU Wakaf dapat dianalisis melalui beberapa pasal seperti yang terdapat dalam Pasal 4 dan 5 dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. Pasal-pasal tersebut menyatakan bahwa wakaf bertujuan untuk memanfaatkan harta kekayaan wakaf sesuai dengan fungsinya. Wakaf hadir dengan maksud untuk mengoptimalkan potensi dan manfaat ekonomi dari harta wakaf guna kepentingan ibadah serta peningkatan kesejahteraan masyarakat. Oriantasi dalam Regulasi Perlindungan hukum tanah wakaf pada pasal

[23] Wilma Silalahi, "Penataan Regulasi Berkualitas Dalam Rangka Terjaminnya Supremasi Hukum", Jakarta Pusat: Jurnal Hukum Progresif, 2020, Vol. 8, No, 1, hlm. 58. https://ejournal.undip.ac.id./index.phpp./hukum_progres/article/view/334958/18881.

pasal yang atas menunjukan bahwa tanah wakaf agar dikelola oleh nazir dapat berfungsi secara optimal, tidak boleh dikelola oleh nazir secara perorangan pribadi, melainkan oleh pemerintah atau lembaga. Hal ini misalnya dilakukan melalui Kementerian Agama dan di tingkat daerah melalui Sekretariat Agama (KUA).

Secara umum, wakaf tidak dapat diubah statusnya. Pasal 40 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengenai Wakaf menjelaskan bahwa dalam harta benda Wakaf menyatakan dilarang untuk perbuatan-perbuatan yang dijadikan jaminan, dijadikan harta sitaan, diperdagangkan, diwasiatkan, ditukar, atau dialih fungsikan pengalihan hak dengan bentuk lainnya. Keadaan pengecualian dengan aturan yang terdapat dalam Pasal 40 huruf (f) muncul jika harta wakaf dipergunakan bagi kepentingan umum,yang sesuai dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan tidak melanggar prinsip-prinsip Hukum Islam atau Syariah. Dengan demikian, jika harta wakaf akan ditukarkan serta dimanfaatkan bagi kepentingan umum, harus sejalan dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR), sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta tidak melanggar prinsip-prinsip syariat. Dalam konteks ini, harta wakaf dapat disetujui untuk ditukar dengan objek tanah wakaf lainnya. Konversi harta wakaf menjadi status yang berbeda tidak diperbolehkan kecuali mendapatkan persetujuan tertulis oleh Menteri, yang didasarkan pada persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia (BWI). Apabila status harta wakaf telah berubah, wajib ditukarkan dengan harta lain yang memiliki kegunaan dan nilai tukar setidaknya sebanding dengan harta wakaf yang baru tersebut.

Prinsipnya perubahan atau pemindah tanganan harta wakaf dilakukan dengan apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi serta diberikan pertimbangan-pertimbangannya. Namun, proses penukaran harta dengan harta wakaf saat ini melibatkan perjalanan melalui rute yang panjang dan banyak harus memakan waktu, Perubahan tujuan atau pemanfaatan tanah yang dimiliki oleh wakaf dapat terjadi karena beberapa faktor, di antaranya:

1. Tidak sesuai dengan peruntukan yang telah diumumkan oleh pemberi wakaf.
2. Digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum.

Persetujuan dari Menteri Agama diperlukan sebelum ada perubahan dalam peruntukan tanah wakaf. Barang wakaf yang tidak bergerak tidak diperbolehkan dijadikan jaminan utang karena sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan.[24] Ketentuan tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 yang menetapkan batas waktu untuk setiap tahapan dalam proses penukaran harta wakaf, dimulai sejak pengajuan permohonan tertulis hingga keluarnya persetujuan permohonan, yang memang sebelumnya hal ini tidak dicantumkan PP 42/2006. Namun

[24] Aden Rosadi, Zakat dan Wakaf (Konsepsi, Regulasi, dan Impelentasi), Bandung: Simbiosa Rekatama Media, 2019, Cet. Ke 1, hlm. 135.

dalam praktiknya, batasan waktu tersebut tidak terlalu mempengaruhi proses penukaran harta wakaf agar lebih cepat dan efisien.

Menurut ketentuan dalam Pasal 62 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengenai Wakaf, penyelesaian konflik wakaf dilakukan dengan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Jika penyelesaian tidak dapat dicapai melalui musyawarah, perselisihan dapat diatasi melalui mediasi, arbitrase, atau melalui jalur peradilan. Kendala utama berkaitan dengan ketentuan pasal 51 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 menyatakan bahwa "permohonan tata cara penukaran hanya dapat dilakukan jika ada bukti kepemilikan atas harta yang ditukarkan" dan Pasal 41 ayat (3) UU 41/2004 menyatakan bahwa status harta wakaf adalah sudah diubah statustnya dengan adanya pengadaan tanah bagi kepentingan masyarakat umum, Sebagai hasilnya, perlu menggantinya dengan barang yang memiliki nilai guna dan tukar setidaknya sebanding dengan barang asli harta benda wakaf tersebut. Artinya, instansi pemerintah yang memerlukan tanah wakaf harus memperoleh sertifikasi tanah atas nama mereka.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan melalui wawancara langsung kepada bapak Djaeni selaku nadzir di Mushola Qubatul Jannah di desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal terkait regulasi tanah wakaf yang terkana dampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Mushola Qubatul Jannah, dalam praktiknya diperlukan waktu yang cukup lama bahkan hampir bertahun-tahun untuk mencari harta atau Tanah pengganti harus memiliki nilai guna dengan nilai penggantinya setidaknya sebanding dengan harta wakaf asli serta bersertifikat atas nama pihak berwenang yang memerlukan tanah.[25] Salah satu kendala yang di alami oleh nadzir kesulitan mencari calon tanah pengganti yang alokasinya tidak jauh dari masyarakat setempat serta keberadaan tanah yang strategis, guna meminimalisir kesalahan alokasi dan memastikan keberlanjutan keberadaan harta wakaf tanpa adanya tindakan yang akan merugikannya. Karena itu, wakaf selalu menjadi opsi yang relevan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan tujuan dan fungsi awal harta wakaf.

Adapun kendala yang dialami pada masalah harga calon tanah penggati jauh lebih tinggi dan tidak sesuai harga penilaian (appraisal) yang ditentukan dengan penilaian ganti rugi oleh tim penilai berdasarkan Surat Keputusan dari Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Tegal dengan nomor 2769 Tahun 2018 mengenai Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Kabupaten Tegal. Ini tidak sesuai dengan maksud pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang memerlukan pembangunan segera. Oleh karena itu, bentuk ganti rugi yang memerlukan nilai guna dan nilai tukar paling sedikit sama dengan harta wakaf asli serta harus

[25] Wawancara dengan Djaeni, Nadzir Mushola Qubatul Jannah, di Kantor Kepala Desa Adiwerna, Tanggal 18 Desember 2023, jam 10.00-11-00 WIB.

bersertifikasi atas nama lembaga yang membutuhkan tanah, menjadi kendala terbesar dalam proses penukaran harta wakaf.[26]

Prosedur tanah wakaf yang terkena dampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan jalan tol di Mushola Qubatul Jannah di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal.

Pengadaan tanah berdasarkan pembangunan untuk kepentingan umum adalah suatu proses pengadaan tanah dimana pemerintah memberikan ganti rugi yang adil kepada pemilik tanah yang mempunyai hak atas tanah tersebut. Pasal 18 Undang-Undang Pokok Pertanahan (UUPA) mengatur bahwa ganti kerugian yang adil harus diberikan atas pelepasan hak atas tanah untuk maksud dan tujuan kepentingan umum, termasuk kepentingan nasional, kepentingan nasional, dan kepentingan bersama rakyat. Mekanisme penyelesain pengadaan tanah ini diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan fungsinya berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pembebasan lahan untuk memberikan lebih banyak ruang kepada masyarakat yang terkena dampak pembebasan lahan. Berdasarkan peraturan tersebut.[27]

Pelakasaan pembangunan Jalan Tol dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum disebutkan dengan tegas pada Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 tentang Penyelengaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tahapan dalam pengadaan tanah dimulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Tahapan-tahapan tersebut dibuat oleh lembaga legislatif untuk mewujudkan kepastian hukum dalam pengadaan tanah serta mencegah dan meminimalisir terjadinya sengketa hukum pertanahan pada saat pengadaan tanah. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut harus dilakukan secara hati-hati dan akurat, serta harus dilakukan secara berurutan dan tidak saling mendahului.[28]

Tahapan pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak sepenuhnya berlaku atau dikecualikan untuk pengadaan tanah skala kecil. Pengadaan tanah skala kecil adalah kegiatan pengadaan tanah yang dilakukan pada tanah yang luasnya tidak melebihi 5 hektar. Untuk pengadaan tanah yang diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 diperlukan penetapan lokasi, namun menurut Peraturan Pelaksana, khusus untuk pengadaan tanah kurang dari 5 hektar tidak diperlukan

[26] Wawancara dengan Djaeni, Nadzir Mushola Qubatul Jannah, di Kantor Kepala Desa Adiwerna, Tanggal 18 Desember 2023, jam 10.00-11-00 WIB.

[27] Edi Rohaedi, *Et.al.*,"Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", Bogor: *Pakuan Law Jurnal*, 2019, Vol. 5, No. 1, hlm. 208.
file:///E:/Jurnal%20Pengadaan%20Tanah/Mekanisme%20pengadaan%20tanah.pdf

[28] Bhaiq Roza Rakhmatullah, Achmad Irwan Hamzani, *Op.cit*., hlm. 413

penetapan lokasi sesuai Pasal 121 Perpres Nomor 148 Tahun 2015 dan untuk penilaian tanahnya sesuai ketentuan Pasal 121 Ayat (4) menggunakan hasil penilaian jasa penilai. Akan tetapi pada tanah wakaf Mushola Qubatul Jannah yang terkena dampak pengadaan tanah dalam prosedur penyelesainya mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Hal ini berdasarkan pada wawancara penulis dengan Bapak Ahmad Tohani yang selaku tim yang menentukan keseimbangan nilai dan manfaat dalam pertukaran harta benda wakaf di Mushola Qubatul Jannah Desa Adiwerna. Bapak Ahmad Tohani menuturkan mengenai prosedur tukar ganti tanah wakaf sebagai berikut :

1. Nadzir memberikan laporan ke Kementrian Agama terkait tanah wakaf yang tekena jalan tol
2. Setelah itu nadzir mengajukan permohonan terkait dengan wakaf yang terdampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang sesuai ketentuan peraturan
3. Sebelum dibawa ke Kementrian Agama nadzir sudah menyiapkan berkas penilaian dari Kantor Jasa penilian pertanahan (KJPP) independent.
4. Setelah mengajukan permohonan dari Kepala Kantor Kementrian Agama Kabupaten membuat tim penetapan untuk menetapkan tukar ganti tanah wakaf dalam bentuk berita acar
5. Kemudian terbitnya surat keputusan tim penetapan serta memverifikasi berkas dari Kementrian Agama
6. Setelah berkas-berkas sudah terpenuhi dari Kementrian Agama Kabupaten dibawa Kepala Kantor Wilayah Kementrian Agama Provinsi karna pengadaan tanah dibawah 5000 meter
7. Proses selanjutnya dari Badan Wakaf Indonesia melakukan peninjaun langsung terhadap tanah wakaf dan tanah penukar serta dilakukanya Penilaian atas setuju atau tidaknya tukar ganti tanah wakaf berdasrkan surat keputusan dari Kantor Wilayah Kementrian Agama Provinsi
8. Setelah diterbitkanya surat keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi mengenai pemberian ijin perubahan atas status pertukaran tanah wakaf kemudian mentri terkait mengajukan ke Badan Pertanahan Setempat atas perubahan sertifikat pengganti dan sertifikat tanah wakaf yang digunakan oleh intansi terkait.

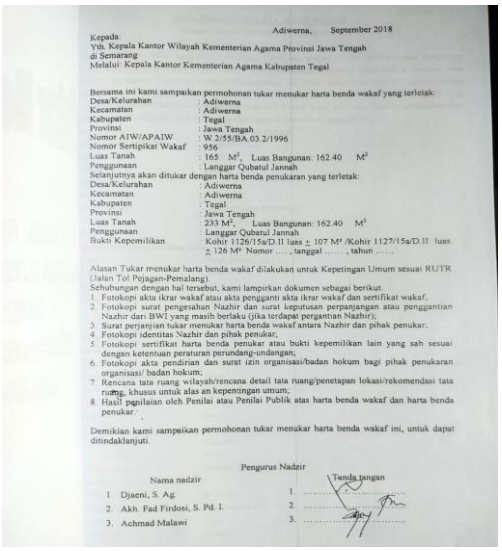
Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak ahmad tohani yang disebutkan sebelumnya, penulis menafsirkan bahwasanya penyelesain Tanah wakaf yang terdampak oleh pengadaan tanah di Mushola Qubatul Jannah di Desa Adiwerna lebih condong pada ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 mengenai Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Prosedur

penyelesaian atas tanah wakaf yang terpengaruh oleh pengadaan tanah bagi kepentingan umum di Mushola Qubatul Jannah Desa Adiwerna, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal, dapat dijelaskan sebagai berikut:[29]

Nazir mengajukan permohonan pertukaran tanah wakaf kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi melalui Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten. Dalam permohonan tersebut, Nazir menjelaskan alasan di balik keinginan untuk melakukan pertukaran harta benda wakaf, sebelum dibawa ke kementerian agama nadzir sudah menyiapkan berkas penilaian dari penilai pertanahan. serta harus melengkapi berkas dan dokumen yang dilampirkan:

a. Sertifikat Akad Wakaf atau Penerus Akad Wakaf dan Sertifikat Wakaf, Penegasan Nazir dari BWI dan keputusan perpanjangan atau penggantian Nazir yang masih berlaku (jika ada perubahan Nazir)
b. Penggantian dengan Nazir Perjanjian pertukaran harta wakaf antara Para Pihak. Salinan dokumen identitas Nazir dan Pihak Penukar.
c. Sertifikat kepemilikan bursa atau tanda kepemilikan yang sah sebagaimana diwajibkan oleh hukum.
d. Akta pendirian dan organisasi/izin wewenang pertukaran organisasi.
e. Perencanaan tata ruang wilayah, rencana rinci tata ruang penetapan lokasi atau rekomendasi rencana tata ruang terutama bagi kepentingan umum.
f. Penilai atau pihak yang melakukan penilaian publik terhadap harta benda yang akan ditukar dan harta benda wakaf.

Berikut surat permohonan tukar menukar harta benda wakaf di Mushola Qubatul



Adiwerna, September 2018

Kepada:
Yth. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah
di Semarang
Melalui: Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Tegal

Bersama ini kami sampaikan permohonan tukar menukar harta benda wakaf yang terletak:

Desa/Kelurahan	: Adiwerna
Kecamatan	: Adiwerna
Kabupaten	: Tegal
Provinsi	: Jawa Tengah
Nomor AIW/APAIW	: W.2/55/BA.03.2/1996
Nomor Sertipikat Wakaf	: 956
Luas Tanah	: 165 M², Luas Bangunan: 162.40 M²
Penggunaan	: Langgar Qubatul Jannah

Selanjutnya akan ditukar dengan harta benda penukaran yang terletak:

Desa/Kelurahan	: Adiwerna
Kecamatan	: Adiwerna
Kabupaten	: Tegal
Provinsi	: Jawa Tengah
Luas Tanah	: 233 M², Luas Bangunan: 162.40 M²
Penggunaan	: Langgar Qubatul Jannah
Bukti Kepemilikan	: Kohir 1126/15a/D.II luas ± 107 M²/Kohir 1127/15a/D.II luas ± 126 M² Nomor ...., tanggal ....., tahun .....

Alasan Tukar menukar harta benda wakaf dilakukan untuk Kepetingan Umum sesuai RUTR (Jalan Tol Pojagan-Pemalang)
Sehubungan dengan hal tersebut, kami lampirkan dokumen sebagai berikut:
1. Fotokopi akta ikrar wakaf atau akta pengganti akta ikrar wakaf dan sertifikat wakaf;
2. Fotokopi surat pengesahan Nazhir dan surat keputusan perpanjangan atau penggantian Nazhir dari BWI yang masih berlaku (jika terdapat pergantian Nazhir);
3. Surat perjanjian tukar menukar harta benda wakaf antara Nazhir dan pihak penukar;
4. Fotokopi identitas Nazhir dan pihak penukar;
5. Fotokopi sertifikat harta benda penukar atau bukti kepemilikan lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
6. Fotokopi akta pendirian dan surat izin organisasi/badan hukum bagi pihak penukaran organisasi/ badan hukum;
7. Rencana tata ruang wilayah/rencana detail tata ruang/penetapan lokasi/rekomendasi tata ruang, khusus untuk alas an kepentingan umum;
8. Hasil penilaian oleh Penilai atau Penilai Publik atas harta benda wakaf dan harta benda penukar.

Demikian kami sampaikan permohonan tukar menukar harta benda wakaf ini, untuk dapat ditindaklanjuti.

Pengurus Nadzir

Nama nadzir	Tanda tangan
1. Djaeni, S. Ag.	1. .....
2. Akh. Fad Firdosi, S. Pd. I.	2. .....
3. Achmad Malawi	3. .....

Gambar 3.1 Surat Permohonan Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Di

[29] Wawancara dengan Ahmad Tohani, Penyelenggara Syariah, di Kantor Kementrian Agama Kabupaten Tegal, Tanggal 14 Desember 2023, jam 08.30-09.00 WIB.

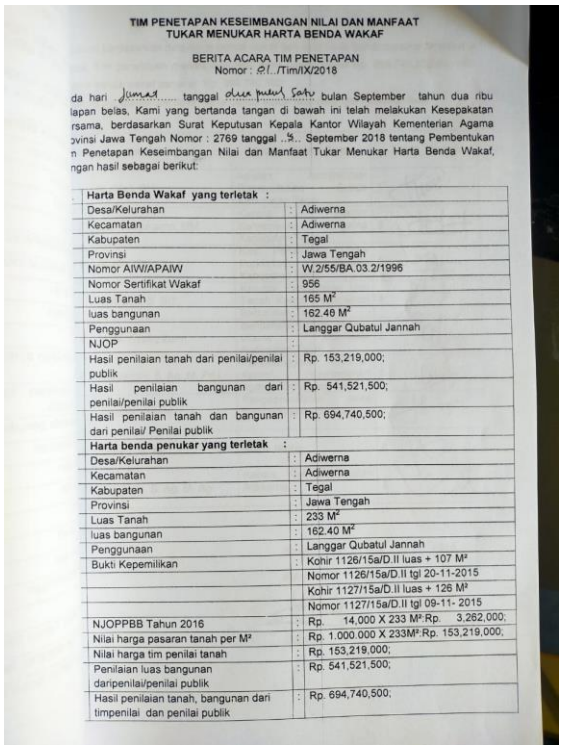
Jannah Desa Adiwerna

Tahapan selanjutnya adalah Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Tegal membentuk tim yang bertugas menetapkan keseimbangan nilai serta manfaat dalam pertukaran harta benda wakaf. Derdasarkan hasil wawancara penulis dengan bapak H. Mufrodi, beliau menyampaikan bahwasanya tim penetapan ini berdasarkan dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Kementrian Provinsi Jawa Tengah Nomor 2769 Tahun 2018 yang mengenai pembentukan tim untuk menetapkan keseimbangan nilai dan manfaat dalam pertukaran harta wakaf di Kabupaten Tegal. Tim penentuan keseimbangan nilai dan manfaat dalam pertukaran harta benda wakaf di Mushola Qubatul Jannah Desa Adiwerna, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal adalah sebagai berikut[30] :

No	Nama Lengkap	Jabatan dalam Dinas	Jabatan dalam Tim
1.	Nurlaeli	Asisten Administrasi Pemerintah Sekda Kabupaten Tegal	Pengarah
2.	Sukarno	Kepala Kantor Kementrian Agama Kabupaten Tegal	Ketua
3.	Kosim	Kasi Pertanahan Dinas Perkimtaru Pemda Kabupaten Tegal	Sekertasis
4.	Makmuri	Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal	Anggota
5.	Syafiq Zuhri	Bendahara Umum Majelis Ulama Indonesia Kabupaten Tegal	Anggota
6.	Muhaimin	Penyelenggara Syariah Kantor Kementrian Agama Kabupaten Tegal	Anggota
7.	Ahmad Tohani	Pengadministrasi pada Penyelenggara Syariah	Anggota
8.	Djaeni	Ketua Nadzir	Anggota
9.	Risyanto	Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Adiwerna	Anggota

[30] Wawancara dengan Mufrodi, Penyelenggara Zakat dan Wakaf, di Kantor Kementrian Agama Kabupaten Tegal, Tanggal 11 Desember 2023, jam 09.00-10-00 WIB.

Tim penetapan memiliki tugas untuk mencari tanah dan menentukan harga tanah sebagai pengganti yang setidaknya sebanding dengan nilai tanah asal atau bahkan diharapkan memiliki nilai lebih tinggi, setelah dilakukanya penilaian dari jasa penilaian atau penilai publik. Tim dari penetapan tersebut menyampaikan rekomendasi untuk pertukaran harta benda wakaf dan menyajikan hasil kerjanya dalam sebuah berita acara. Dokumen tersebut mencakup perbandingan nilai harga antara harta benda wakaf dengan nilai potensial dari harta benda wakaf yang akan ditukar, dalam bentuk jumlah atau aspek lainnya yang menguntungkan wakaf, Berikut adalah berita acara dari tim penetapan keseimbangan nilai dan manfaat dalam pertukaran harta benda wakaf di Mushola Qubatul Jannah, Desa Adiwerna :



TIM PENETAPAN KESEIMBANGAN NILAI DAN MANFAAT
TUKAR MENUKAR HARTA BENDA WAKAF

BERITA ACARA TIM PENETAPAN
Nomor : 01../Tim/IX/2018

da hari Jumat ..... tanggal dua puluh Satu bulan September tahun dua ribu lapan belas, Kami yang bertanda tangan di bawah ini telah melakukan Kesepakatan rsama, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama ovinsi Jawa Tengah Nomor : 2769 tanggal ..5.. September 2018 tentang Pembentukan n Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Tukar Menukar Harta Benda Wakaf, ngan hasil sebagai berikut:

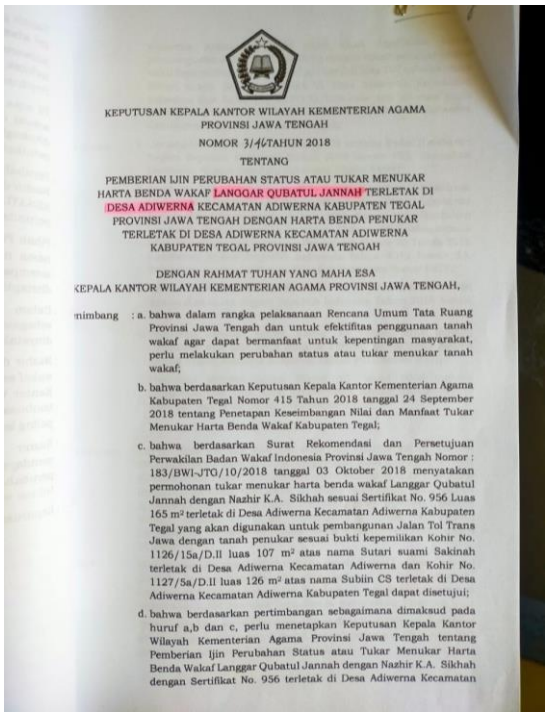
Harta Benda Wakaf yang terletak :		
Desa/Kelurahan	:	Adiwerna
Kecamatan	:	Adiwerna
Kabupaten	:	Tegal
Provinsi	:	Jawa Tengah
Nomor AIW/APAIW	:	W.2/55/BA.03.2/1996
Nomor Sertifikat Wakaf	:	956
Luas Tanah	:	165 M^2
luas bangunan	:	162.46 M^2
Penggunaan	:	Langgar Qubatul Jannah
NJOP	:	
Hasil penilaian tanah dari penilai/penilai publik	:	Rp. 153,219,000;
Hasil penilaian bangunan dari penilai/penilai publik	:	Rp. 541,521,500;
Hasil penilaian tanah dan bangunan dari penilai/ Penilai publik	:	Rp. 694,740,500;
Harta benda penukar yang terletak :		
Desa/Kelurahan	:	Adiwerna
Kecamatan	:	Adiwerna
Kabupaten	:	Tegal
Provinsi	:	Jawa Tengah
Luas Tanah	:	233 M^2
luas bangunan	:	162.40 M^2
Penggunaan	:	Langgar Qubatul Jannah
Bukti Kepemilikan	:	Kohir 1126/15a/D.II luas + 107 M^2
		Nomor 1126/15a/D.II tgl 20-11-2015
		Kohir 1127/15a/D.II luas + 126 M^2
		Nomor 1127/15a/D.II tgl 09-11- 2015
NJOPPBB Tahun 2016	:	Rp. 14,000 X 233 M^2 Rp. 3,262,000;
Nilai harga pasaran tanah per M^2	:	Rp. 1.000.000 X 233M^2 Rp. 153,219,000;
Nilai harga tim penilai tanah	:	Rp. 153,219,000;
Penilaian luas bangunan daripenilai/penilai publik	:	Rp. 541,521,500;
Hasil penilaian tanah, bangunan dari timpenilai dan penilai publik	:	Rp. 694,740,500;

Gambar 3.2 Berita Acara Tim Penetapan Nomor 01/Tim/IX/2018

Tim dari penetapan menetapkan nilai dari harta benda wakaf Mushola Qubatul Jannah dengan sesuai Sertifikat No. 956 Luas 165 m^2 dengan nilai harga Rp. 694,740,500, yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal yang digunakan untuk pembangunan Jalan Tol Trans Jawa dengan tanah penukar sesuai bukti kepemilikan Kohir No. 1126/15a/D.Il luas 107 m^2 atas nama Sutari suami Sakinah terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna dan Kohir No. 1127/5a/D. Il luas 126 m^2 atas nama Subin CS terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal beserta total nilai harga Rp.694,740,500.

Proses Selanjutnya Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten menyampaikan berkas permohohan kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi, serta dilakukannya peninjauan lansung ke lokasi oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI). Setelah mendapatkan perizinan dari Menteri berdasarkan persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia. Kemudian Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi menerbitkan Surat Keputusan Tentang Ijin Perubahan atas Status Tukar-menukar Harta Benda Wakaf. Berikut ini, Penulis lampirkan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah mengenai Pemberian Ijin Perubahan atas Status atau Tukar Menukar Harta Benda Wakaf[31] :

Setelah prosedur penukaran tanah wakaf selesai, Kementerian Pekerjaan Umum



KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH KEMENTERIAN AGAMA
PROVINSI JAWA TENGAH
NOMOR 3/467TAHUN 2018
TENTANG
PEMBERIAN IJIN PERUBAHAN STATUS ATAU TUKAR MENUKAR HARTA BENDA WAKAF LANGGAR QUBATUL JANNAH TERLETAK DI DESA ADIWERNA KECAMATAN ADIWERNA KABUPATEN TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH DENGAN HARTA BENDA PENUKAR TERLETAK DI DESA ADIWERNA KECAMATAN ADIWERNA KABUPATEN TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
KEPALA KANTOR WILAYAH KEMENTERIAN AGAMA PROVINSI JAWA TENGAH,

menimbang : a. bahwa dalam rangka pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang Provinsi Jawa Tengah dan untuk efektifitas penggunaan tanah wakaf agar dapat bermanfaat untuk kepentingan masyarakat, perlu melakukan perubahan status atau tukar menukar tanah wakaf;

b. bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Tegal Nomor 415 Tahun 2018 tanggal 24 September 2018 tentang Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Kabupaten Tegal;

c. bahwa berdasarkan Surat Rekomendasi dan Persetujuan Perwakilan Badan Wakaf Indonesia Provinsi Jawa Tengah Nomor : 183/BWI-JTG/10/2018 tanggal 03 Oktober 2018 menyatakan permohonan tukar menukar harta benda wakaf Langgar Qubatul Jannah dengan Nazhir K.A. Sikhah sesuai Sertifikat No. 956 Luas 165 m² terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal yang akan digunakan untuk pembangunan Jalan Tol Trans Jawa dengan tanah penukar sesuai bukti kepemilikan Kohir No. 1126/15a/D.II luas 107 m² atas nama Sutari suami Sakinah terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna dan Kohir No. 1127/5a/D.II luas 126 m² atas nama Subiin CS terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal dapat disetujui;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a,b dan c, perlu menetapkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah tentang Pemberian Ijin Perubahan Status atau Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Langgar Qubatul Jannah dengan Nazhir K.A. Sikhah dengan Sertifikat No. 956 terletak di Desa Adiwerna Kecamatan

Gambar 3.3 Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Kementrian Agama Provinsi Jawa Tengah.

[31] Wawancara dengan Ahmad Tohani, Penyelenggara Syariah, di Kantor Kementrian Agama Kabupaten Tegal, Tanggal 19 Desember 2023, jam 09.30-11.00 WIB.

dan Perumahan Rakyat (PUPR) sebagai instansi yang memerlukan tanah wakaf tersebut, diwajibkan untuk mengajukan permohonan pembuatan sertifikat wakaf serta atas nama Nazhir sehubungan dengan pertukaran tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Permohonan ini harus diajukan paling lambat dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja sejak mendapatkan izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Regulasi hukum yang ada di Indonesia tentang tanah wakaf yang mengalami dampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Mushola Qubatul Jannah di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal dilaksanakan dengan mengacu pada Undang-Undang No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf juncto Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, dengan penetapan ganti rugi untuk tanah wakaf dilakukan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Tegal Nomor 415 tahun 2018 yang mengenai Penetapan Keseimbangan Nilai serta Manfaat dalam Pertukaran Harta Benda Wakaf di Kabupaten Tegal. Namun, dalam menentukan ganti kerugian mengalami kendala sulitnya mencari tanah pengganti yang lokasinya masih strategis dan menentukan harga tanah pengganti dengan nilai minimal sama dari tanah semula.
2. Prosedur pengelolaan tanah wakaf yang terdampak oleh pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan atas jalan tol di Mushola Qubatul Jannah, Desa Adiwerna, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal. Untuk Prosedurnya nazir harus mengajukan permohonan ijin perubahan atas status penukaran tanah wakaf oleh Kementrian Agama Kabupaten Tegal yang telah dilengkapi dengan dokumen-dokumen penilaian tanah wakaf. Selanjutnya Kepala Kantor Kementrian Agama Kabupaten Tegal membentuk Tim penetapan keseimbangan nilai serta manfaat dalam pertukaran tanah wakaf di mushola Qubatul Jannah, Tim penetapan ditugaskan agar menentukan nilai dan mencari tanah sebagai pengganti yang dimuatkan dalam bentuk berita acara. Setelah itu, Kepala Kantor Kementrian Agama Provinsi menerbitkan surat keputusan tentang perubahan ijin status tanah wakaf atas dasar rekomendasi dari Badan Wakaf Indonesia. Kemudian, lembaga yang membutuhkan tanah diharuskan untuk mengajukan perubahan pada sertifikat tanah wakaf dan tanah penggantinya kepada Badan Pertanahan setempat.

Daftar Pustaka

Aden Rosadi, Zakat dan Wakaf (Konsepsi, Regulasi, dan Impelentasi), Bandung: Simbiosa Rekatama Media, 2019.

Efendi, Jonaedi, Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2020.

Haq, Faishal *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.

Hujriman, *Hukum Wakaf di Indonesia*, Yogyakarta: Deepublish, 2018.

Rakhmatullah, Bha'iq Roza, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Pekalongan: Nasya Expanding Management, 2022.

Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Surabaya: Jakad Publishinghal, 2020.

KARYA ILMIAH

Ekasari Damayanti, "Pelaksanaan Tukar Guling (ruislag) Tanah Wakaf di Kota Semarang Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa" *Journal of politic and governmeent studies*, Vol. 8, No. 4, 2019.https://ejournal33.undip.ac.id/index.php/jpgs/article//view//25064/662//22316

Milya Sari, Asmendri, Penelitian Kepustakaan (Library Research) dalam Penelitian Pendidikan IPA, Natural Science: 2020.http://ejournal.uinib.ac.id//jurnal/index.php/naturalsscience/article/view/15/55/11159.

Rakhmatullah, Bhaiq Roza, Achmad Irwan Hamzani, "Pelaksanaan Pembangunan Konstruksi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum" *Jurnal Sosial dan Budaya Syar-I*, Tegal, Vol. 10, No. 2, April, 2023.http://repository.upstegal.ac.id/6758/1/--Pelaksanaan%20Pembangunan%20Konstruksi%20Dalam%20Pengadaan%20Tanah%20Untuk%20Kepentingan%20Umum%EF%80%AA.pdf

Rohaedi, Edi, *Et.al.,*"Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", Bogor: *Pakuan Law Jurnal*, 2019.file:///E:/Jurnal%20Pengadaan%20Tanah/Mekanisme%20pengadaan%20tanah.pdf

Wilma Silalahi, “Penataan Regulasi Berkualitas Dalam Rangka Terjaminnya Supremasi Hukum”, Jakarta Pusat: Jurnal Hukum Progresif, 2020.58.https://ejournal.undip.ac.id./index.phpp./hukum_progres/article/view/334958/18881.

PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan UntukKepentingan umum

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelengaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

WAWANCARA

Wawancara, dengan Husni, Pembina Mushola Qubatul Jannah, di Desa Adiwerna Tangga; 12 Oktober 2023, jam 16.00 WIB

Wawancara dengan Mufrodi, Penyelenggara Zakat dan Wakaf, di Kantor Kementrian Agama Kabupaten Tegal, Tanggal 11 Desember 2023, jam 09.00-10-00 WIB.

Wawancara dengan Ahmad Tohani, Penyelenggara Syariah, di Kantor Kementrian Agama Kabupaten Tegal, Tanggal 14 Desember 2023, jam 08.30-09.45 WIB.

Wawancara dengan Djaeni, Nadzir Mushola Qubatul Jannah, di Kantor Kepala Desa Adiwerna, Tanggal 18 Desember 2023, jam 10.00-11-00 WIB.

Wawancara dengan Ahmad Tohani, Penyelenggara Syariah, di Kantor Kementrian Agama Kabupaten Tegal, Tanggal 19 Desember 2023, jam 09.30-11-00 WIB.