

**PELAKSANAAN PERJANJIAN TUKAR GULING (*RUISLAG*)
TANAH WAKAF UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL
(Studi Kasus di Desa Watudandang Kecamatan Prambon
Kabupaten Nganjuk)**

TESIS

**OLEH
UMI MASNUR ADNIAH
NPM 22302022012**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2025**



**PELAKSANAAN PERJANJIAN TUKAR GULING (*RUISLAG*)
TANAH WAKAF UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL
(Studi Kasus di Desa Watudandang Kecamatan Prambon
Kabupaten Nganjuk)**

TESIS

**Diajukan kepada
Universitas Islam Malang
Untuk memnuhi persyaratan memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

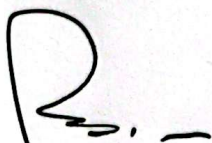
**OLEH
UMI MASNUR ADNIAH ★
NPM 22302022012**

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
MALANG
2025**

LEMBAR PERSETUJUAN

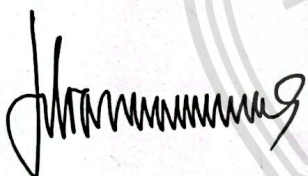
Tesis ini Oleh UMI MASNUR ADNIAH, telah diperiksa dan disetujui untuk diuji.

Malang, 6 Januari 2025
Pembimbing I,

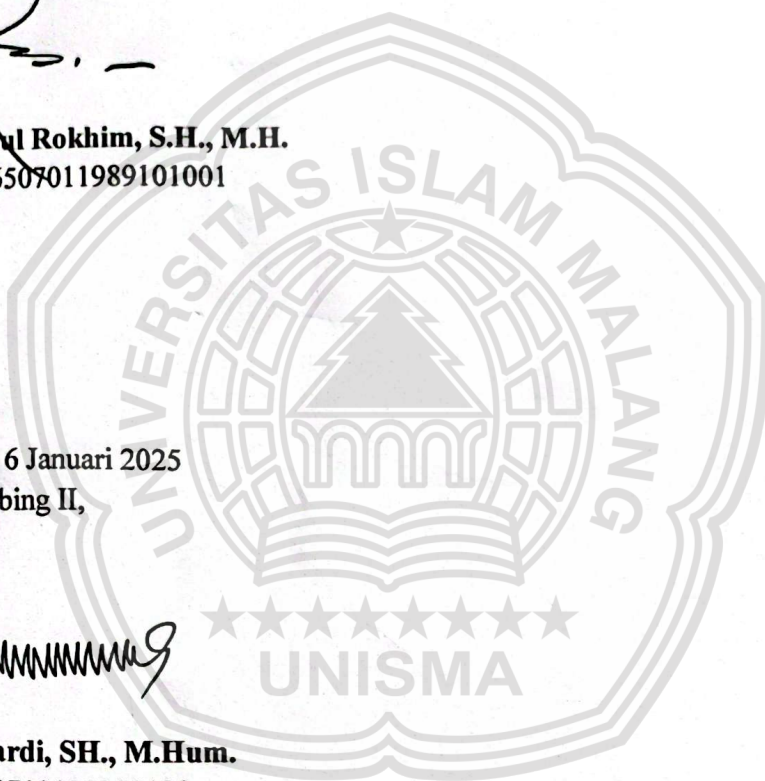


Dr. Abdul Rokhim, S.H., M.H.
NIP. 196507011989101001

Malang, 6 Januari 2025
Pembimbing II,



Dr Sunardi, SH., M.Hum.
NIP. 142710198232130



LEMBAR PENGESAHAN

Tesis oleh Umi Masnur Adniyah, telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal, 8 Januari 2025

Malang, 8 Januari 2025
Dewan Penguji



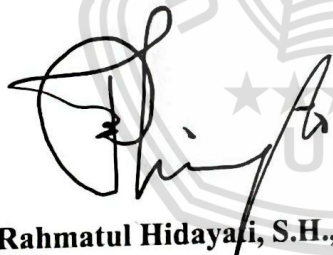
Dr. H. Budi Parmono, S.H., M.Hum.

Ketua Penguji I



Dr. Abdul Rokhim, S.H., M.H.

Anggota Penguji I



Dr. Hj. Rahmatul Hidayati, S.H., M.H.

Anggota Penguji II

Mengetahui

Direktur Program Pascasarjana
Universitas Islam Malang



Prof. H. M. Mas'ud Said, MM. Ph. D.
NIP. 19640308199011001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. H. Ahmad Sibov, SH., MH
NPP. 150405199132146

**PERNYATAAN
ORISINALITAS PENULISAN PENELITIAN TESIS**

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

Nama : **Umi Masnur Adniyah**

NPM : **22302022012**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Tesis ini tidak pernah dikumpulkan di perguruan tinggi manapun, untuk mendapat gelar akademik apapun.
2. Tesis ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri secara mandiri dan bukan merupakan hasil dari plagiasi (jiplakan) atas karya orang lain.
3. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat di buktikan tesis ini sebagai hasil plagiasi, saya akan bersedia menanggung segala konsekuensi hukum yang terjadi.

Malang, 6 Januari 2025

Yang Menyatakan



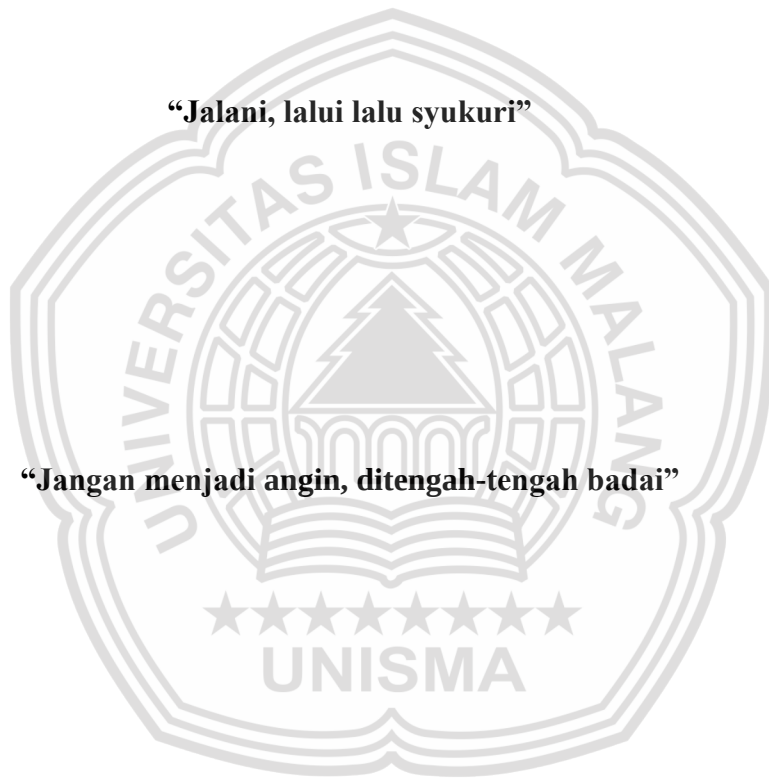
Umi Masnur Adniyah
NPM 22302022012

MOTTO

**“Berbahagialah secara sederhana, agar tidak silau dengan kemewahan
sementara”**

“Jalani, lalui lalu syukuri”

“Jangan menjadi angin, ditengah-tengah badai”



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah S.W.T atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik dan tepat waktu dengan judul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN TUKAR GULING (RUISLAG) TANAH WAKAF UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL (Studi Kasus di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk)”**. Tidak lupa sholawat serta salam penulis curahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kehidupan manusia dari masa jahiliyah ke masa yang terang benderang.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, dukungan, arahan, dan nasehat dari berbagai pihak selama proses penyusunan tesis ini tidak akan dapat terselesaikan. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Drs. H. Junaidi, M.Pd., Ph.D. Selaku Rektor Universitas Islam Malang.
2. Prof. H. M. Mas'ud Said, MM. Ph. D. Selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang.
3. Dr. H. Ahmad Siboy, SH., MH. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang.
4. Dr. Sunardi, SH. M. Hum. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan arahan, saran, dan memfasilitasi berbagai keperluan untuk

menyelesaikan pendidikan Magister ini, serta membimbing dalam penulisan tesis ini.

5. Dr. Abdul Rokhim, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing I yang banyak membantu mengarahkan dalam penyusunan tesis ini dengan penuh kesabaran dan memberikan petunjuk-petunjuk serta saran-saran sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
6. Seluruh Dosen Pengajar Magister Kenotariatan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan ilmunya serta memberikan dukungan bagi para mahasiswa agar dapat segera menyelesaikan studinya.
7. Seluruh Staff Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang, khususnya staff Magister Kenotariatan yang telah membantu kelancaran proses administrasi selama menempun pendidikan Magister ini.
8. Kedua orang tua dan juga seluruh keluarga yang senantiasa mendo'akan semua langkah-langkah yang dilalui oleh Penulis, sehingga dapat segera menyelesaikan Tesis ini.
9. Tak lupa juga terima kasih kepada misbah dan seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang, yang tidak dapat penulis sebutkan satuper satu, serta kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunantesis ini, yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

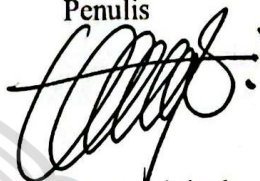
Dengan segala kekurangan penulis yang tidak dapat membalas kebaikan yang setimpal, semoga Allah memberikan limpahan rahmat-Nya kepada kita semua. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis mengharapkan kritik serta masukan yang

membangun dari para pembaca. Akhir kata, semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi penulis khususnya serta para pembaca.

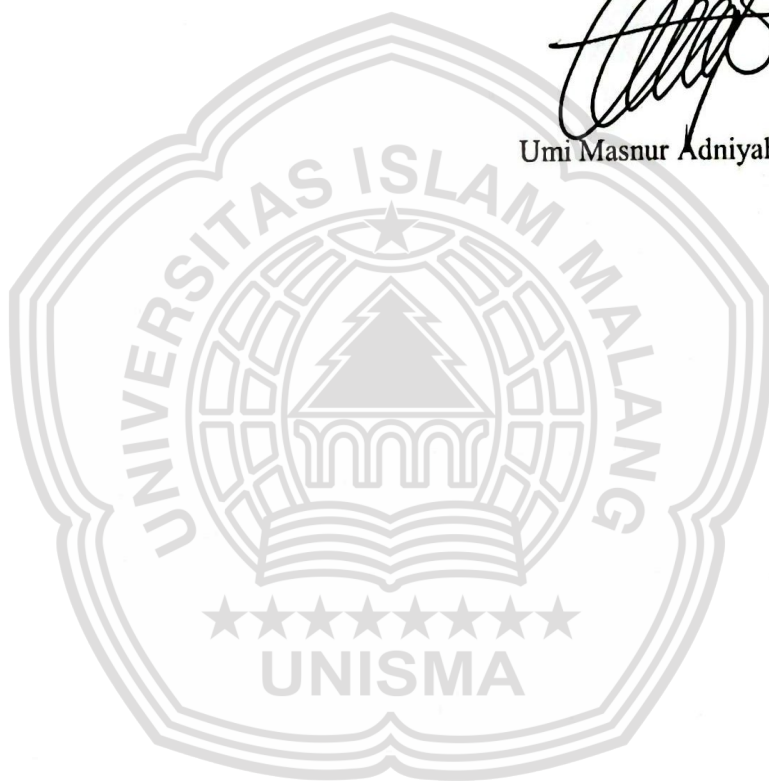
Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Malang, 8 Januari 2025

Penulis



Umi Masnur Adniah



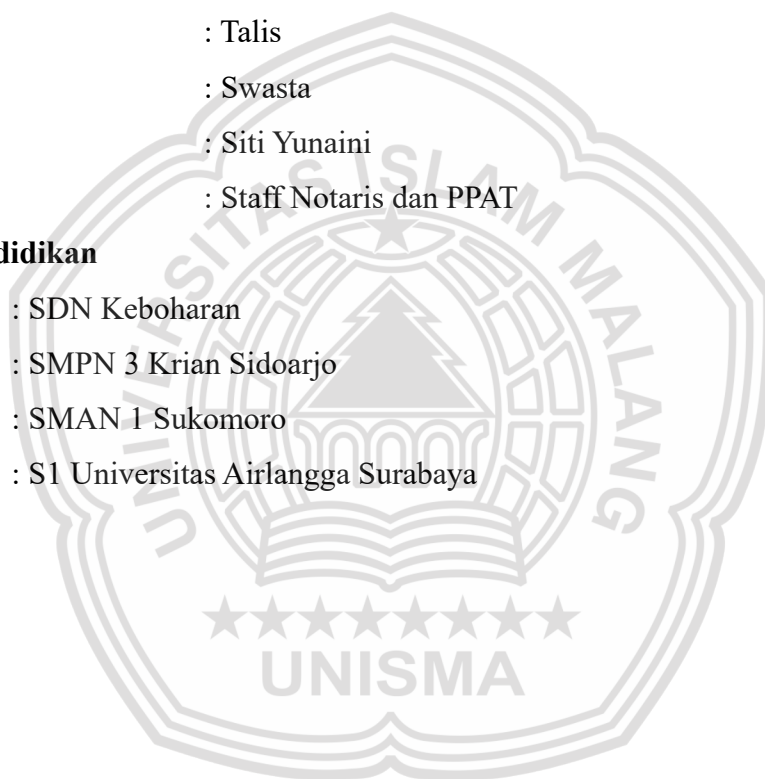
RIWAYAT HIDUP

Data Pribadi

Nama : Umi Masnur Adniyah
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 02 Februari 2000
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
E-mail : umimsnrad@gmail.com
Alamat : Dusun Kanigoro, Keboharan
Nomor HP : 0856-0788-2172
Nama Ayah : Talis
Pekerjaan : Swasta
Nama Ibu : Siti Yunaini
Pekerjaan : Staff Notaris dan PPAT

Riwayat Pendidikan

2006-2012 : SDN Keboharan
2012-2015 : SMPN 3 Krian Sidoarjo
2015-2018 : SMAN 1 Sukomoro
2018-2022 : S1 Universitas Airlangga Surabaya



**PELAKSANAAN PERJANJIAN TUKAR GULING (*RUISLAG*) TANAH
WAKAF UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL
(Studi Kasus di Desa Watudandang Kecamatan Prambon
Kabupaten Nganjuk)**

ABSTRAK

Adanya jalan tol sebagai salah satu fasilitas yang mendukung program percepatan mobilisasi tentu memberikan banyak dampak positif kepada masyarakat, terlebih untuk masyarakat atau pun badan usaha yang bergerak dalam bidang pelayanan jasa pengiriman barang atau pun layanan pengantaran jenis lainnya yang menggunakan jalur darat. Pembebasan lahan untuk pembangunan jalan tol ada kalanya rute yang telah ditetapkan ini melibatkan beberapa lahan produktif milik masyarakat sekitar. Tak jarang pula beberapa diantaranya merupakan tanah hak wakaf yang sudah memiliki sertifikat wakaf. Hal tersebut sempat terjadi di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk yang di dalamnya ada tanah wakaf milik Masjid Al Muttaqien yang terkena dampak dari adanya proyek jalan tol.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian tukar guling (*ruislag*) tanah wakaf untuk pembangunan Jalan Tol di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk, serta menganalisis tanggung gugat pemerintah dalam pelaksanaan perjanjian tukar guling tanah wakaf untuk pembangunan jalan tol di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk.

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian yuridis empiris yang mencakup pendekatan undang-undang, kasus, dan konseptual. dikombinasikan dengan teknik pengumpulan data dokumen dan wawancara.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: Pelaksanaan perjanjian tukar guling (*ruislag*) tanah wakaf berupa sawah milik masjid Al-Muttaqien di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk yang digunakan untuk pembangunan jalan tol. Perjanjian tukar guling tanah wakaf dilakukan oleh pihak Nazhir Masjid Al-Muttaqien yang disaksikan oleh Wakif atau ahli warisnya, Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Nganjuk. Proses tukar guling tanah milik masjid dilakukan dengan mengganti tanah di tempat lain yang nilainya sama atau lebih tinggi dari pada tanah sebelumnya yang akan digunakan untuk pembangunan jalan tol. Tanggung jawab pemerintah dalam pelaksanaan perjanjian tukar guling tanah wakaf untuk pembangunan jalan tol di

Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk adalah memastikan bahwa proses tukar guling dilaksanakan sesuai Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yakni dilakukan sesuai dengan tujuan wakaf dengan mengganti tanah di tempat lain yang nilainya sama atau lebih tinggi dari pada tanah sebelumnya.

Kata kunci: *tanggung jawab pemerintah; tukar guling, tanah wakaf; jalan tol*



**IMPLEMENTATION OF WAQF LAND EXCHANGE AGREEMENT
(RUISLAG) FOR TOLL ROAD CONSTRUCTION
(Case Study in Watudandang Village, Prambon District
Nganjuk Regency)**

ABSTRACT

The existence of toll roads as one of the facilities that support the mobilization acceleration program certainly has a lot of positive impacts on the community, especially for the community or business entities engaged in freight forwarding services or other types of delivery services that use land routes. Land acquisition for the construction of toll roads sometimes involves several productive lands owned by the surrounding community. Not infrequently, some of them are waqf right land that already has a waqf certificate. This had happened in Watudandang Village, Prambon District, Nganjuk Regency, in which there was waqf land belonging to the Al Muttaqien Mosque which was affected by the toll road project.

This study aims to analyze the implementation of waqf land exchange agreements (*ruislag*) for the construction of toll roads in Watudandang Village, Prambon District, Nganjuk Regency, as well as analyze the government's liability in the implementation of waqf land exchange agreements for toll road construction in Watudandang Village, Prambon District, Nganjuk Regency.

This study's research methodology is empirical juridical, combining a legal, case, and conceptual approach. Furthermore, the process of gathering documents and interview data.

The results of this study show that: The implementation of the exchange agreement (*ruislag*) of waqf land in the form of rice fields belonging to the Al-Muttaqien mosque in Watudandang Village, Prambon District, Nganjuk Regency which is used for the construction of toll roads. The waqf land exchange agreement was carried out by the Nazhir of the Al-Muttaqien Mosque which was witnessed by the Wakif or his heirs, the Head of the Religious Affairs Office (KUA) of Prambon District, Nganjuk Regency and the Head of the Office of the National Land Agency (BPN) of Nganjuk Regency. The process of exchanging land belonging to the mosque is carried out by replacing land in another place whose value is equal to or higher than the previous land that will be used for the construction of toll roads. The government's responsibility in implementing the waqf land exchange agreement for the construction of toll roads in Watudandang Village, Prambon District, Nganjuk Regency is to ensure that the exchange

process is carried out in accordance with Law Number 41 of 2004 concerning Waqf and Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development for the Public Interest, which is carried out in accordance with the purpose of waqf by replacing land in other places with the same or greater value higher than the previous ground.

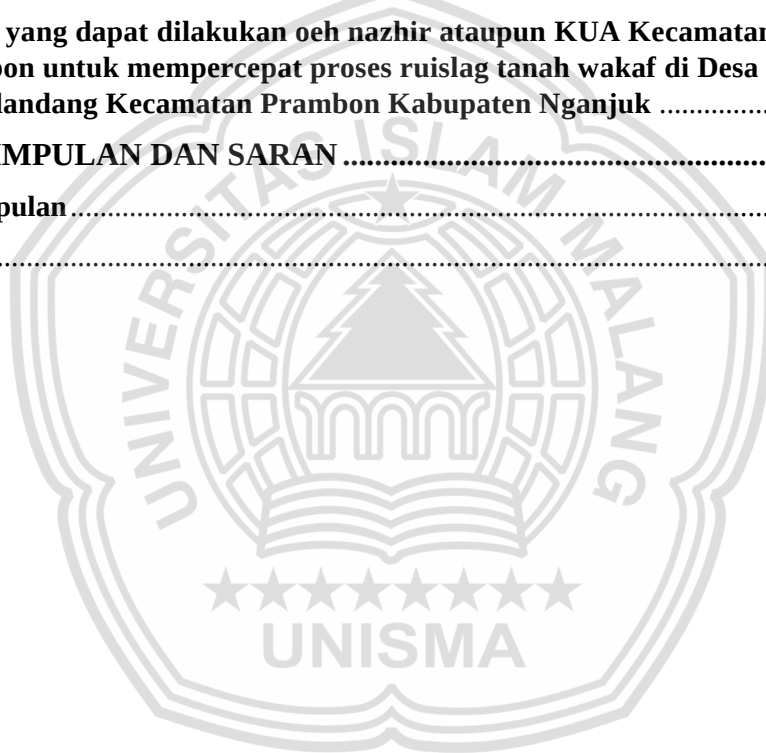
Keywords: *government responsibility; exchange guling, waqf land; toll road*



DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN.....	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xiv
LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	16
C. Batasan Masalah.....	16
D. Tujuan Penelitian.....	17
E. Manfaat Penelitian.....	17
F. Penelitian Terdahulu	18
G. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual.....	24
1. Kerangka teori.....	24
2. Kerangka Konseptual.....	26
H. Metode Penelitian.....	31
I. Sistematika Penulisan	34
BAB II TINJAUAN PUSAKA	36
A. Ruislag atau Tukar Guling.....	36
B. Tanah Wakaf	38
C. Perjanjian	39
D. Ganti Rugi.....	41
E. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	47
F. Tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	48
BAB III METODE PENELITIAN	51
A. Jenis Penelitian.....	51

B.	Pendekatan Penelitian	51
C.	Sumber Data	52
D.	Teknik Pengumpulan Data.....	55
E.	Teknik Analisis Data.....	56
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		59
A.	Pelaksanaan Tukar Guling (Ruislag) Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Jalan Tol Di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk	59
B.	Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Jalan Tol Di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk.....	66
C.	Upaya yang dapat dilakukan oeh nazhir ataupun KUA Kecamatan Prambon untuk mempercepat proses ruislag tanah wakaf di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk	76
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		78
A.	Kesimpulan	78
B.	Saran	79



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Perbandingan	19
Tabel 2 Perbandingan	21



LAMPIRAN

Lampiran 1 Dokumentasi Wawancara Dengan Bapak H. Mashari Selaku Ketua Nadzir.....	82
lampiran 2 Hasil Penilaian Harga Tanah Wakaf.....	84
lampiran 3 Dokumentasi Tanah Wakaf milik Masjid Al-Muttaqien.....	85
lampiran 4 Dokumentasi Tanah Wakaf Pengganti.....	86
lampiran 5 Fotocopy Sertifikat Tanah Wakaf milik Masjid Al-Muttaqien.....	87
lampiran 6 scan Sertifikat Tanah pengganti wakaf.....	91



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah sebuah Negara yang mayoritas penduduknya bermata pencaharian dalam sektor pertanian atau perkebunan. Hal tersebut berkaitan erat dengan julukannya yakni Indonesia sebagai negara Agraris. Berdasarkan pada ketentuan di dalam Menurut Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Pokok Agraria, bumi, air, dan ruang angkasa yang merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa mempunyai peranan yang sangat penting dalam mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang telah lama kita impikan. Republik Indonesia dimana pertanian masih mendominasi kehidupan sosial dan perekonomian. Sebaliknya, undang-undang agraria yang ada saat ini, yang seharusnya menjadi instrumen penting untuk menciptakan masyarakat yang adil dan sukses, seringkali tidak mencapai tujuan-tujuan tersebut di atas.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dikenal juga dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, menegaskan bahwa negara, sebagai badan yang mewakili seluruh warga negara, mempunyai kewenangan tertinggi atas wilayah tersebut. “Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat,” sesuai Pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hal ini menunjukkan bahwa menjamin kesejahteraan manusia adalah tujuan utama pemanfaatan bumi, air, dan ruang angkasa, serta sumber daya alam yang dikandungnya. Undang-Undang Pokok Agraria diciptakan di bidang

pertanahan untuk mencapai tujuan tersebut. Terlihat dari penjelasan pokok Undang-Undang Pokok Agraria bahwa undang-undang ini menyatukan bidang hukum pertanahan.

Sebagai Negara yang memiliki potensi sangat besar pada sektor pertanian maka diperlukan akses yang memadai serta harus mengikuti perkembangan teknologi untuk mempermudah proses pendistribusian hasil pertanian atau perkebunan yang dihasilkan. Program pemerintah untuk mencapai Indonesia maju, baik dari segi pangan maupun taraf kehidupan, mengharuskan pemerintah untuk mencari solusi yang dapat membantu mengatasi masalah yang saat ini sedang dihadapi. Untuk mempercepat laju atau pertumbuhan sektor ekonomi dan pertanian, maka diperlukan pula akses yang mudah bagi semua orang untuk dapat menikmati hasil pertanian yang dihasilkan oleh para petani atau pekebun.

Pembangunan infrastruktur yang memadai mampu memberikan pelayanan atau fasilitas serta mempermudah akses atau pendistribusian hasil bumi, hal tersebut sangat penting untuk diperhatikan. Semakin mudah dan cepatnya akses yang dapat diterima oleh masyarakat, tentu akan semakin mempermudah para petani atau pekebun untuk memasarkan hasil panen atau produknya. Infrastruktur yang baik dapat membantu terwujudnya Indonesia maju yang memberikan akses pada semua daerah untuk lebih mudah dijangkau oleh masyarakat secara luas. Di beberapa wilayah, kondisi infrastruktur jalan sangatlah tidak memadai sehingga menyulitkan proses pendistribusian bahan pangan maupun yang lainnya.

Rencana yang berkaitan dengan distribusi, penggunaan, dan penyediaan tanah, air, dan ruang untuk berbagai kepentingan masyarakat dan pemerintahan harus diperbarui di sektor pertanian untuk mencapai tujuan negara. Rencana yang luas (perencanaan nasional) yang mencakup seluruh wilayah Indonesia disusul dengan rencana daerah (perencanaan khusus) untuk setiap daerah. Perencanaan ini memungkinkan pengelolaan lahan dilakukan secara terencana dan terstruktur sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi bangsa dan seluruh rakyat Indonesia.

Pada periode 2014-2019 saat pemerintahan Joko Widodo-Jusuf Kalla menyampaikan nawa citanya, dimana fokusnya adalah pada tiga pilar percepatan pembangunan: kebijakan regulasi ekonomi yang lebih cepat, pembangunan infrastruktur yang lebih cepat, dan pengembangan sumber daya manusia yang lebih cepat. Distribusi komoditas dan jasa yang lebih merata, produktivitas masyarakat yang lebih tinggi, dan daya saing di pasar global diyakini akan dihasilkan dari pembangunan infrastruktur koneksi yang dimaksudkan untuk memfasilitasi mobilitas masyarakat.

Sengketa pertanahan sulit diselesaikan dengan cepat karena merupakan permasalahan hukum yang sudah berlangsung lama dan rumit serta mempunyai implikasi luas baik di negara maju maupun berkembang.¹ Untuk melaksanakan kegiatan produktif manusia, tanah sangatlah penting, karena berfungsi sebagai elemen produksi dan wadah². Masalah serupa juga dihadapi oleh Indonesia, negara berkembang yang sebagian besar penduduknya bekerja di bidang

¹Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2002, hlm, 25

²Ibid, hlm. 25.

pertanian. Bagi masyarakat Indonesia, tanah merupakan komponen vital dalam kehidupan pertanian agraris.

Harta yang dianugerahkan Tuhan Yang Maha Esa kepada kehidupan manusia sangatlah banyak. Salah satunya adalah lahan yang harus dijaga kelestarian dan keutuhannya. Bagi masyarakat, tanah adalah sumber pendapatan paling mendasar. Hal ini menggambarkan pentingnya tanah bagi keberadaan manusia. Mengingat pentingnya tanah bagi keberadaan manusia, maka tidak dapat dipungkiri bahwa setiap orang mempunyai cita-cita untuk memiliki dan mengelola tanah. Kebutuhan akan penguasaan dan penguasaan ini seringkali menimbulkan konflik sosial dan permasalahan pertanahan.

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria Tanah yang mempunyai arti, “Bagian permukaan bumi yang boleh disumbangkan dan dimiliki oleh perorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan perorangan dan badan hukum lain”. Tanah-tanah tersebut pada ayat (1) boleh dipergunakan seperlunya untuk keperluan-keperluan yang berkaitan langsung dengan pemanfaatan tanah dalam batas-batasnya sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturannya, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Pada peraturan yang lebih tinggi untuk tanah-tanah tersebut pada ayat (1) boleh dipergunakan seperlunya untuk keperluan-keperluan yang berkaitan langsung dengan peruntukan tanah dalam batas-batasnya sesuai dengan Peraturan yang lebih tinggi dan hukum dasar agraria.³ Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan tanah sebagai:

³Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Jakarta, 2002, hlm,111.

1. Lapisan atau permukaan bumi yang paling atas;
2. Keadaan bumi pada suatu lokasi tertentu;
3. Terdapat batas-batas pada permukaan bumi;
4. Pasir, batu, napal, dan sumber daya bumi lainnya dimanfaatkan sebagai bahan penyusun.⁴

Proses pembangunan fasilitas umum tentu memerlukan pembukaan lahan yang cukup luas sehingga tidak bisa berjalan mulus. Sementara itu, ketersediaan lahan ladang yang semakin sedikit membuat pemerintah harus mengorbankan harta benda yang ditempati dan dikuasai masyarakat demi membangun fasilitas umum yang penting bagi masyarakat umum. Pembangunan infrastruktur yang kini menjadi fokus atau perhatian Pemerintah pada prinsipnya mempunyai dampak positif sebagai upaya untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat, namun selain dampak positif dalam pembangunan infrastruktur ini mempunyai dampak negatif juga yaitu semakin berkurangnya lahan pertanian sebagai mata pencaharian masyarakat.

Penciptaan inisiatif pembangunan berbasis proyek prioritas merupakan prioritas utama pemerintah menurut RPJMN 2020–2024. Seluruh pemangku kebijakan di tingkat pusat dan daerah berpartisipasi dalam perencanaan proyek. inisiatif pembangunan prioritas yang fokus pada tantangan terkait pembangunan ramah lingkungan. Pembangunan direncanakan sedemikian rupa sehingga memberikan manfaat langsung kepada masyarakat. Prioritas pembangunan yang dapat memberikan manfaat langsung kepada masyarakat dengan melaksanakan prioritas pembangunan nasional di kawasan industri.

⁴Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm, 1132.

John Selindeho menegaskan, dengan mempertimbangkan aspek sosial, politik, psikologis, dan pertahanan negara sesuai dengan prinsip pembangunan nasional, sekaligus tetap memperhatikan ketahanan nasional dan wawasan nusantara. Yang dimaksud dengan “kepentingan publik” adalah pengertian kepentingan secara luas, sedangkan “kegunaan umum” adalah pengertian akses publik yang sempit, atau dalam hal akses publik tidak memungkinkan, maka cukup *“If the facility's product was available to the general public”*.

Program Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (PSN) memasukkan pengadaan tanah untuk pembangunan, termasuk pembangunan jalan tol, sebagai bagian dari kriteria pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 dan perubahan yang dilakukan oleh Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil merupakan tahapan pembelian tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pada Pasal 13.

Untuk mendapatkan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat atau pihak lain untuk melanjutkan pembangunan fasilitas yang nantinya diperuntukkan untuk masyarakat secara umum, dapat dilakukan upaya pembebasan lahan dan pencabutan hak atas tanah terhadap tanah yang dimiliki oleh masyarakat atau pihak lain tersebut. Salah satu sarana yang dapat ditempuh untuk memperoleh tanah yang dimiliki oleh pihak lain adalah dengan pelepasan hak atas tanah. Seperti yang termuat dalam Segala bentuk hak atas

tanah pada hakikatnya mempunyai tujuan sosial yang berhubungan dengan masyarakat, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal ini membawa pada kesimpulan bahwa setiap tanah milik seseorang harus dilepaskan dari segala hak yang berkaitan dengannya apabila menyangkut kepentingan sosial atau kepentingan yang mempengaruhi kesejahteraan orang banyak.

Proses peralihan hak tanah atas yang dilakukan oleh Pemerintah ini tentunya tidak akan jauh dari proses pemberian ganti rugi kepada masyarakat yang tanahnya terdampak proses pembangunan jalan Tol. Pengadaan tanah ini dilakukan untuk mewujudkan pembangunan infrastruktur yang merata pada semua daerah. Dimana pembangunan infrastruktur yang memadai ini nantinya diharapkan dapat membantu serta mempermudah jalannya roda perekonomian masyarakat serta memudahkan mobilitas masyarakat.

Pembelian tanah menurut Jarot Widya Muliawan adalah proses pembelian tanah dengan memberikan kompensasi kepada pihak yang mengalihkan atau melepaskan tanah, bangunan, tumbuh-tumbuhan, dan barang-barang lain yang berhubungan dengan tanah.⁵ Sumardjono mendefinisikan pengadaan tanah sebagai proses dimana pemerintah membeli tanah untuk berbagai inisiatif pembangunan, khususnya yang bermanfaat bagi masyarakat umum.⁶ Proses perolehan tanah sambil menjamin kesejahteraan sosial ekonomi pemilik hak atas tanah dan menawarkan kompensasi yang adil dan sesuai dikenal sebagai pengadaan tanah. Tidak ada unsur paksaan dalam

⁵Jarot Widya Muliawan, *Cara mudah pahami pengadaan tanah untuk pembangunan : melalui konsep 3 in 1 in the land acquisition*, Yogyakarta : Buku Litera Yogyakarta, 2016, hlm 3.

⁶Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Kompas, 2009, hlm 280.

proses pembelian tanah; sebaliknya, hal itu dilakukan berdasarkan persetujuan bersama. Menurut Iskandar, pengadaan tanah terdiri dari tiga bagian:

1. Membeli tanah untuk tujuan pengembangan masyarakat;
2. Menawarkan ganti rugi kepada siapapun yang terkena dampak pembelian tanah; dan
3. Memutuskan hubungan hukum pemilik tanah dengan orang lain.⁷

Komponen pengadaan tanah adalah sebagai berikut:

1. Perlu adanya persetujuan bersama;
2. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
3. Konsep keadilan mengatur mengenai ganti rugi atas kerugian yang timbul pada saat pengadaan tanah;
4. Terdapat landasan hukum yang jelas dan tegas dalam pengadaan tanah;
5. Pengadaan tanah dilakukan secara terbuka dan transparan;
6. Keterlibatan masyarakat diperlukan dalam pengadaan tanah;
7. Pemilik tanah harus diberikan kedudukan yang setara dengan pemerintah; Dan
8. Segala upaya dilakukan untuk mengurangi dampak buruk pengadaan tanah.

Perbuatan hukum seseorang, organisasi, atau badan hukum yang menyisihkan sebagian harta kekayaannya dan menyimpannya untuk jangka waktu yang telah ditentukan untuk kepentingan sosial dan keagamaan masyarakat disebut wakaf dalam hukum Islam.⁸ Untuk lebih meningkatkan reputasi wakaf, mencegah penyalahgunaan, dan menghindari hal-hal yang

⁷Iskandar, Mudakir, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jalan Permata Aksara, Jakarta, 2010, hlm. 2.

dapat merugikan masyarakat, pemerintah telah mengeluarkan berbagai peraturan yang mengatur wakaf. Menjadikan tanah wakaf sebagai lembaga keagamaan yang dapat dimanfaatkan untuk memajukan agama khususnya di kalangan umat Islam dan mewujudkan masyarakat sejahtera dan adil berdasarkan Pancasila merupakan tujuan utama Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 beserta peraturan pelaksanaannya.

Wakaf diartikan sebagai menahan sesuatu agar tidak menjadi milik pihak ketiga. Menurut ajaran Islam, benda yang disimpan haruslah benda yang menjaga hakikat-Nya dan bebas dari kendali pemiliknya dalam keadaan tertentu. Itu juga bisa dipanen dan dimanfaatkan dengan baik.⁹ Mundzir Qahaf menjelaskan mengenai landasan dasar hukum wakaf, yaitu: 1. Pentingnya lahirnya undang-undang wakaf yang mencakup pengertian, pengelolaan, dan pembelaan wakaf, termasuk wakaf keluarga dan sosial; 2. Pentingnya memperbarui catatan, melengkapi administrasi, dan melindungi aset wakaf yang ada baik real estat, bangunan, maupun harta angkut dari perampokan, penjarahan, dan penelantaran tanpa produksi.¹⁰

Pemerintah mengembangkan peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur wakaf untuk lebih melindungi statusnya, mencegah penyalahgunaan, dan menahan diri dari tindakan yang dapat membahayakan masyarakat. Aturan pertama saat itu adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Wakaf Tanah Milik dan peraturan terkaitnyaMenjadikan

⁸ Bahder Johan Nasution-Sri Warjiyati, *Hukum Perdata Islam Kompetensi Peradilan Agama Tentang Perkawinan, Waris Wasiat, Hibah, Wakaf dan shodaqoh*.Mandar Maju, Bandung, 1997, hlm. 63.

⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi)*, cet 1 (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 163.

¹⁰ Mundzir Qahaf, *Manajemen Wakaf Produktif*, Terj Muhyidin Mas Rida, cet 1 (Jakarta: Khalifa, 2004) , hlm. 67.

tanah wakaf sebagai lembaga keagamaan yang dapat dimanfaatkan untuk memajukan kehidupan keagamaan merupakan tujuan utama undang-undang ini, khususnya bagi umat Islam yang berharap dapat membangun masyarakat sejahtera dan berkeadilan berdasarkan Pancasila.¹¹

Secara bahasa wakaf bermakna menahan dan mencegah, untuk mengungkapkan makna wakaf terdapat setidaknya tiga kata dalam bahasa Arab, yang mana tiga kata ini bermakna sama yakni menahan, dalam suatu kesempatan Nabi Muhammad SAW mengungkapkan makna wakaf yang berasal dari kata “Waqafa” berarti “menahan” atau “berhenti” atau “diam di tempat”. Kata “Waqafa Yaqifu Waqfan” memiliki arti yang sama dengan “Habasa Yahbisu Tahbisan” yakni mewakafkan.¹² Menurut syariah, wakaf mengacu pada pengalihan hak milik jangka panjang kepada suatu badan pengelola atau nazhir (penjaga wakaf), dengan ketentuan bahwa keuntungan atau keuntungan tersebut digunakan dengan cara yang sesuai dengan prinsip hukum Islam.¹³

Dalam pengelolaan harta wakaf, banyak hambatan hambatan yang sering terjadi. Sertifikasi tanah wakaf merupakan isu pertama dalam pengelolaan harta wakaf. Mayoritas umat Islam di Indonesia menyadari bahwa wakaf sah jika dilakukan secara lisan tanpa didokumentasikan secara formal oleh pemerintah. Sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang mengatur hal ini, fenomena ini telah diamati sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977. wakaf

¹¹ Imam Suhadi, *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat*, cet 1 (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 2002) , hlm. 5

¹² Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Departemen Agama RI, *Fiqh Wakaf*. Jakarta, 2007, hlm.1.

¹³ Harun Nasution, et al., *Ensiklopedi Islam Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1992, hlm 981.

adalah perbuatan melaksanakan wakaf hanya jika salah satu pemuka agama yang ditunjuk sebagai nadzir dipercaya. Tidak ada seorang pun yang berani menggugat harta wakaf tanpa izin Allah, karena wakaf itu diyakini milik Allah semata. Perbuatan hukum wakaf seperti ini memandang wakaf sebagai bentuk kedermawanan yang berharga di mata Allah dan tidak memerlukan formalitas. Namun karena adanya norma yang berkembang di masyarakat, interpretasi konvensional terhadap wakaf menimbulkan permasalahan baru, seperti hilangnya benda-benda wakaf, yang mungkin diperdebatkan oleh keturunan Nazir.

Kurangnya profesionalisme Nazhir adalah masalah kedua. Kurangnya perhatian (imbalan) sebagai pengelola harta wakaf mendukung tidak adanya syarat nazhir yang mengarah pada kinerja profesional. Akibatnya, banyak nazhir pengelola wakaf yang hanya bekerja paruh waktu dan menjalankan tugasnya sebagaimana mestinya. Isu ketiga adalah sebagian kelompok umat Islam di Indonesia meyakini bahwa harta wakaf tidak bisa diperdagangkan. Konsep ini tidak dapat dilepaskan dari sejarah awal masuknya Islam dan perkembangan wilayah. Mereka lebih sejalan dengan madzhab Syafi'i dan peraturan perundang-undangan wakaf dalam hal orientasi fiqh. Cara pandang masyarakat muslim Indonesia terhadap wakaf telah mengarah pada sikap dan perilaku mereka yang dinilai dengan menggunakan barometer yang berlandaskan Syafiiyah dan fiqh. Mereka pada dasarnya berpandangan bahwa ibdal al wakaf tidak diperbolehkan, itulah sebabnya mereka cenderung tradisional dan konvensional. Persoalan keempat adalah karena instrumen hukum yang ada tidak dipatuhi, maka penerapan peraturan perundang-

undangan yang ada belum optimal. Badan Wakaf Indonesia (BWI), yang memiliki tanggung jawab dan peran penting dalam pengelolaan aset wakaf, adalah salah satu contoh peraturan yang sudah ada. Kenyataannya, beberapa kota atau kabupaten masih kekurangan lembaga wakaf. Tentu saja pengelolaan dan pertumbuhan wakaf di setiap daerah diwarnai berbeda-beda oleh pembatasan formal tersebut.

Dalam ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, menyebutkan bahwa “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 untuk keperluan ibadah atau kesejahteraan masyarakat umum menurut Syariah”. Selain itu berdasarkan pada ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 terkait dengan tujuan dan fungsi wakaf, menyebutkan bahwa “Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum”. Jadi dapat disimpulkan bahwa wakaf ini harus, serta wajib ditujukan atau diperuntukkan untuk kesejahteraan masyarakat secara umum.

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyatakan bahwa baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak termasuk dalam harta wakaf. Sejalan dengan maksud dan tujuan wakaf itu sendiri, undang-undang ini juga mengatur tentang pengalihan dan pengubahan harta wakaf yang dianggap tidak operasional. Menurut teori, barang-barang milik wakaf yang dihibahkan tidak dapat dipertukarkan, diwariskan, dijual,

disita, dijadikan jaminan, atau dialihkan begitu saja dengan cara lain apa pun yang mengakibatkan peralihan hak. Namun terdapat beberapa pengecualian, seperti ketika harta wakaf yang dihibahkan dipindahkan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR), yang memiliki aturan dan spesifikasi khusus yang konsisten dengan mengutamakan pemerataan dan keadilan. kelebihanannya dan menghilangkan beberapa kelemahannya.

Selain itu, harta wakaf yang statusnya berubah karena ketentuan pengecualian, wajib ditukarkan dengan harta yang manfaat dan nilai tukarnya paling sedikit sama dengan harta wakaf. Hal ini hanya dapat dilakukan dengan persetujuan Badan Wakaf Indonesia dan izin tertulis dari Menteri. Namun menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 41, apabila benda wakaf yang dihibahkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR), maka tidak berlaku kriteria sebagai berikut:

- 1) Aturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f dihapus atau dikecualikan apabila harta wakaf yang dihibahkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) yang didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.
- 2) Menteri harus memberikan persetujuan tertulis dengan persetujuan Badan Wakaf Indonesia sebelum peraturan pada ayat (1) dapat dilaksanakan sebagaimana dimaksud.
- 3) Harta yang mempunyai nilai tukar dan keuntungan paling sedikit sama

dengan harta wakaf awal, wajib ditukarkan dengan harta yang berubah statusnya karena pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- 4) Sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), dan (3), ketentuan mengenai perubahan status harta wakaf diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

Dalam bab berbeda, khusus pada aturan Bab VI tentang Penukaran Harta Wakaf, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mengatur dan mengatur tentang proses perubahan dan pengalihan fungsi harta wakaf.

Menurut Pasal 49:

- 1) Kecuali Menteri memberikan persetujuan tertulis berdasarkan pertimbangan Badan Wakaf Indonesia (BWI), dilarang mengubah status harta wakaf dalam bentuk penukaran.
- 2) Menteri baru dapat memberikan persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Harta wakaf tidak dapat dimanfaatkan sesuai dengan yang dijaminakan oleh pihak wakaf;
 - b. Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah, mengatur penggunaan harta wakaf untuk kepentingan umum; atau
 - c. Harta wakaf diperdagangkan untuk keperluan keagamaan yang mendesak.

- 3) Izin memperdagangkan harta wakaf hanya dapat diberikan selain faktor-faktor tersebut pada ayat (2) apabila:
 - a. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan, barang yang ditukarkan mempunyai sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah; dan
 - b. Nilai dan manfaat harta tukar tersebut sekurang-kurangnya sama dengan harta wakaf aslinya.
- 4) Sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, bupati/walikota menilai nilai dan manfaat aset bursa dengan memperhatikan pendapat Dewan Penilai yang anggotanya adalah
 - a. pemerintah daerah setempat;;
 - b. Kantor pertanahan daerah;
 - c. Majelis Ulama Indonesia (MUI) kabupaten atau kota;
 - d. Kantor Departemen Agama daerah atau kota;
 - e. Nazir tanah wakaf yang bersangkutan

Argumentasi di atas mengarah pada kesimpulan bahwa ketentuan hukum dan kaidah fikih mengenai ruilslag atau pertukaran harta wakaf dilaksanakan dengan konsep kehati-hatian. Tujuan dari tindakan pencegahan ini adalah untuk menjaga dampak positif dan menghindari dampak buruk yang dapat membahayakan manusia. Berdasarkan pada hal tersebut diatas, maka peneliti tertarik menulis tentang hal tersebut, dengan judul **“Pelaksanaan Ruislag Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Jalan Tol (Studi Kasus Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan informasi latar belakang yang diberikan, maka penulis akan mengajukan beberapa masalah untuk diberikan solusinya dalam tesis ini, antara lain:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan perjanjian tukar guling (ruislag) tanah wakaf untuk pembangunan Jalan Tol di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk ?
2. Bagaimana tanggung jawab pemerintah dalam pelaksanaan perjanjian tukar guling tanah wakaf untuk pembangunan jalan tol di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk ?
3. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh nazhir ataupun KUA Kecamatan Prambon untuk mempercepat proses ruislag tanah wakaf di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk?

C. Batasan Masalah.

Agar pembahasan tidak keluar jalur, maka batasan masalah penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Sekadar berbicara tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian pengalihan (ruislag) tanah wakaf di Desa Watudandang, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk, dalam rangka pembangunan jalan tol.
2. Sekadar bicara peran pemerintah dalam melaksanakan perjanjian tukar menukar tanah wakaf Desa Watudandang Kabupaten Nganjuk, Kecamatan Prambon, pembangunan jalan tol.
3. Sekadar berbicara tentang inisiatif yang dilakukan KUA Kecamatan Prambon atau Nazhir untuk mempercepat tata cara ruislag tanah wakaf

di Desa Watudandang, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk.

D. Tujuan Penelitian

Berikut tujuan penelitian yang diperoleh dari kerangka masalah dalam penelitian ini:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pelaksanaan perjanjian pertukaran tanah wakaf (ruislag) untuk pembangunan Jalan Tol di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab pemerintah dalam pelaksanaan perjanjian tukar guling tanah wakaf untuk pembangunan jalan tol di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang dapat dilakukan oleh nazar atau KUA Kecamatan Prambon untuk mempercepat proses ruislag tanah wakaf di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini diharapkan mencakup hal-hal berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para penegak hukum dan para profesional hukum pada khususnya, serta ilmu hukum pada umumnya.

2. Manfaat praktis

a) Bagi Penulis

Tinjauan tentang perspektif hukum dan sosial yang positif terhadap pertukaran dalam pembangunan jalan tol Kertosono-Kediri dan

bagaimana praktik tukar menukar (ruislag) tanah wakaf di Desa Watudandang, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk, disajikan oleh kegiatan penelitian ini dijadikan sebagai pengalaman berharga untuk meningkatkan kemampuan penulis dalam memperoleh ilmu pengetahuan.

b) Bagi Magister Kenotariatan Unisma

Kenotariatan Unisma mendapatkan manfaat dari penelitian ini karena materinya dapat digunakan dalam proses belajar mengajar khususnya mengenai perspektif hukum dan sosial yang positif terhadap pertukaran gulungan pada masa pembangunan tol Kertosono-Kediri dan masyarakat luas. praktik penukaran gulungan (ruislag) dengan tanah wakaf di Desa Watudandang, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk

c) Bagi Peneliti Lanjutan

Temuan penelitian ini dapat menjadi landasan bagi penelitian tambahan sekaligus sebagai justifikasi pembelajaran untuk melakukan penelitian lebih lanjut guna memajukan dan memperluas ilmu pengetahuan.

F. Penelitian Terdahulu

Banyak penelitian mengenai penggunaan rollover pada pembangunan jalan tol dan bagaimana teknik tukar guling (ruislag) berkaitan dengan harta wakaf, berdasarkan studi literatur yang dilakukan baik secara online maupun di perpustakaan. Penelitian sebelumnya mencakup hal-hal berikut :

Tabel 1 Perbandingan

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Ade Wahyuni Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 2020	Umi Masnur Adniyah Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang 2024	-----	-----
Judul	Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Praktik Tukar Guling Tanah (Studi Pada Desa Karang Anyar Lampung Selatan)	Tanggung Gugat Dalam Pelaksanaan Ruislag Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Jalan Tol (Studi Kasus Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk)	Berbeda	
Rumusan Masalah	1. Bagaimana pertukaran tanah di Desa Karang Anyar Lampung Selatan? 2. Bagaimana praktik tukar menukar lahan yang terjadi di Desa Karang Anyar, Lampung Selatan dibandingkan dengan hukum Islam dan hukum positif?	1. Bagaimana pelaksanaan tukar guling (ruislag) tanah wakaf untuk pembangunan Jalan Tol di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk? 2. Bagaimana praktik tukar guling (ruislag) terhadap tanah wakaf yang terjadi di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk?	Rumusan masalah berbeda	Sama-sama menggunakan penelitian empiris legal research
Kesimpulan	Temuan studi ini “terbukti dalam kaitannya dengan hukum Islam.” Menurut undang-undang, wakaf dimaksudkan dan digunakan untuk	Sejauh ini proses tukar guling tanah wakaf milik Masjid Al-Muttaqien kecamatan Prambon, masih belum ada kendala. Semua pihak yang terlibat dalam proses ini sama-		

kesejahteraan umum, dan setiap orang berhak memanfaatkannya untuk memajukan kepentingan masyarakat dan memenuhi tujuannya. Sesuai dengan hukum Islam, harta wakaf tidak boleh dieksploitasi. “Pemungutan biaya pemanfaatan tanah pemakaman yang diberikan oleh wakif di Desa Pringsewu Utara tidak tepat dalam kaitannya dengan penerapan peraturan perundang-undangan yang mengafirmasi penggunaan tanah wakaf oleh wakif. PP Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang menyatakan bahwa wakaf sah apabila dilakukan sesuai syariah, mempergunakannya sesuai dengan fungsinya, merealisasikan potensi dan manfaat ekonomi untuk kepentingan ibadah dan memajukan kesejahteraan umum, berbeda dengan peraturan wakaf yang berlaku umum.	sama bertanggung jawab dan menjalankan segala ketentuan yang ada, hanya menunggu waktu pencairan dana dan proses pelepasan hak selanjutnya akan langsung dilakukan. Karena pada prinsipnya hal-hal yang terkait dengan wakaf tidak boleh terlalu lama untuk dibiarkan harus segera diselesaikan, karena tanggungjawabnya bukan hanya pada sesama anggota nazhir atau wakifnya saja. Melainkan juga bertanggungjawab kepada Allah SWT, karena wakaf ini sudah diniatkan untuk amal jariyah. Tanggungjawab pemerintah dalam proses tukar guling tanah wakaf sawah milik masjid Al-Muttaqien yang terletak di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk, terletak pada pihak pemerintah dalam hal ini yaitu diwakili oleh KUA Kecamatan Prambon, Kantor Urusan Agama (Kemenag) Kabupaten Nganjuk, dan BPN serta pihak lainnya yang terlibat dalam proses tukar guling tanah ini. Selanjutnya pemerintah, harus		
---	---	--	--

		segera memenuhi kewajibannya untuk membayarkan uang ganti rugi kepada nazhir Masjid Al-Muttaqien. Proses tukar guling ini harus selalu dipantau, agar tidak ada kesalahan yang dapat mempengaruhi maksud dan tujuan dari pada tanah wakaf sawah tersebut.		
--	--	---	--	--

Tabel 2 Perbandingan

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Rosman Pangestu Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang 2022	Umi Masnur Adniyah Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang 2024	-----	-----
Judul	Rekayasa Hukum Dalam Penggantian Obyek Wakaf (Studi Kasus Tukar Guling Tanah Wakaf Untuk Proyek Jalan Tol Semarang -Demak)	Tanggung Gugat Dalam Pelaksanaan Ruislag Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Jalan Tol (Studi Kasus Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk)	berbeda	
Rumusan Masalah	1. Bagaimana mekanisme dan prosedur penggantian tanah wakaf untuk proyek jalan tol Semarang-Demak ?	1. Bagaimana pelaksanaan tukar guling (ruislag) tanah wakaf untuk pembangunan Jalan Tol di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk?	Rumusan masalah berbeda	Sama-sama menggunakan penelitian empiris legal research

	2. Bagaimana rekayasa hukum dalam penggantian tanah wakaf untuk proyek jalan tol Semarang–Demak?	2. Bagaimana praktik tukar guling (ruislag) terhadap tanah wakaf yang terjadi di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk?		
Kesimpulan	Ada banyak peraturan terkait tukar menukar/tukar menukar tanah wakaf yang terkena dampak jalan tol Semarang-Demak, baik di lingkungan Kementerian Agama maupun antar kementerian dan organisasi pusat dan daerah. Aturan-aturan ini sering kali dipisahkan menjadi dua kategori: aturan yang berhubungan dengan pembelian tanah untuk pembangunan umum dan aturan yang secara tegas terkait dengan wakaf, khususnya yang mengatur tentang modifikasi properti wakaf dalam bentuk tanah. Penelaahan Peraturan Perundang-undangan dan Fiqh Menurut fiqh, pertukaran tanah wakaf yang terkena dampak proyek jalan tol Semarang-Demak	Sejauh ini proses tukar guling tanah wakaf milik Masjid Al-Muttaqien kecamatan Prambon, masih belum ada kendala. Semua pihak yang terlibat dalam proses ini sama-sama bertanggung jawab dan menjalankan segala ketentuan yang ada, hanya menunggu waktu pencairan dana dan proses pelepasan hak selanjutnya akan langsung dilakukan. Karena pada prinsipnya hal-hal yang terkait dengan wakaf tidak boleh terlalu lama untuk dibiarkan harus segera diselesaikan, karena tanggungjawabnya bukan hanya pada sesama anggota nazhir atau wakifnya saja. Melainkan juga bertanggungjawab kepada Allah SWT, karena wakaf ini sudah diniatkan untuk amal jariyah. Tanggungjawab pemerintah dalam proses tukar guling tanah wakaf sawah milik masjid Al-		

	sebagaimana dijelaskan di atas dapat diterima. Untuk mengatasi larangan perubahan status harta wakaf, diperlukan serangkaian tata cara dengan tahapan yang berbeda-beda, baik yang diatur secara khusus berdasarkan peraturan perundang-undangan maupun yang berdasarkan adatdibentuk hilah, atau rekayasa 148. Sejumlah pihak-pihak yang meliputi unsur nazhir, penukar (SPT), pemilik tanah bursa, penilai publik, Kanwil Kementerian Agama, Kantor Kementerian Agama, Tim Penetapan, BWI provinsi, dan BPN, terlibat dalam satu transaksi pertukaran tanah wakaf yang memiliki beberapa tahapan dan sub-transaksi. Berbagai langkah yang dilakukan dan pihak-pihak yang terlibat bertujuan untuk mencegah larangan perubahan status harta wakaf sekaligus memastikan pertukaran tersebut	Muttaqien yang terletak di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk, terletak pada pihak pemerintah dalam hal ini yaitu diwakili oleh KUA Kecamatan Prambon, Kantor Urusan Agama (Kemenag) Kabupaten Nganjuk, dan BPN serta pihak lainnya yang terlibat dalam proses tukar guling tanah ini. Selanjutnya pemerintah, harus segera memenuhi kewajibannya untuk membayarkan uang ganti rugi kepada nazhir Masjid Al-Muttaqien. Proses tukar guling ini harus selalu dipantau, agar tidak ada kesalahan yang dapat mempengaruhi maksud dan tujuan dari pada tanah wakaf sawah tersebut.		
--	--	---	--	--

	tidak mengubah misi wakaf atau mengurangi nilai dan manfaat harta wakaf.			
--	--	--	--	--

G. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka teori

Penulis tesis ini mengacu pada teori-teori berikut, yang nantinya akan dikonsultasikan ketika mengkaji rumusan masalah di atas:

a. Teori Kepastian Hukum

Tujuan dari teori kepastian hukum, yang diciptakan oleh para profesional, adalah untuk memastikan bahwa hukum umum dipatuhi. Artinya, adanya kepastian hukum secara halus menunjukkan bahwa tujuan hukum adalah untuk mewujudkan kepastian dalam kehidupan bermasyarakat, bukan sekedar mencapai keadilan dan kemaslahatan. Hal ini diperkuat dengan sejumlah pendapat yang berpendapat bahwa keadilan dan kemanfaatan tidak bisa dibarengi dengan kejelasan hukum. Adapula ahli dari Jerman yaitu Gustav Radbruch, Gustav menjelaskan bahwa salah satu jaminan bagi warga untuk timbulnya sebuah keadilan dalam hal yang bersangkutan dengan hukum, membuat tidak adanya perbedaan didalam mata hukum sehingga membuat

penegak hukum taat dengan aturan yang telah di buat.¹⁴

Kepastian hukum dapat didefinisikan dengan berbagai cara, menurut Utrecht. Pertama, adanya pedoman luas yang memberikan informasi kepada masyarakat tentang perilaku apa yang dapat diterima dan tidak dapat diterima merupakan suatu kepastian hukum. Kedua, kepastian hukum melindungi masyarakat dari ketidakteraturan pemerintah. Keterlibatan negara dalam penegakan hukum positif dan asas-asas hukum positif yang ditetapkannya sangat erat kaitannya dengan kepastian hukum. Tujuan dari kepastian hukum adalah untuk menjamin bahwa hukum positif suatu negara dapat diterapkan secara tidak memihak dan tanpa bias. Penerapan hukum positif yang tepat suatu negara ditunjukkan dengan adanya kepastian hukum. Selain itu, topik, tujuan, dan ancaman hukuman semuanya sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Menurut beberapa ahli, kepastian hukum tidak selalu bersifat mutlak karena perlu diubah berdasarkan keadaan suatu permasalahan hukum yang muncul dengan memperhatikan asas lain seperti asas keadilan dan kemanfaatan.

Berdasarkan penjelasan berbagai sudut pandang ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa perilaku masyarakat dalam kehidupan menentukan ada tidaknya hukum sebagai pedoman. Peraturan perundang-undangan di bidang ini harus menjamin bahwa Negara tidak bertindak sewenang-wenang dalam masyarakat. Selain itu kepastian hukum secara normatif ialah ketika peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena

¹⁴Moh. Mahfud MD, “Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik”, (disampaikan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara”, 8 Januari 2009)

mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak terdapat keambiguan norma atau keragu-raguan (multitafsir) dan kekosongan norma, sedangkan logis artinya kepastian hukum menjadi suatu sistem norma yang berlaku berdampingan dengan norma lainnya, sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan adanya konflik antar norma.

Teori kepastian hukum sangat tepat digunakan dalam penelitian ini, karena dapat memberikan kejelasan bagi para masyarakat atau pun lembaga yang sedang menjalankan proses yang sama. Dengan adanya kepastian hukum maka memberikan kepastian terkait prosedur serta alur pelaksanaan proses rui slag tanah wakaf kepada masyarakat umum.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah daftar definisi atau makna konsep-konsep tertentu yang diuraikan dalam suatu kajian penelitian ilmiah dan dihubungkan dengan istilah-istilah yang telah ada.¹⁵ Sehingga, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini agar menghindari terjadinya perbedaan penafsiran, maka harus didefinisikan beberapa konsep penelitian untuk diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, diantaranya :

a. Pengertian Tukar Guling atau Ruislag

Dikenal juga dengan sebutan perdagangan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang berarti memperdagangkan produk tanpa menambahkan uang tunai.¹⁶ Menurut Pasal 1541 KUH Perdata, pertukaran adalah suatu kontrak dimana kedua belah pihak berkomitmen

¹⁵Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan kedelapan, Jakarta, Sinar Grafika, 2016, hlm. 96.

¹⁶Kamus Besar Bahasa Indonesia (Balai Pustaka, Jakarta, 2005), 1217.

untuk secara timbal balik memberikan suatu barang kepada pihak lain dengan imbalan barang yang lain. Jika kedua definisi ini digabungkan, ruislag, atau tukar guling, berarti kedua belah pihak telah berkomitmen untuk saling memberikan sesuatu sebagai imbalan atas barang lain tanpa memerlukan pembayaran dari salah satu pihak. Banyak sekali definisi menurut ahli atau tokoh-tokoh tentang tukar guling ini, beberapa diantaranya yaitu :

- 1) Ibnu 'Abidin, salah satu pendahulu Madzhab Hanafi, menyatakan bahwa istilah "tukar" atau "istibdal" dalam konteks ini mungkin merujuk pada pertukaran suatu barang dengan barang lainnya. Ibnu 'Abidin memberikan banyak manfaat dalam pertukaran tanah, seperti mengharuskan adanya tanah baru atau alternatif, yang berarti tanah lama ditukar dengan tanah baru.¹⁷
- 2) Imam Hambali menegaskan bahwa konsep istibdal atau pertukaran didasarkan pada keuntungan jangka panjang. Dalam konteks ini, “abadi” tidak mengacu pada wujud benda (tanah).

Sementara itu, harta wakaf yang dihibahkan dilarang untuk diagunkan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, diperdagangkan, atau dipindahtangankan dengan cara lain apa pun, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang mengatur tentang Wakaf. Dalil di atas membawa kita pada kesimpulan bahwa hukum yurisprudensi dan hukum mengenai ruislag atau pertukaran harta wakaf dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian. Tujuan dari tindakan pencegahan ini adalah

¹⁷ Ahmad Kato, *Filsafat Hukum Islam*, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2013, hlm.25.

untuk menjaga dampak positif dan menghindari dampak buruk yang dapat membahayakan manusia.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tukar guling disebut dengan *ruilslag* yang berarti tukar guling yang didasarkan atas persetujuan pemerintah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1541 KUH Perdata, kata “tukar guling” mempunyai diartikan sebagai suatu persetujuan, yang mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberi suatu barang secara timbal balik, sebagai gantinya atas suatu barang.¹⁸

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1541 KUH Perdata kata tukar guling mempunyai arti suatu persetujuan, ketika kedua belah pihak sepakat untuk membalas dengan memberikan satu barang kepada pihak lain sebagai imbalan. Berdasarkan Pasal 1545 KUHPerdata, resiko-resiko yang timbul dalam suatu perjanjian tukar menukar diatur dengan ketentuan sebagai berikut: “Jika suatu perjanjian penukaran suatu barang tertentu musnah tanpa persetujuan pemiliknya, maka perjanjian itu batal dan barang siapa kedua belah pihak dapat memperoleh kembali barang itu. mereka bertukar jika keduanya telah mencapai tujuannya.”

Meskipun istilah “fuqaha” tidak didefinisikan secara tegas, namun tersirat dari penggunaan istilah lain, “istibdal”, yang merujuk pada pertukaran gulingan. Ada berbagai cara untuk mendefinisikan istibdal sebagai pertukaran bantuan, antara lain :

¹⁸ <http://www.referensimakalah.com/2013/02/tukar-guling-perspektif-fikih-dan-hukum.html> , diakses pada Senin, 09 September 2024.

- 1) Dalam urusan wakaf, istilah istibdal (penukaran) adalah menukarkan barang wakaf yang diduga rusak dengan barang yang lebih baik, menurut Imam Syarqawi.¹⁹
- 2) Ibnu Abidin, salah satu keturunan Madzhab Hanafi, menyatakan bahwa kata istibdal merujuk pada pertukaran suatu barang dengan barang lainnya. Dengan mengamanatkan agar lahan baru disediakan atau lahan lama diganti dengan lahan lain, Ibnu Abidin memberikan fleksibilitas yang besar dalam pertukaran lahan..²⁰

b. Wakaf

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. Wakaf dalam hal ini dapat berupa barang bergerak maupun tidak bergerak dan lain sebagainya, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dalam hal ini harta benda yang diwakafkan haruslah dimiliki dan dikuasai secara sah oleh wakif, yang artinya harta benda tersebut adalah milik wakif seutuhnya.

Berikut ini adalah beberapa pendapat ahli terkait wakaf :

- 1) Menurut Al-Syarbini Al-Khatib dan Ramli Al-Kabir yang mendefinisikan wakaf : Menahan harta yang bisa diambil manfaatnya dengan menjaga keamanan benda tersebut dan

¹⁹Rachmat Syafe'I, Fiqh Muamalah, (Bandung: Cv. Pustaka Setia, 2001), h.54.

²⁰Ahmad Kato, Filsafat Hukum Islam, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013), h.25.

memutuskan kepemilikan barang tersebut dari pemiliknya untuk hal-hal yang diperbolehkan.

- 2) Menurut Syaikh Syihabuddin Al Qalyubi, mengatakan bahwa :
“Menahan harta untuk dimanfaatkan,dalam hal yang diperbolehkan, dengan menjaga ”.²¹
- 3) Menurut Imam Nawawi dari kalangan mazhab Syafii. Mendefinisikan wakaf : “ M diambil manfaatnya untuk kebaikan dan mendekatkan diri kepada Allah"
- 4) Ulama Malikiyah menyatakan bahwa Mazhab Maliki berpendapat bahwa wakaf tidak mengalihkan kepemilikan harta wakaf dari wakif; sebaliknya, hal ini mencegah wakif melakukan tindakan yang dapat mengalihkan kepemilikan aset kepada pihak ketiga. Wakif juga wajib mewakafkan manfaatnya dan menahan diri untuk tidak menarik wakafnya. Sekalipun harta wakif berbentuk gaji, namun perbuatannya memungkinkan mustahiq (penerima wakaf) memperoleh manfaat darinya atau mengubah hasilnya agar dapat dijadikan sumbangan.
- 5) Untuk memanfaatkan kelebihanannya untuk kebaikan, Ulama Hanafiyah menegaskan bahwa Wakaf adalah memegang suatu barang yang sah menjadi milik wakif. Menurut konsep ini, wakif dan kepemilikan harta wakaf mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan; pada kenyataannya, menjual dan menariknya diperbolehkan. Harta tersebut menjadi milik ahli waris wakif

²¹ Muhammad Abid Abdullah Al-Kasibi, *Hukum Wakaf*, ImaN Press, 2004, hlm.40-41.

setelah ia meninggal. Dengan demikian, wakaf hanya menghasilkan “kontribusi keuntungan” saja.

H. Metode Penelitian

Karena tujuan mendasar penelitian adalah mengungkap kebenaran secara metodis, terstruktur, dan sistematis, maka penelitian berfungsi sebagai alat kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Analisis dan konstruksi data yang dikumpulkan dan diolah dilakukan melalui proses penelitian.²² Dengan mengesampingkan ruang lingkup masalah dan tujuan penelitian di atas, maka pendekatan yang dilakukan adalah:

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas peneliti menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Metode penelitian hukum empiris ini dilakukan untuk mengetahui penerapan dari peraturan yang sudah ditetapkan oleh pihak berwenang apakah sudah sesuai dengan penerapan yang ada di lapangan.

2. Pendekatan Penelitian

- Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*)²³, dilakukan dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku serta permasalahan hukum yang sedang dipertimbangkan.
- Pendekatan *Case Approach* (pendekatan kasus), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji *ratio decidendi* dari suatu putusan.

²²Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2003, hlm 1.

²³Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm.93.

Metode kasus lebih berkaitan dengan rasio keputusan dan bukan pada dikta putusan pengadilan.²⁴

- *Conceptual Approach* (pendekatan konseptual), yaitu pendekatan yang berkaitan dengan konsep yang diperoleh dari doktrin-doktrin dan pandangan-pandangan para sarjana. Pendekatan konseptual merupakan suatu metode yang melibatkan pengkajian terhadap teori-teori ilmu hukum yang muncul; Doktrin-doktrin ini selanjutnya akan menjadi pedoman bagi para ulama dalam merumuskan argumentasi untuk memecahkan permasalahan tersebut.²⁵

3. Sumber Data

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Bahan hukum primer adalah dokumen atau peraturan yang mengikat secara hukum dan disusun secara hierarkis.²⁶ Peraturan perundang-undangan, catatan atau berita acara resmi yang digunakan dalam proses legislasi, dan putusan pengadilan merupakan contoh bahan hukum primer. Berikut ini adalah sumber hukum utama yang digunakan dalam penelitian ini:
 1. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
 2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 3. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

²⁴Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2016. h. 158.

²⁵Ibid, h. 135-136.

²⁶Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Alfabeta, 2014, hlm. 67.

4. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintahan;
 6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan;
- 2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum tambahan yang diperoleh dari literatur yang membahas permasalahan yang diteliti dan berasal dari penjelasan hukum seperti peraturan perundang-undangan²⁷. Buku, jurnal, buletin, dan internet merupakan contoh kumpulan literatur yang mendukung bahan hukum primer, dan semua publikasi hukum yang bukan merupakan makalah resmi menjelaskan isi inti hukum tersebut.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- Wawancara

Melalui pertanyaan dan jawaban lisan atau komunikasi langsung dan lugas antara peneliti dan sumber informasi, pendekatan wawancara mengumpulkan data. Wawancara adalah interaksi verbal tatap muka di mana orang yang diwawancarai dan responden bertukar informasi dan

²⁷*Ibid*, Suratman dan Philips Dillah, hlm. 67

gagasan melalui pertanyaan dan jawaban yang berkaitan dengan masalah yang diteliti atau topik pembicaraan.

- Dokumen

Metodologi pengumpulan data, metode dokumentasi bersumber dari berbagai sumber sejarah, antara lain buku, jurnal, publikasi ilmiah, arsip, terbitan berkala, surat kabar, bahkan jurnal swasta.

5. Teknik Analisis Data

- Memverifikasi (memodifikasi) data Pengecekan (editing) data sudah cukup dan dapat langsung dilakukan untuk bersiap-siap pada langkah selanjutnya, yaitu meninjau kembali catatan pencari data untuk melihat apakah data tersebut benar atau tidak.
- Tahap Rekonstruksi Sebagai langkah terakhir dalam proses penelitian, kesimpulan dihasilkan setelah data disusun kembali secara logis, konsisten, dan berurutan agar lebih mudah dipahami terkait dengan permasalahan.
- Sistematika Data menempatkan data sesuai dengan kerangka metodologis untuk membicarakan rangkaian masalah dikenal dengan sistematika data (sistemazing). sesuai dengan topik dan subtopik yang ditunjukkan oleh rumusan masalah.

I. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini, penulis membagi dalam 5 bab, antara lain sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Terdiri dari Latar Belakang Masalah yang menguraikan tentang pemikiran dasar dari topik yang akan dibahas, selain itu ditentukan Rumusan Permasalahan, batasan permasalahan kemudian diterangkan pula mengenai Tujuan Penelitian, manfaat penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab Ini Akan Menguraikan Kajian Pustaka Dari Beberapa Literatur tentang Pengertian Tukar Guling atau *ruislag*, Pengertian Tanah Wakaf, Ganti rugi.

Bab III : Metode Penelitian

Terdiri dari : Jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis bahan hukum penelitian baik data primer maupun sekunder, teknik pengumpulan bahan hukum dan teknik analisis bahan hukum.

Bab IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Rumusan masalah penulis antara lain digunakan dalam bab ini untuk menjelaskan solusi masalah; Bagaimana prosedur pelaksanaan tukar guling (*ruislag*) tanah wakaf untuk pembangunan Jalan Tol di Desa Watudandang Kabupaten Nganjuk, bagaimana tanggung gugat pemerintah dalam pelaksanaan tukar guling tanah wakaf untuk pembangunan jalan tol di Desa Watudandang Kabupaten Nganjuk dan bagaimana upaya yang dilakukan oleh nazhir ataupun KUA Kecamatan Prambon untuk mempercepat proses *ruislag* tanah wakaf di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk

Bab V : Kesimpulan Dan Saran

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran.

BAB II TINJAUAN PUSAKA

A. Ruislag atau Tukar Guling

1. Pengertian Ruislag atau Tukar Guling

Ruislag atau tukar guling adalah suatu proses dimana terjadi peralihan, dari tanah A menjadi milik B dan tanah B menjadi milik A. Sederhananya tukar guling ini sama dengan tukar menukar, dengan catatan kedua pihak atau para pihaknya sudah sepakat bahwa akan saling menukarkan. Ruislag ini dasarnya merupakan suatu perjanjian yang mana mengikat antara kedua belah pihak yang sama-sama memiliki tanggung jawab untuk menyerahkan hak miliknya satu sama lain.

Dengan menggunakan istilah *istibdal*, pertukaran gulungan sesuai dengan istilah *fuqaha* tersirat meskipun tidak didefinisikan secara tegas.²⁸ Para pemimpin Islam mendefinisikan *istibdal* sebagai pertukaran bantuan dalam berbagai cara, antara lain:

- 1) Sebagaimana dikemukakan oleh Ibnu Abidin salah satu keturunan Madzhab Hanafi. Kata “*istibdal*” mengacu pada penggantian suatu benda dengan benda lain. Dengan mengamanatkan pembuatan tanah pengganti baru atau penggantian tanah lama dengan tanah lain, Ibnu Abidin menawarkan banyak kemudahan terkait pertukaran tersebut.
- 2) Seperti yang diungkapkan Imam Hambali, Kemaslahatan dan kebermanfaatan yang kekal menjadi landasan istilah *istibdal*, atau jual

²⁸ Ahmad Rofiq, *Fiqh Kontektual*, (Semarang: Pustaka Pelajar, 2004) h.22.

beli. Dalam konteks ini, frasa “abadi” mengacu pada bentuk tanah atau aset serta manfaat berkelanjutannya.

- 3) Sebagaimana dikatakan Imam Malik, dalam keadaan darurat dan dengan pemahaman bahwa pelaksanaannya akan memberikan manfaat di masa depan, perpanjangan ini diperbolehkan.
- 4) Sebagaimana dikemukakan Imam Syarqawi, dalam urusan wakaf, istibdal berarti menukarkan benda atau tanah wakaf yang telah ditetapkan dengan yang lebih baik.
- 5) Seperti yang dikatakan oleh Abu Hanifah, dengan kata lain, wakif mempunyai hak untuk menarik kembali harta wakafnya, yang berarti ia dapat mengambil kembali barang atau harta wakafnya. Sementara itu, Abu Yusuf menegaskan, jika ia menyumbangkan apa pun yang dimilikinya untuk amal, maka Allah SWT yang memperoleh kepemilikan atas barang tersebut.
- 6) Menurut Madzab Syafi'i, demi kemaslahatan dan kesejahteraan umat, harta wakaf diambil dari harta wakif dan diserahkan kepada Allah SWT.
- 7) MUI (Majelis Ulama Indonesia), di dalam forum ijtima' ulama komisi fatwa MUI yang diadakan di Padang Panjang Sumatera Barat pada tahun 2009 memutuskan bahwa: (1) Penukaran harta benda wakaf diperbolehkan selama hal ini dilakukan demi kepentingan umum, dengan nilai kemaslahatan yang lebih banyak dan demi mempertahankan manfaat dari harta benda wakaf. Aset pengganti dengan nilai yang setidaknya sama atau lebih tinggi digunakan dalam

pertukaran. (2) Dibolehkan mengubah wakaf uang menjadi wakaf materi dan sebaliknya.²⁹

Menurut Imam Syafi'i, wakaf dapat dianggap sah dalam fiqh apabila rukun dan syaratnya terpenuhi tanpa perlu pencatatan tanah wakaf, sehingga tidak ada penjelasannya dan tidak ada syaratnya. Namun tanah wakaf harus didaftarkan dan dicatat demi kepastian dan kekuatan hukum untuk mencegah terjadinya konflik tanah wakaf di kemudian hari.

B. Tanah Wakaf

1. Pengertian Tanah Wakaf

Pengertian wakaf yang disampaikan oleh Imam Syafi'i inilah yang diterapkan oleh Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Yang mana dalam pasal 1 disebutkan bahwa “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 untuk keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut hukum islam.

Dalam hukum positif di Indonesia terkait wakaf ada pengecualian. Hal tersebut disebutkan dalam ketentuan Pasal 41 menyatakan, “Dalam hal harta wakaf hendak digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) dan tidak bertentangan dengan syariah, maka tidak ada alasan untuk tidak dapat diubah atau ditukar”. Perubahan harta wakaf hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia. Syarat untuk penggantian

²⁹ Lubis, U. S. (2020). RUISLAG HARTA WAKAF. Jurnal Ilmu Hukum, 6(1), 116–126.
<https://doi.org/10.30596/delegalata.v6 i1.4658>

harta benda wakaf diantaranya : mengganti harta benda penukar yang memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, nilai harta benda penukar lebih tinggi atau senilai dan seimbang dengan harta benda wakaf dan harta benda pengganti berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan.

C. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Berdasarkan pada ketentuan pasal 1314 KUHPerdata menyebutkan bahwa *“Suatu perjanjian dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban.*

Suatu perjanjian dengan cuma-cuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri titik suatu perjanjian atas beban adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.”

Hal tersebut berkaitan dengan adanya proses tukar guling (*ruislag*) tanah ini, dimana ada pihak yang menyerahkan hak atas tanahnya dan ada pihak yang memberikan ganti rugi secara timbal balik.

Selanjutnya terkait dengan syarat-syarat sah-nya suatu perjanjian maka diperlukan 4 syarat berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.

4. Suatu sebab yang halal.

Perlu diperhatikan dalam proses pemenuhan supaya suatu perjanjian ini dapat dikatakan sah, maka syarat-syarat tersebut harus dipenuhi.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdatayang mengatur asas kebebasan berkontrak berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Pasal tersebut menyatakan bahwa para pihak yang terlibat di dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isinya dan bagaimanapun bentuknya. Dengan kata lain, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang dan bagi mereka yang membuatnya. Pada intinya, kontrak adalah suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang melahirkan suatu kewajiban, baik untuk berbuat maupun tidak berbuat sesuatu.

Secara sederhana dapat dikatakan bahwa perjanjian adalah suatu kesepakatan yang dibuat oleh para pihak, dimana semua pihak sama-sama memiliki kewajiban. Baik kewajiban untuk memberikan barang atau menerima suatu barang.

2. Perjanjian Tukar Menukar

Kesepakatan dan perjanjian ruislag antara nazhir atau kuasanya dengan PPK Unit Pengadaan Tanah Jalan Tol Kementerian PUPR merupakan salah satu dokumen yang harus disertakan dalam permohonan izin alih tanah wakaf pada saat penukaran harta wakaf. Mengingat pentingnya perolehan tanah untuk pembangunan jalan tol, para pihak memutuskan untuk menukar tanah wakaf. Sesuai dengan Peraturan

Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Penerapan UU Wakaf, izin dari Menteri Agama Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah sebelum menukarkan tanah wakaf.

Kesepakatan para pihak untuk menukarkan tanah wakaf yang terkenal dengan jalan tol dengan tanah wakaf lainnya yang setidaknya nilai manfaatnya sama merupakan inti dari perjanjian tersebut. Tanah wakaf yang asli dan tanah penggantinya, termasuk letaknya, landasan hak yang sah, dan luasnya, harus dirinci secara rinci dalam perjanjian. PPK akan menanggung biaya pembelian tanah baru dan pengalihannya kepada Nazhir, serta penggantian nama sertifikat wakaf. Nazir tidak diperkenankan mengambil pembayaran tunai dari PPK. Tanah wakaf perlu ditukar dengan tanah lain yang nilainya sama. Dalam bentuk surat pernyataan yang disetujui oleh kepala desa atau Lurah setempat, pemilik tanah yang akan dibeli PPK dalam rangka penukaran tanah wakaf harus menjamin bahwa tanah tersebut bebas dari jaminan atau sengketa. Anggota nazhir lainnya juga harus menandatangani pernyataan tertulis yang menyatakan dukungan penuh terhadap proses pertukaran, di samping kesepakatan antara PPK dengan nazhir atau kuasanya. Rencana kerja pengawasan wakaf pengganti sesuai dengan tujuan awal wakif juga harus dicantumkan Nazhir. Meskipun proses penukaran tanah wakaf telah melalui semua tahapan di atas, namun tidak persis seperti prosedurnya.

D. Ganti Rugi

1. Pengertian Ganti Rugi

Ganti rugi dalam konsep hukum perdata dimaksudkan ketika ada perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan melawan hukum yang berpotensi mencederai orang lain mengharuskan pelakunya untuk mengganti kerugiannya dengan cara yang dinilai pantas oleh orang yang dirugikan. Kompensasi juga dapat diartikan sebagai pemberian kinerja yang sesuai yang dihasilkan dari suatu kegiatan yang menyebabkan salah satu pihak dalam suatu perjanjian atau konsensus menderita kerugian.

“imbalan adalah imbalan yang pantas dan adil kepada pihak-pihak yang berhak mendapatkannya dalam proses pengadaan tanah,” sesuai Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sedangkan R. Setiawan mengartikan kerugian sebagai kerugian nyata yang disebabkan oleh wanprestasi. Dengan membandingkan status keuangan setelah terjadinya wanprestasi dengan keadaan dimana terjadi wanprestasi atau tidak terjadi wanprestasi, maka jumlah kerugian yang dipermasalahkan dapat dipastikan.³⁰

Kompensasi diartikan sebagai “kerugian sesungguhnya” atau “*fietelijke nadeel*” yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi, yang hampir sama dengan definisi kerugian yang dikemukakan Yahya Harahap.³¹ Perbandingan keadaan yang tidak dilakukan debitur menentukan kerugian yang sebenarnya. Selain itu, Yahya Harahap sampai pada kesimpulan bahwa dengan cara ini, kita dapat menetapkan rumusan bahwa kompensasi tersebut kira-kira “wajar” dalam kaitannya dengan nilai kinerja yang menjadi tujuan perjanjian, berbeda dengan keadaan yang

³⁰ R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, 1977, hlm 17.

³¹ M. yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 66.

menyebabkannya. ke default. Alternatifnya, ada yang berpendapat bahwa ganti ruginya adalah "sebesar kerugian sebenarnya yang diderita kreditur, sehingga menyebabkan berkurangnya nilai keuntungan yang akan diterimanya". Ganti rugi sendiri dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

a) Ganti rugi materiil adalah melakukan penggantian secara finansial terhadap pihak yang merasa dirugikan. Contoh, penggantian kerugian

berupa biaya medis, kerugian ekonomi, kerugian properti, atau biaya perbaikan akibat tindakan yang melanggar hak.

b) Ganti rugi immateriil merupakan penggantian atas kerugian yang sulit atau tidak mungkin diukur secara finansial, seperti penggantian atas rasa sakit, penderitaan emosional, kerugian reputasi, atau penghinaan.

Jika dilakukan penelitian lebih lanjut, dapat disimpulkan bahwa kerugian mempunyai arti relatif yang bergantung pada dua keadaan yang kontras. Untuk mencegah terjadinya pelanggaran norma, kerugian tersebut berupa selisih atau jarak (yang merugikan) antar kondisi yang terjadi. Dapat kita simpulkan bahwa kerugian terjadi apabila harta salah satu pihak berkurang akibat pelanggaran norma yang dilakukan pihak lain. apakah undang-undang yang mengatur atau perjanjian yang harus disalahkan atas pelanggaran tersebut. Bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditentukan dalam Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

- a. Uang
- b. Tanah Pengganti.

- c. Pemukiman kembali.
- d. Kepemilikan saham .
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

2. Unsur-unsur Ganti Rugi

Setiap kali suatu undang-undang atau peraturan dilanggar sehingga dapat merugikan orang lain atau pihak tertentu, maka pihak yang melanggar wajib membayar ganti rugi, yang dapat berupa biaya (kosten), bunga (intersten), atau ganti rugi dalam bentuk lain.

4. Aspek-Aspek Ganti Rugi

Pemberian ganti rugi sebagai suatu upaya dari adanya perpindahan hak dari satu pihak untuk memenuhi kepentingan dari pihak lainnya, beberapa aspek yang meliputi ganti rugi :

a) Setara atau sebanding

Penilaian pada suatu hak yang akan diganti harus dilakukan dengan memperhatikan kesetaraan pada suatu objek yang akan diganti. Dengan kata lain, pergantian yang dilakukan haruslah sebanding dengan objek yang akan diganti.

b) Kelayakan

Selain harus setara atau senilai ganti kerugian haruslah mempertimbangkan kelayakan pada barang atau bentuk yang akan dijadikan penggantinya.

c) Cermat

Dalam proses penghitungan ganti rugi juga harus memperhatikan beberapa hal diantaranya : waktu pergantian, nilai atau nominal ganti rugi yang akan diberikan .

5. Asas-Asas Ganti Rugi

Sejumlah pedoman harus dipatuhi terkait dengan kompensasi yang akan diberikan agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam proses pelaksanaan masyarakat. Pedoman ini meliputi:

a) Asas Kepastian Hukum

Pemerintah harus mengikuti pedoman hukum yang ditetapkan dalam menegakkan peraturan perundang-undangan. Kebenaran dan keadilan juga harus menjadi landasan dalam hal ini; Ketika pemerintah menegakkan supremasi hukum, maka akan diamati juga apakah ada kegiatan yang melanggar hukum.

b) Asas kesamaan

Berdasarkan pada ketentuan dalam pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia Tahun 1945, disebutkan terkait dengan konsekuensi antara hak dan kewajiban. Faktanya, tersedianya standar untuk membedakan antara kewajiban dan hak membantu dalam mencapai tujuan keadilan, kepastian hukum, dan kemaslahatan masyarakat.

c) Asas Kekuasaan Negara Atas Tanah

Negara menguasai kekayaan tanah dan bumi sertayang terkandung didalamnya. Dengan adanya pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, telah menjadi acuan atas adanya hak penguasaan negara. Seperti yang termuat dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Sebagai dasar adanya Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, merupakan suatu kolaborasi antara

teori kesejahteraan dengan konsep dalam hak ulayat dalam perkumpulan yang diatur oleh hukum adat.

d) Asas Musyawarah

Dengan berlandaskan pada ketentuan Pancasila pada angka ke-4 yang menyebutkan terkait adanya permusyawarahan, maka hal tersebut dicantumkan pula sebagai salah satu asas. Dimana dalam proses pemberian ganti rugi ini harus ada musyawarah terkait dengan pihak yang merasa dirugikan dengan pihak yang merugikan atau melanggar hak tersebut.

6. **Konsep Ganti Rugi menurut Hukum Islam**

Al-khatha' atau kesalahanyang dilakukan oleh seseorang akibat dari suatu kelalaian, atau karena keterpaksaan (*al-ikrah*) untuk melakukan suatu perbuatan, atau karena lupa, maka seseorang tersebut tidak berdosa. Namun ketika perbuatan tersebut mengakibatkan rusaknya suatu barang milik orang lain atau bahkan menyebabkan orang lain kehilangan nyawa, maka wajib hukumnya orang yang menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian yang dialami oleh orang lainnya atau pihak lainnya atau dapat pula dengan membayar *diyat*. Pemberian ganti rugi tersebut berlaku pada siapa saja tidak terkecuali.

Gagasan terkait pemberian ganti rugi terhadap orang yang mengalami kerugian baik perdata maupun pidana, sejak awalnya sudah disebutkan dalam nas Al-Qur'an maupun Hadist Nabi serta prinsip-prinsip umum yang ada dalam syariat Islam.

E. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

“Pengadaan tanah adalah kegiatan penyerahan tanah dengan memberikan imbalan yang cukup dan adil kepada pihak-pihak yang berhak,” sesuai dengan Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Orang yang secara langsung memiliki atau mengelola tanah tersebut adalah pihak yang “berhak” dalam situasi ini. Tanah itu sendiri, ruang di atas dan di bawah tanah, struktur dan vegetasi, barang-barang yang berhubungan dengan tanah, dan barang-barang lainnya yang mempunyai nilai komersial semuanya dianggap sebagai objek dalam pengadaan tanah.

Selain itu, Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 yang mengubah Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mendefinisikan pengadaan tanah sebagai berikut: “Pengadaan tanah adalah kegiatan penyediaan tanah dengan menyediakan tanah yang memadai dan kompensasi yang adil kepada pihak-pihak yang berhak.” Definisi tersebut terdapat pada Pasal 1 ayat (2).Nada artikel ini membawa kita pada kesimpulan bahwa pengadaan tanah adalah proses penyerahan hak milik dengan imbalan ganti rugi, yang harus digunakan untuk memajukan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

Pemerintah harus melaksanakan pembangunan-pembangunan baru guna membangun masyarakat sejahtera yang berdasarkan Pancasila dan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kenyataannya, pengadaan tanah untuk pembangunan publik masih menimbulkan kekacauan dan permasalahan di masyarakat setempat. Hal ini mencakup maraknya paksaan

dari pihak-pihak, termasuk pemilik tanah yang menuntut harga selangit dan pemerintah yang menetapkan harga secara sepihak, yang keduanya tidak mampu diakomodasi oleh perangkat hukum yang sudah ada. Hal ini pada akhirnya terjadi karena adanya intimidasi dan keterpaksaan masyarakat untuk membeli tanah untuk pembangunan demi kepentingan masyarakat umum.

Dalam hal pembelian tanah, belum tentu tanah tersebut dimiliki oleh perorangan; bisa juga tanah negara, tanah wakaf, atau tanah milik badan hukum yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum. Dalam hal ini penulis meneliti terkait dengan pengadaan tanah yang berasal dari tanah wakaf, yang mana secara yuridis seharusnya tanah wakaf ini dipergunakan sesuai dengan peruntukannya untuk kesejahteraan umat.

Proses pengadaan tanah yang berasal dari tanah wakaf ini, ternyata cukup rumit. Dimana pihak Nazhir selaku pengelola yang menguasai tanah wakaf secara penuh harus melepaskan tanah wakaf tersebut kepada pemerintah, kemudian dilakukan penilaian terhadap tanah yang akan diperuntukkan untuk Jalan Tol tersebut.

F. Tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Dengan tetap menjaga kepentingan hukum pihak-pihak yang berhak, tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah untuk menyediakan harta bagi pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran negara, negara, dan masyarakat. Salah satu tindakan yang dilakukan pemerintah dalam menjalankan kewajibannya memajukan kesejahteraan masyarakat adalah pembelian tanah untuk kepentingan umum. Karena kewajiban negara tersebut, Indonesia masuk dalam kategori negara kesejahteraan, sehingga negara mempunyai kewenangan untuk mengatur

pertanahan. UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) bahwa negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan mempergunakannya untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Karena bumi, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya merupakan fondasi kekayaan manusia, maka negara harus mempunyai kewenangan atas hal-hal tersebut.³²

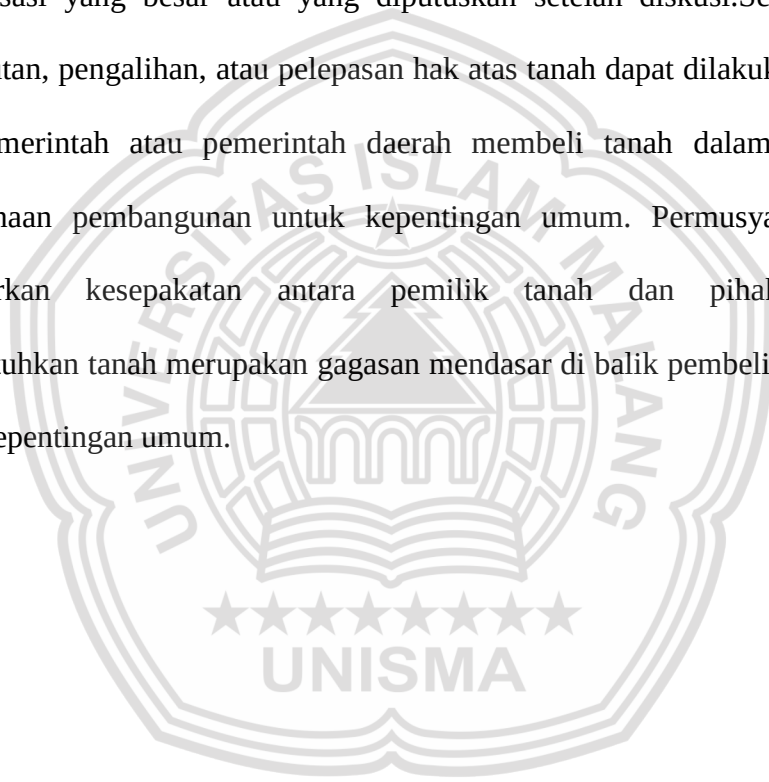
Tentu saja pengadaan tanah untuk kepentingan umum sangatlah penting, sehingga membutuhkan banyak bidang tanah dalam jumlah yang banyak, karena semakin banyak pembangunan yang dilakukan untuk kepentingan masyarakat umum. Namun, dengan tetap menjaga hukum hak atas tanah, pelaksanaannya harus dilakukan dengan cepat, akurat, dan terbuka untuk umum. Praktek pembelian tanah sudah ada sejak zaman penjajahan Belanda. Pada saat itu, frasa yang lebih umum digunakan dalam pembelian tanah adalah “pencabutan hak” (*onteigenings*). Pengadaan tanah untuk kepentingan umum mulai dibenahi dan diatur sejalan dengan peraturan perundang-undangan agraria nasional setelah disahkannya undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Menurut syarat Pasal 18 UUPA disebutkan bahwa: “Hak atas tanah dapat dicabut demi kepentingan umum yang meliputi kepentingan negara, bangsa, dan kepentingan bersama rakyat, dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang.” Gagasan yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA yakni bahwa semua hak atas tanah

³² Asih Retno Dewi, *Penyelesaian Problem Agraria Asas Keterbukaan Dalam Pengadaan Tanah, Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, Dan Deformasi* (Yogyakarta: STPN Press, 2016), hlm. 21.

memiliki tujuan sosial, sebagian besar pelaksanaanya tertulis dalam persyaratan Pasal 18 UUPA.

Upaya yang dapat dilakukan dalam hal pembelian tanah oleh pihak swasta antara lain dengan melakukan proses jual beli, pertukaran, atau cara-cara lain yang telah disepakati oleh para pihak. Cara-cara ini dapat dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan (misalnya antara pengembang dan pemegang hak) dengan menawarkan kompensasi yang besar atau yang diputuskan setelah diskusi. Sedangkan pencabutan, pengalihan, atau pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan pada saat pemerintah atau pemerintah daerah membeli tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Permusyawaratan berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah merupakan gagasan mendasar di balik pembelian tanah untuk kepentingan umum.



BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris (*empiris law research*), merupakan suatu penelitian yang bersumber dari data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat. Kajian hukum empiris menurut Ronny Hanitijo Soemitro adalah penelitian hukum yang menggunakan data primer atau data yang dikumpulkan langsung dari masyarakat umum.³³ Observasi langsung atau data nyata yang dikumpulkan di lapangan menjadi landasan penelitian empiris ini.

Metode kajian hukum sebagai suatu subjek kajian yang dikenal dengan penelitian hukum empiris atau penelitian sosio-hukum dipandang empiris atau berpijak pada kenyataan hukum di samping merupakan bidang yang murni praktis dan bersifat preskriptif. Konsekuensinya, tujuan penelitian hukum empiris adalah mendorong para sarjana untuk mempertimbangkan lebih dari sekedar persoalan hukum normatif (hukum sebagaimana dijelaskan dalam buku-buku).

B. Pendekatan Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.³⁴

Adapun pendekatan penelitian yang diterapkan oleh penulis yakni :

³³ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum: Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya*, (Bandung, PT. Remaja Rosdakarya, 2008), hlm. 160.

³⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1981, hlm. 43)

1. *Case Approach* (pendekatan kasus), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji *ratio decidendi* dari suatu putusan. Pendekatan kasus bukanlah merujuk kepada diktum putusan pengadilan, melainkan merujuk kepada *ratio decidendi*.³⁵
2. *Statute Approach* (pendekatan perundang-undangan), yang mana dalam hal ini perlu memahami terkait hierarki dalam Peraturan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.³⁶
3. Pendekatan Sosiologi, yaitu pendekatan yang berkaitan dengan masyarakat. Dimana objek sosiologi adalah masyarakat yang dilihat dari sudut hubungan antara manusia dan proses yang timbul dari hubungan manusia dalam masyarakat. Secara terminologi, sosiologi adalah ilmu yang mempelajari struktur sosial dan proses-proses sosial termasuk perubahan-perubahan sosial.

C. Sumber Data

- a) Data primer adalah data yang bersifat autoritatif artinya memiliki otoritas yang bersifat mengikat, antara lain :
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
 - 3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf;
 - 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf;

³⁵Lok.Cit, Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2016. hlm103.

³⁶Ibid, hlm. 137.

- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- 7) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintahan;
- 9) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 10) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan;

b) Data Sekunder

Sebagai pendukung dari data yang digunakan dalam penulisan ini yaitu, jurnal hukum, artikel, internet, dan sumber lainnya yang memiliki korelasi untuk mendukung penulisan hukum ini, antara lain:

- 1) Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Pranada Media, Jakarta, 2005.
- 2) Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif dalam Berbagai Disiplin Ilmu*, Depok, PT Raja Grafindo Persada, 2015.
- 3) Ahmad Kato, *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013).
- 4) Ahmad Rafiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta, PT. Grafindo Persada, 1997

- 5) Ahmad Rofiq, Fiqh Kontektual, (Semarang: Pustaka Pelajar, 2004)
- 6) Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka Jakarta, 2002.
- 7) Bahder Johan Nasution-Sri Warjiyati, Hukum Perdata Islam Kompetensi Peradilan Agama Tentang Perkawinan, Waris Wasiat, Hibah, Wakaf dan shodaqoh.Mandar Maju, Bandung, 1997
- 8) Farid Wadjdy dan Mursyid, Wakaf dan Kesejahteraan Umat: Filantropi Islam yang Hampir Terlupaka, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007
- 9) Harun Nasution, et al., Ensiklopedi Islam Indonesia, Djambatan, Jakarta, 1992
- 10) Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia, Arloka, Surabaya, 2002.
- 11) Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, Dualisme Penelitian Hukum: Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya, (Bandung, PT. Remaja Rosdakarya, 2008
- 12) Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, 2016
- 13) Rachmat Syafe'I, Fiqh Muamalah, (Bandung: Cv. Pustaka Setia, 2001)
- 14) R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, 1977
- 15) Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 1981.

- 16) Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003
- 17) Suratman dan Philips Dillah, Metode Penelitian Hukum , Bandung, Alfabeta, 2014.
- 18) Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, cetakan kedelapan, Jakarta, Sinar Grafika, 2016.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data baik primer maupun sekunder sebagai bahan penelitian, penulis menerapkan beberapa studi, diantaranya :

a) Metode Survei Lapangan

Metode pengumpulan data primer yang dilakukan dengan cara mendatangi lokasi secara fisik untuk mengumpulkan informasi, pengamatan, atau tanggapan.

b) Metode Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses mencatat hal-hal yang sedang terjadi atau telah terjadi. Dokumentasi ini dapat berupa teks, gambar, video, dan lainnya. Dalam penelitian ini, dokumentasi berfungsi sebagai pelengkap strategi wawancara. Temuan wawancara akan lebih andal atau dapat dipercaya jika didukung oleh dokumentasi yang relevan.

c) Metode Wawancara

Wawancara dicirikan sebagai pertukaran linguistik antara dua individu yang saling berhadapan. Menanyakan kepada subjek penelitian informasi atau pernyataan mengenai pemikiran dan gagasannya mengenai suatu peristiwa tertentu merupakan tujuan dari wawancara. Ini adalah wawancara tidak terstruktur, yang sering disebut wawancara terbuka atau bebas. Wawancara yang memungkinkan orang yang diwawancarai untuk secara bebas

menanggapi pertanyaan pewawancara dikenal sebagai wawancara tidak terstruktur. Meskipun pewawancara mungkin mempunyai daftar pertanyaan, mereka kekurangan pilihan jawaban. Hanya perkataan informan saja yang dicatat oleh pewawancara.³⁷

Instrumen atau alat pengumpulan data yang penulis gunakan adalah wawancara, dimana peneliti mengajukan pertanyaan kepada narasumber agar dapat langsung mengumpulkan informasi yang akan dijadikan landasan skripsi penulis. Penulis bisa mendapatkan informasi langsung dari narasumber mengenai penukaran guling (ruislag) tanah wakaf yang akan dijadikan jalan tol di Desa Watudandang, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk, berkat wawancara tersebut.

E. Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan melalui kegiatan pengumpulan data belum menunjukkan hasil dari penelitian. Penelitian tersebut belum dapat ditarik kesimpulannya, karena data yang diperoleh masih berupa data mentah dan masih diperlukan analisis lainnya untuk mengelolanya. Untuk meningkatkan pemahaman materi yang dikumpulkan dan memungkinkan penyajian temuan, analisis data adalah prosedur metodis yang melibatkan pencarian dan klasifikasi catatan lapangan, transkripsi wawancara, dan sumber daya lainnya. Ada beberapa faktor yang perlu diperhatikan dalam mengevaluasi hasil penelitian kualitatif, antara lain:

1) Reduksi Data

Informasi yang dikumpulkan dari lapangan disusun menjadi suatu uraian yang menyeluruh dan terorganisir; hal ini dipadatkan, disaring, dan dikumpulkan sebagai pokok pembicaraan utama, dengan penekanan pada

³⁷ Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif dalam Berbagai Disiplin Ilmu*, (Depok, PT Raja Grafindo Persada, 2015), 136.

faktor-faktor yang signifikan dan relevan dengan permasalahan yang sedang diselidiki. Gambaran yang lebih jelas mengenai temuan observasi dan wawancara diberikan oleh data ringkas ini.

Peneliti dapat mengidentifikasi unsur-unsur yang diperlukan untuk pekerjaan mereka dengan menggunakan reduksi. Tindakan mereduksi data sendiri dapat dipahami sebagai proses merangkum, memilih elemen yang paling signifikan, berkonsentrasi pada hal yang penting, dan mencari tren dan tema. Dengan cara ini, data yang diringkas akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan memudahkan langkah selanjutnya dalam pengumpulan data dan pencarian peneliti jika diperlukan.

2) Display Data

Ketika banyak data dikumpulkan, analisis ini dilakukan. Selain menyulitkan menarik kesimpulan, fakta yang ada saat ini mungkin menyulitkan untuk menggambarkan detailnya secara keseluruhan. Membuat model, matriks, atau grafik yang memetakan dan menampilkan semua data terkini dan komponen rumitnya akan membantu mengatasi tantangan ini.

3) Kesimpulan dan Verifikasi Data

Kesimpulan dan Verifikasi: Data yang sesuai dengan pola kemudian dipersempit dan disusun secara metodis, baik dengan menggunakan model grafis atau matriks, atau dengan mengidentifikasi tema. Untuk mengetahui signifikansi data yang dikumpulkan, data tersebut kemudian disimpulkan dengan cara induksi. Meskipun demikian, kesimpulan yang diambil hanyalah bersifat sementara dan luas. Mencari lebih banyak informasi diperlukan agar dapat menarik kesimpulan secara lebih “mendalam”

(membumi). Kedepannya, data ini akan menjadi uji atau perbandingan terhadap berbagai temuan awal yang telah dicapai..



BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Tukar Guling (Ruislag) Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Jalan Tol Di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk

1. Proses Pelaksanaan Tukar Guling

Menurut Pasal 49 ayat 3 (a) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, kewenangan untuk mengubah status atau menukarkan harta wakaf hanya dapat diberikan jika barang penggantinya mempunyai akta yang sah atau bukti kepemilikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, izin penukaran harta wakaf hanya dapat diberikan apabila harta pengganti tersebut mempunyai sertifikat atau bukti kepemilikan lain yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, selain persyaratan yang tercantum pada ayat (2).

Berdasarkan pasal-pasal tersebut, menurut hukum Indonesia, mengubah atau memindahtangankan harta wakaf adalah tindakan yang melanggar hukum, namun terdapat beberapa pengecualian, asalkan persyaratannya dipenuhi dan justifikasinya didukung oleh peraturan perundang-undangan terkait. Peraturan perundang-undangan memberikan kemudahan dan peluang untuk melakukan perubahan dan/atau pengalihan harta wakaf, meskipun harus melalui berbagai prosedur dan proses yang berbelarut-larut. adalah cara untuk menerapkan keadilan dan mewujudkannya bagi seluruh masyarakat.

Harta wakaf tunduk pada prosedur perubahan dan/atau pemindahtanganan yang ketat guna mengurangi penyimpangan dan menjaga keutuhannya serta mencegah tindakan yang dapat membahayakan keberlangsungan wakaf sebagai sarana peningkatan kesejahteraan masyarakat.³⁸Tata cara pemindahtanganan benda

³⁸ Farid Wadjdy dan Mursyid, *Wakaf dan Kesejahteraan Umat: Filantropi Islam yang Hampir*

wakaf diatur dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978, Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Tanah Wakaf Milik. Dikatakan:

- 1) Nazhir harus mengajukan permohonan dan dokumen pendukung kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama, Kepala Bagian, Kepala KUA, dan Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama dalam rangka perubahan status dan penggunaan tanah wakaf. Proses ini dilakukan secara hierarkis.
- 2) Setelah diteliti secara seksama, Kepala KUA dan Kementerian Agama menyampaikan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara bertahap kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama, cq. Kepala Divisi.
- 3) Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama cq. Kepala Bagian mempunyai wewenang untuk menyetujui atau menolak permohonan tertulis mengenai perubahan penggunaan tanah wakaf.

Selanjutnya dalam pasal 13 dijelaskan, bahwa :

- 1) Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama wajib menyampaikan setiap permohonan perubahan status tanah wakaf beserta dokumen pendukungnya kepada Menteri Agama cq. Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam. Permohonan perubahan status tanah wakaf dapat disetujui atau ditolak secara tertulis oleh Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam.
- 2) Tanah wakaf dapat mengalami perubahan status sepanjang diberikan ganti rugi yang sekurang-kurangnya sama dan sepadan dengan peruntukannya sesuai dengan ikrar wakaf.

Untuk mendapatkan penyelesaian lebih lanjut, Nazhir juga harus memberitahukan kepada Bupati atau Walikota, Kepala Daerah Kota, Kepala Subdit Agraria setempat (saat ini Kantor Badan Pertanahan), jika ada perubahan status atau peruntukan tanah wakaf. Setiap perubahan yang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan terkait akan dikenakan sanksi, dan tindakan yang dilakukan akan otomatis dicabut sesuai dengan hukum. Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mengatur lebih lanjut ketentuan mengenai mekanisme perubahan status harta wakaf. Dijelaskannya, tata cara penukaran harta wakaf yang statusnya akan diubah adalah sebagai berikut:

- 1) Nazir menjelaskan alasan perubahan status/penukaran dalam permohonan penukaran yang dikirimkan kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Negeri setempat;
- 2) Permohonan diteruskan ke Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota oleh Kepala KUA Kabupaten;
- 3) Setelah permohonan diterima, bupati atau walikota setempat mengambil keputusan setelah kepala departemen agama kabupaten atau kota membentuk tim dengan tujuan dan susunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat 4;
- 4) Kepala kantor departemen agama kabupaten/kota menyampaikan permohonan dan hasil penelitian kepada kepala kantor wilayah departemen agama provinsi, yang selanjutnya meneruskan kepada menteri; dan
- 5) Penukaran dapat dilanjutkan dengan persetujuan tertulis Menteri, dan Nazir harus menyerahkan hasilnya kepada kantor pertanahan dan/atau instansi terkait untuk didaftarkan lebih lanjut..

Untuk memberikan kepastian hukum terhadap tanah wakaf di Ruislag, pemerintah membuat peraturan terkait wakaf tanah hak milik apabila harta wakaf berupa tanah mempunyai nilai yang tinggi. Wakaf tanah biasanya menyasar kepentingan umum atau perorangan dalam jumlah besar. Wakaf ini diklasifikasikan sebagai khairi, atau wakaf universal, dalam yurisprudensi Islam. Mengingat wakaf berupa tanah merupakan aset tetap yang sangat berharga, maka kehancurannya dalam tatanan perekonomian nasional memerlukan penciptaan aturan yang jelas dan baik.

2. Analisis pelaksanaan tukar guling tanah wakaf di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk.

Penulis akan menganalisis penerapan ruislag benda wakaf dari sudut pandang hukum positif pada bagian ini. Untuk mengetahui apakah ruislag yang terjadi pada tanah wakaf Masjid Al-Muttaqien telah sesuai dengan tata cara pengubahan objek wakaf sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah. berdasarkan hasil diskusi dengan pengurus Nazir yang berlangsung di Masjid Al-Muttaqien Prambon pada bulan Februari 2022. Setelah diskusi tersebut, seluruh anggota mencapai kesepakatan mengenai tata cara Ruislag Masjid Al-Muttaqien dan mengirimkan permohonan melalui Kantor Urusan Agama Kabupaten Prambon. Kantor (KUA) kepada Menteri Agama.³⁹

Seluruh Nazir dan petugas lapangan sepakat bahwa penukaran tanah wakaf dengan proyek jalan tol tentunya akan bermanfaat bagi masyarakat. Untuk sementara, tanah harus dibeli untuk penggunaan umum. Terlepas dari apakah itu tanah milik atau tanah wakaf, hal ini menunjukkan bahwa tidak ada jalan lain selain menerimanya.

³⁹ Wawancara Pak Mashari, Ketua Nazhir Masjid Al-Muttaqien Kecamatan Prambon pada hari Senin tanggal 3 Juni 2024.

Pada akhirnya, semua pemilik tanah harus menyetujui pengalihan properti mereka untuk kepentingan umum, termasuk penerapan pembayaran konsinyasi bagi mereka yang menolak. Pembayaran sepihak yang disebut konsinyasi diberikan kepada Pengadilan Negeri setempat, dan tanah tersebut dianggap milik negara.

Setelah permohonan dan justifikasi diterima, Kepala KUA (Kantor Urusan Agama) Kabupaten Prambon akan meneruskannya ke Kantor Kementerian Agama Kabupaten Nganjuk. Kementerian Agama selanjutnya akan menugaskan Badan Wakaf Indonesia Kabupaten Nganjuk untuk menangani pengajuan permohonan ruislag tanah milik Masjid Al-Muttaqien.

Tanah wakaf milik Masjid Al-Muttaqien ini adalah sawah di atas tanah wakaf yang menguntungkan yang disewakan kepada orang lain untuk jangka waktu tertentu setiap tahunnya. Dimana hasil atau biaya sewa yang diperoleh nantinya akan dimasukkan ke dalam kas Masjid Al-Muttaqien sebagai biaya operasional Masjid. Sebelum adanya pembahasan terkait pembebasan lahan sawah tersebut, tanah wakaf sawah itu disewakan. Hal tersebut dilakukan, karena pada hakekatnya tujuan awal dari wakif adalah untuk membantu keuangan kas masjid. Maka para anggota nazhir sepakat untuk menyewakan tanah wakaf yang berupa tanah tersebut.⁴⁰

Pada saat wawancara ini dilakukan, proses peralihan hak ini sudah di tahap penilaian harga tanah wakaf. Dimana dengan tanah wakaf yang berupa lahan produktif dengan Nomor Sertifikat Wakaf 00054, tertulias atas nama Nazhir Perorangan diantaranya: H. Mashari, Faisal Feri Muzaka, Imam Rofi'I, Miftaql Arifib, Moch. Sulaeman. Dengan nomor SU (Surat Ukur) 01663/2014, seluas

⁴⁰ Wawancara Pak Mashari, Ketua Nazhir Masjid Al-Muttaqien Kecamatan Prambon pada hari Senin tanggal 3 Juni 2024.

1.344 m² dinilai dengan harga sebesar Rp 1.008.000.000 (Satu miliar delapan juta rupiah). Nominal tersebut tidak dapat diuangkan secara cuma-cuma, dimana nazhir harus mencari lahan lainnya berupa tanah produktif yang senilai dengan harga tersebut. Jika dimungkinkan mendapatkan luas yang melebihi tanah yang ditukarkan justru hal tersebut lebih baik, karena nantinya fungsi dari pada peruntukan awal tanah tersebut akan terus berlanjut. Jadi dapat dikatakan bahwa, tanah yang akan menjadi pengganti haruslah tanah yang sama-sama produktif dan bisa dimanfaatkan untuk kemakmuran dan kesejahteraan Masjid Al-Muttaqin.⁴¹

Dalam proses penentuan harga nazhir tidak diperkenankan untuk menetapkan harga tanah wakaf dan tanah penggantinya. Kepala Kantor menetapkan nilai dan manfaat harta tukar sesuai dengan pasal 50 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, berdasarkan rekomendasi dari tim penentuan yang ditunjuk. Sebagaimana dimaksud pada ayat 1, tim penetapan terdiri atas:

- a) “Pemerintah daerah kabupaten atau kota.
- b) Kantor Pertanahan kabupaten atau kota.
- c) Majelis Ulama Indonesia kabupaten atau kota.
- d) Kantor Kementerian Agama kabupaten atau kota.
- e) Nazir.
- f) Kantor Urusan Agama atau KUA Kecamatan”.

Proses peralihan ini tentunya membutuhkan waktu yang cukup Panjang, Dimana harus mendapatkan persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) Provinsi Jawa Timur, melalui banyaknya prosedur yang ada saat ini mengharuskan proses

⁴¹ Wawancara Pak Mashari, Ketua Nazhir Masjid Al-Muttaqien Kecamatan Prambon pada hari Senin tanggal 3 Juni 2024.

tersebut harus berdasarkan pada persetujuan wilayah provinsi tidak hanya sebatas kabupaten saja.

Hingga saat tesis ini ditulis nazhir serta pengurus KUA Kecamatan Prambon, masih mengupayakan proses permohonan pelepasan hak atas tanah wakaf tersebut kepada pimpinan wilayah Provinsi Jawa Timur. Saat ini nazhir sedang menunggu proses pencairan dana penggantian tanah dari pihak pembebasan lahan yang bertanggung jawab terhadap keuangan, selanjutnya setelah proses pencairan dana tersebut akan segera dilakukan proses pembelian tanah wakaf sawah yang baru dan selanjutnya melakukan proses pelepasan hak atas tanah sawah yang lama. Disinilah awal mula peralihan hak tanah wakaf tersebut. Dimana tanah sawah harus dilepaskan hak yang melekat padanya oleh nazhir Masjid Al-Muttaqien yang mengelola aset tanah wakaf tersebut.

Dalam hal pencarian tanah pengganti ini nazhir sepakat untuk membeli sebidang tanah sawah yang terletak tidak jauh dari tanah wakaf asal. Namun dengan luas tanah yang jauh di atas tanah wakaf asal, dimana tanah sawah pengganti ini nantinya akan memiliki luas 1.988 m², yang letaknya juga cukup strategis. Terletak di Desa Sanggrahan Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk. Nantinya tanah wakaf sawah pengganti ini diharapkan dapat menambah pemasukan kas Masjid Al-Muttaqien untuk kemaslahatan jamaah serta masyarakat sekitar Masjid Al-Muttaqien.

Berikut ini adalah tabel perbandingan terkait tanah wakaf sawah asal dengan tanah penggantinya :⁴²

⁴² Wawancara Pak Mashari, Ketua Nazhir Masjid Al-Muttaqien Kecamatan Prambon pada hari Senin tanggal 3 Juni 2024.

Perbandingan	Tanah Wakaf Sawah Asal (lama)	Tanah Wakaf Sawah Pengganti (Baru)
Luas tanah sawah	1.344 m ²	1.988 m ²
Lokasi Tanah	Desa Watudandang, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk	Desa Sanggrahan, Kecamatan Prambon, Kabupaten Nganjuk
Harga jual tanah	Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah)/ru	Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta)/ru
Letak	Berada ditengah-tengah lahan persawahan, jauh dari aliran air atau pengairan	Berada di area samping persawahan dekat dengan aliran air sungai atau pengairan, serta dengan akses jalan desa.
Akses	Area menuju persawahan cukup sulit, karena di antara hamparan sawah-sawah lainnya milik warga yang posisinya berada di tengah.	Lebih mudah dijangkau dengan kendaraan baik motor ataupun kendaraan besar lainnya karena berada disamping akses jalan desa.
Harga sewa tanah tahunan	Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) per tahun.	Rp. 7.000.000,- (Tujuh juta rupiah) per tahun.

**B. Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Jalan Tol
Di Desa WatudandangKecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk**

Sejak didirikan pada 3 Januari 1946, Departemen D (ibadah sosial) Kementerian Agama membidangi urusan pertanahan wakaf. Selanjutnya pada tanggal 8 Oktober 1956, Departemen Agama mengeluarkan Surat Edaran Nomor 5/D/1956 tentang Tata Cara Wakaf Tanah. Peraturan tersebut merupakan penegasan atas peraturan zaman kolonial Belanda yang dinilai kurang memberikan kepastian hukum mengenai tanah wakaf di Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria semakin menguatkan eksistensi wakaf di Indonesia. Pasal 49 undang-undang tersebut menyatakan bahwa tanah yang berada di bawah kendali langsung pemerintah yang diizinkan untuk keperluan keagamaan dan tujuan suci lainnya dapat disumbangkan; kepemilikan tanah ditegakkan dan diatur dengan undang-undang. Untuk mewujudkan undang-undang tersebut dan memperjelas peraturan perundang-undangan, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Wakaf Tanah Milik.

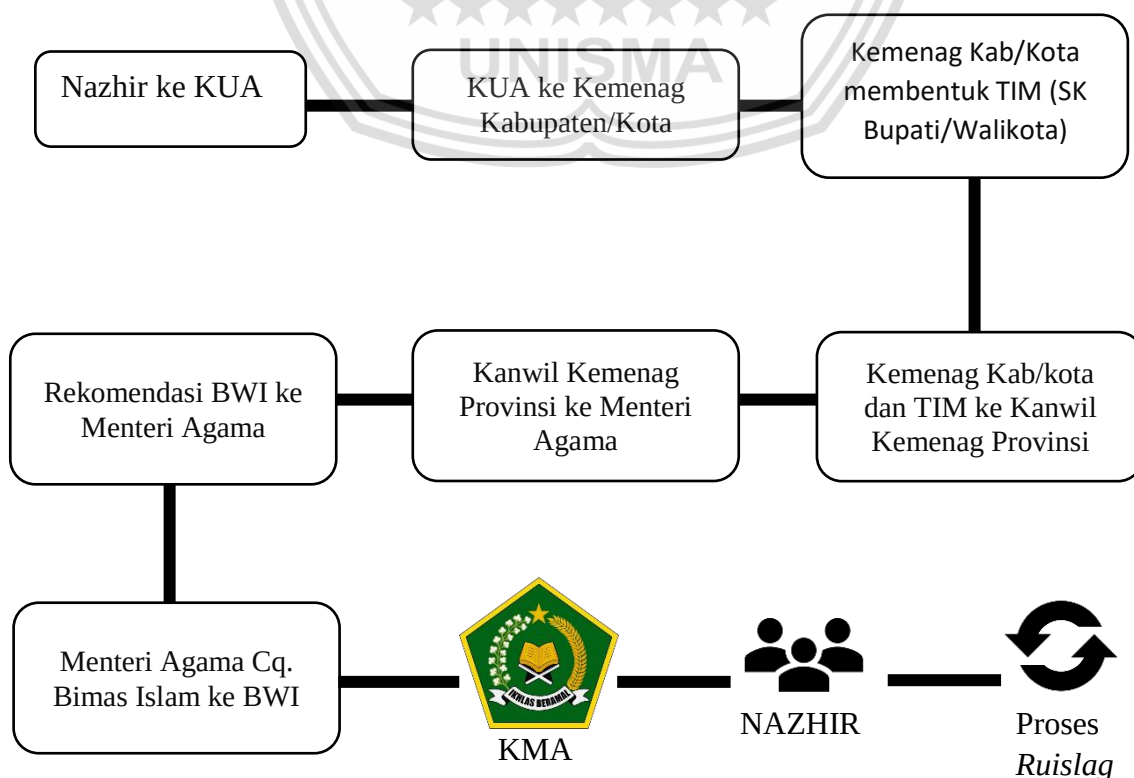
Undang-undang pemerintah ini menyatakan bahwa bagi umat Islam yang mendambakan kekayaan duniawi dan spiritual, wakaf adalah lembaga Islam yang penting. Menuju masyarakat berdasarkan Pancasila yang makmur dan adil. Aturan pemerintah ini dibuat karena peraturan wakaf sebelumnya dirasa kurang dan tidak memenuhi persyaratan tata cara pengaturan wakaf di Indonesia.

Setelah proses pencairan atau pembayaran yang telah disepakati tersebut dilakukan, maka Nazhir selaku penanggung jawab tanah wakaf tersebut melakukan proses pelepasan hak dengan membuat akta atau minuta pelepasan hak yang dibuat di hadapan Notaris. Dengan membawa serta melampirkan surat keterangan *ruislag* atau surat yang menerangkan bahwa tanah wakaf tersebut sudah disetujui oleh Kementrian Agama serta Badan Wakaf Indonesia (BWI) Provinsi Jawa Timur untuk ditukar. Nazhir dihadapan Notaris manandatangani

akta pelepasan Hak Atas Tanah wakaf tersebut yang menyatakan bahwa nazhir sepakat untuk melepaskan tanah wakaf tersebut kepada negara. Proses selanjutnya yang dilakukan adalah Nazhir mendaftarkan pada kantor pertanahan setempat dalam hal ini adalah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Nganjuk, untuk dilakukan proses Penghapusan Hak pada sertifikat tanah wakaf tersebut.

Dalam hal pelaksanaa pelepasan ha katas tanah wakaf sawah tersebut, tentunya membutuhkan proses yang sangat panjang, sehingga tidak dapat disamakan dengan tanah hak milik Masyarakat yang bisa dengan cepat melakukan proses peralihan dan segera mendapatkan pergantian dari pihak pembebasan lahan pembanguna jalan tol ini.

Sebelum proses diatas dilakukan maka yang perlu dilalui adalah proses untuk mendapatkan SK (Surat Keterangan) yang menyatakan bahwa tanah wakaf tersebut boleh ditukarkan yang dikeluarkan oleh Kementrian Agama Provinsi JawaTimur.Berikut ini adalah aluratau proses yang harus dilalui dalam hal perubahan atau tukar guling (*ruislag*) tanah melalui beberapa tahap diantaranya :



Nazir perlu memulainya dengan mengajukan permohonan penukaran (ruislag) ke Kantor Urusan Agama Kabupaten Prambon. Permintaan tersebut kemudian diteruskan ke Kantor Kementerian Agama Kabupaten Nganjuk oleh Kantor Urusan Agama Kabupaten Prambon, selanjutnya setelah menerima permohonan tersebut, Kantor Urusan Agama Kabupaten Nganjuk memberikan beberapa pertimbangan, terkait dengan adanya permohonan tukar menukar tersebut agar dapat diajukan kepada Kantor Kementrian Agama Provinsi.

Setelah sampai pada kanwil (kantor wilayah) Kementrian Agama Provinsi, pihak yang bertanggung jawab meminta rekomendasi dari BWI (Badan Wakaf Indonesia) terkait adanya permohonan tersebut. Apakah BWI (Badan Wakaf Indonesia) akan menyetujui tukar menukar tersebut, nantinya rekomendasi yang dikeluarkan oleh BWI (Badan Wakaf Indonesia) berbentuk SK (Surat Keputusan), jika BWI (Badan Wakaf Indonesia) menyetujui maka selanjutnya akan memberikan hasil keputusan kepada Kementrian Agama.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menjadi landasan berdirinya lembaga negara mandiri yang dikenal dengan nama Badan Wakaf Indonesia (BWI). Organisasi ini didirikan pada tanggal 13 Juli 2007 dengan tujuan untuk memajukan dan mengembangkan wakaf di Indonesia. Tanggung jawab dan wewenang berikut diberikan kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI) sesuai dengan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf:

- a) "Pelatihan dari Nazhir."
- b) Pengelolaan harta wakaf, baik dalam negeri maupun internasional.
- b) Penerimaan Alokasi Harta Wakaf.
- d) Mengizinkan, menukar, dan memecat Nazhir.

e) Penerimaan penukaran harta wakaf.

f) Memberikan rekomendasi kepada pemerintah mengenai peraturan.

Kementrian Agama akan menunjuk Bimas Islam untuk mengeluarkan SK terkait persetujuan tukar menukar tersebut, yang kemudian akan diserahkan kepada Kantor Kementrian Agama Provinsi, untuk diteruskan pada Kantor Kementrian Agama Kabupaten dan selanjutnya diserahkan kepada Kantor Urusan Agama Kecamatan kemudian yang terakhir diserahkan kepada Nazhir. Sebagai bukti bahwa pemerintah dalam hal ini menyetujui untuk dilakukan tukar menukar.

Proses penukaran tanah wakaf dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Menteri Agama dan persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Dapat ditemukan pada Keputusan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Nomor 659 Tahun 2018 tentang Petunjuk Teknis Permohonan Izin Penukaran Harta Wakaf untuk mengetahui lebih lanjut cara pelaksanaannya.

Dalam hal terjadi penukaran untuk kepentingan umum, terdapat ketentuan khusus yang mewajibkan tanah wakaf seluas lebih dari 5000 m² (lima ribu meter persegi) harus mendapat izin penukaran dari Kantor Kementerian Agama Provinsi. Sebaliknya, Menteri Agama Pusat mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan izin penukaran untuk kepentingan umum yang meliputi tanah yang lebih luas melebihi 5000 m² dan untuk keperluan selain kepentingan umum. Persyaratan yang harus dipenuhi adalah:

- Melalui Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota), Nazhir mengajukan surat permohonan kepada Kepala Kanwil Kementerian Agama

Provinsi untuk pertukaran kepentingan umum termasuk luas sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi).

- Melalui Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota), Nazhir mengajukan surat permohonan kepada Menteri Agama untuk penukaran untuk kepentingan umum termasuk luas melebihi 5.000 meter persegi (lima ribu meter persegi).
- Surat permohonan nahir ditandatangani oleh Ketua nazhir (untuk Nazhir Organisasi dan Badan Hukum) sementara untuk nazhir perseorangan, maka seluruh anggota nazhir menandatangani surat permohonan tersebut.

Selain itu terdapat beberapa berkas administrasi yang harus dipenuhi serta dilampirkan oleh nazhir, diantaranya:

- a) Fotokopi Sertifikat Wakaf dan AIW atau APAIW;
- b) Fotokopi Surat Pengukuhan Nazhir BWI dan apabila ada Surat Perpanjangan atau Perubahan Nazhir;
- c) Surat antara Nazhir dan pihak penukar yang menyetujui penukaran harta wakaf;
- d) Fotokopi identitas pihak penukar dan Nazir;
- e) Fotokopi sertifikat pertukaran properti atau dokumen kepemilikan sah lainnya sesuai dengan persyaratan hukum;
- f) Fotokopi Izin Organisasi/Badan Hukum dan Akta Pendirian Pihak Penukar Organisasi/Badan Hukum;
- g) Rencana Tata Ruang/ Rencana Detail Tata Ruang/Penetapan Lokasi/Rekomendasi Tata Ruang, khusus untuk alasan kepentingan umum;

- h) Temuan penilaian harta wakaf dan penukaran yang dilakukan oleh tim penilai atau penilai publik.

Berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Bimas Islam Nomor 659 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Permohonan Izin Penukaran Harta Wakaf. Langkah-langkah aplikasi ini dipisahkan menjadi 2 (dua) yaitu:

- 1) Proses permohonan izin pengalihan harta wakaf yang luasnya sampai dengan 5000 m² (lima ribu meter persegi) untuk kepentingan umum:
 - a) Melalui Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota), NAZHIR mengajukan permohonan tertulis disertai dokumen yang diperlukan kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi;
 - b) Kepala kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) melakukan verifikasi kelengkapan dokumen pohon nazhir;
 - c) Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) menerbitkan tanda terima apabila berkas dianggap lengkap;
 - d) Dalam waktu lima hari kerja setelah berkas permohonan Nazir dianggap lengkap, Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama provinsi mengeluarkan perintah membentuk tim penetapan;
 - e) Tim Penetapan wajib membuat Berita Acara Hasil Penilaian dan memberikan usulan penukaran harta wakaf dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja sejak penilai atau penilai publik menyampaikan hasil penilaian kepada Kepala Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) Kantor dan tembusannya kepada Tim Penetapan;
 - f) Dalam waktu empat (empat) hari kerja sejak menerima rekomendasi dari Tim Penetapan, Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) memutuskan dan meneruskan temuan evaluasi penukaran harta wakaf kepada Kepala. dari Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi dan

kepada BWI Provinsi.;

- g) BWI Provinsi memberikan persetujuan kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja sejak menerima temuan evaluasi penukaran harta wakaf dari Kepala Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) Dinas yang diputuskan dalam rapat pleno BWI Provinsi;;
 - h) Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi, atas arahan Menteri Agama, menerbitkan atau tidak menerbitkan izin penukaran harta wakaf secara tertulis dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja sejak mendapat persetujuan BWI Provinsi, yang diputuskan dalam a rapat paripurna yang dipimpin oleh Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi atau Pejabat Eselon III yang ditunjuk.
- 2) Tata cara permohonan izin pemindahtanganan harta wakaf untuk kepentingan non-umum dan untuk umum yang luasnya melebihi 5.000 m² (lima ribu meter persegi):
- a) “NAZHIR membubuhkan dokumen yang diperlukan pada permohonan tertulis yang dikirimkan kepada Menteri Agama melalui Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota);
 - b) Kepala Kantor Kementerian Agama (Kota/Kabupaten) memastikan kelengkapan berkas permohonan nazhir;
 - c) Apabila berkas dinilai lengkap, tanda terima dikeluarkan oleh Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota);
 - d) Dalam waktu 5 (lima) hari kerja setelah berkas permohonan Nazir dilengkapi, Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) membentuk Tim Penetapan dengan surat keputusan;

- e) Tim Penetapan wajib membuat Berita Acara Hasil Penilaian dan memberikan rekomendasi penukaran harta wakaf dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja sejak penilai atau penilai publik menyampaikan hasil penilaian kepada kepala kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) dan tembusannya kepada Tim Penetapan.
- f) Dalam waktu paling lama 4 (empat) hari kerja sejak menerima rekomendasi dari Tim Penetapan, Menteri dan BWI menerima temuan penilaian penukaran harta wakaf dari Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota), beserta dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi;
- g) Hasil evaluasi penukaran harta wakaf harus disampaikan kepada Menteri Agama oleh Kepala Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) dalam waktu lima (lima) hari kerja setelah selesainya rapat paripurna BWI.
- h) Menteri Agama wajib memberikan atau menolak izin tertulis penukaran harta wakaf dalam jangka waktu paling lama 15 (lima belas) hari kerja, sesuai dengan persetujuan BWI yang diputuskan dalam Rapat Paripurna yang dipimpin oleh pejabat Eselon I”.

Selain itu, Badan Wakaf Indonesia mengikuti sejumlah prosedur ketika menyetujui atau memberikan rekomendasi, seperti:

- a) Perubahan status harta wakaf dalam bentuk “penukaran” dapat diperbolehkan dengan persetujuan tertulis dari Menteri, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. tentang Wakaf. dan setelah memperhitungkan BWI. (PP 25 Tahun 2018 menggunakan kata

“disetujui”);

- b) Menurut Pasal 49 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, salah satu tugas dan wewenang Badan Wakaf Indonesia (BWI) adalah memberi wewenang dan/atau memungkinkan dilakukannya perubahan peruntukan dan status harta wakaf;
- c) BWI telah menetapkan Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 yang mengatur tata cara pemberian rekomendasi permohonan penukaran atau perubahan status harta wakaf;
- d) BWI dapat bekerja sama dengan instansi pemerintah pusat dan daerah, organisasi masyarakat, pakar, lembaga internasional, dan pihak lain sesuai kebutuhan dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya untuk memberikan rekomendasi atas permintaan pertukaran atau perubahan status Harta Wakaf, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. dengan Pasal 2 dan 3 Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penyusunan Rekomendasi Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Wakaf. Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, BWI wajib memperhatikan pendapat dan usulan Menteri dan Majelis Ulama Indonesia;
- e) Tata cara pembuatan usulan permohonan pengalihan atau perubahan status harta wakaf. Sebelum mengajukan usulan perubahan atau penggantian harta wakaf, Sekretariat dan divisi-divisinya melalui beberapa tahap penyelidikan.

Dengan adanya tukar guling ini pemerintah sebagai pemegang kekuasaan harus mempertanggungjawabkan aturan yang telah dibuatnya dan mewujudkan keadilan bagi masyarakat yang tanahnya terdampak pembangunan jalan tol, maka

pemerintah disini harus memastikan bahwa masyarakat terdampak haruslah mendapatkan ganti kerugian yang sesuai.

Setelah surat keputusan diterbitkan, instansi atau pihak yang akan memanfaatkan tanah wakaf (nazhir) harus mengajukan permohonan sertifikat wakaf atas nama Nazhir pada kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat dalam waktu sepuluh hari kerja sejak mendapat persetujuan tertulis dari menteri atau kepala kantor wilayah. Izin dari Ruislag.

Dalam hal ini yang mewakili pemerintah adalah pihak Kementerian Agama yang kemudian dibantu oleh BWI (Badan Wakaf Indonesia) dan BPN (Badan Pertanahan Kabupaten Nganjuk, serta Kantor Urusan Agama Kecamatan Prambon. Demi terwujudnya hal tersebut, maka banyak pihak harus saling bekerja sama. Jika dalam hal ini terdapat masalah, baik itu masalah saat dilapangan dimana tanah wakaf tersebut berada maupun proses pencairan dana pengganti. Maka pihak-pihak tersebut harus bertanggung jawab secara bersama-sama. Karena pada dasarnya untuk wakaf itu sendiri semua proses yang dilalui haruslah transparan, sehingga masyarakat bisa mengetahui bagaimana dan sampaimana proses yang telah dilakukan.

C. Upaya yang dapat dilakukan oleh nazhir ataupun KUA Kecamatan Prambon untuk mempercepat proses ruislag tanah wakaf di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk

Berdasarkan pada hasil wawancara dengan pihak Nazhir dan KUA Kecamatan Prambon, saat ini proses penilaian harga sudah dilakukan dan sudah melalui tahap pengumpulan berkas pengajuan melalui Kantor Kementerian Agama Kabupaten Nganjuk. Hanya tinggal menunggu proses selanjutnya,

berkas yang ada juga sudah mendapatkan persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia Kabupaten Nganjuk.

Hanya saja sampai saat ini selain tanah wakaf yang akan di ruislag ini masih ada beberapa tanah milik pribadi dari masyarakat lainnya belum dapat melakukan pencairan dana ataupun pembayaran. Hal tersebut juga menjadi konsen dari pihak nazhir yang mana mengingat untuk saat ini sudah memasuki masa akhir kontrak penggunaan atau penggarapan lahan pertanian. Proses pembangunan jalan tol ini memang pada dasarnya diharapkan untuk dapat memenuhi kebutuhan operasional masyarakat serta diharapkan pula mempermudah mobilitas masyarakat.

Namun, jika dilihat berdasarkan prosedur yang ada memang terdapat ketentuan khusus yang harus dipenuhi sampai masa dimana pencairan dana atau pembayaran dilakukan. Dalam hal ini sudah menjadi kewenangan dari pihak pengadaan atau pembebasan lahan. Upaya yang dapat dilakukan untuk sementara ini oleh nazhir adalah tetap berkoordinasi dengan KUA Kecamatan Prambon dan pihak terkait perwakilan dari Kantor Urusan Agama Kabupaten Nganjuk. Selain itu, upaya yang dapat dilakukan adalah berkoordinasi dengan pihak pembebasan lahan terkait dengan adanya ketentuan ataupun syarat-syarat apa saja yang dapat dipenuhi untuk mempercepat proses pencairan dana ataupun pembayaran penggantian lahan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

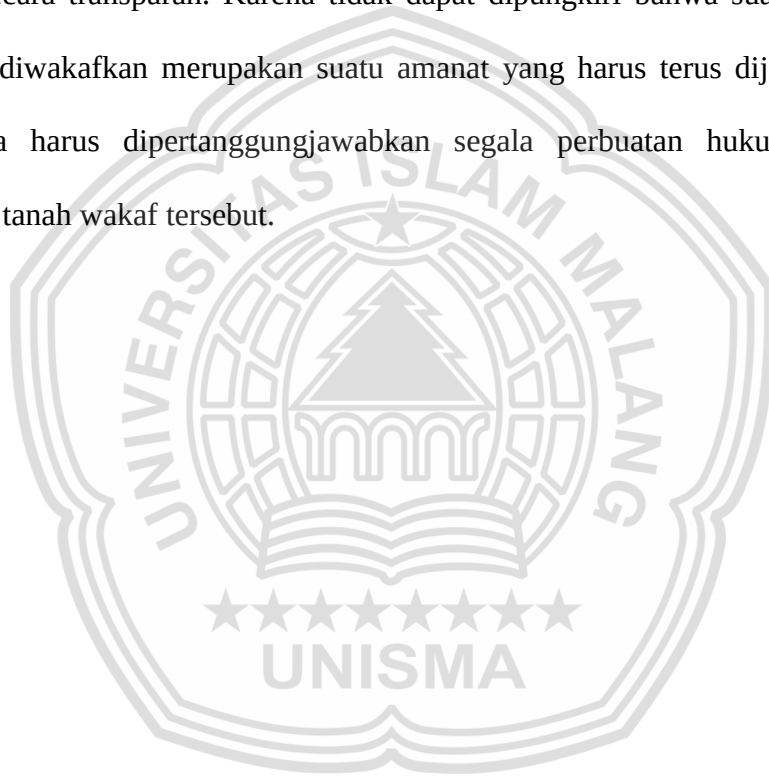
A. Kesimpulan

1. Perjanjian tukar guling (*ruislag*) tanah wakaf untuk pembangunan Jalan Tol di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk dilaksanakan melalui proses tukar guling tanah wakaf berupa sawah milik Masjid Al-Muttaqien yang terletak di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk. Perjanjian tukar guling tanah wakaf dilakukan oleh pihak Nazhir Masjid Al-Muttaqien yang disaksikan oleh Wakif atau ahli warisnya, Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Nganjuk. Untuk menukarkan tanah masjid ke lokasi lain yang nilainya sama atau lebih besar dari tanah asli yang akan digunakan untuk pembangunan jalan tol, maka tanah tersebut harus diganti.
2. Pemerintah bertugas memastikan proses tukar menukar lahan sawah Masjid Al Muttaqien diganti atau ditukar dengan tanah di tempat lain sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah. untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Artinya proses tukar menukar harus dilakukan sesuai dengan tujuan wakaf dengan cara mengganti atau menukarkan tanah di tempat lain yang nilainya sama atau lebih besar dari tanah wakaf sebelumnya. Hal ini sesuai dengan undang-undang.
3. Upaya yang dapat dilakukan adalah tetap berkoordinasi dengan pihak terkait diantaranya Kantor Urusan Agama Kabupaten Nganjuk dan pihak yang menangani terkait pembebasan lahan terkait dengan pembayaran atau pencairan dana penggantian tanah wakaf. Selain itu nazhir juga harus

mempersiapkan segala dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mempermudah proses *ruislag* tersebut.

B. Saran

Dalam hal pengadaan tanah yang mungkin masa mendatang akan terus berlanjut, demi kemajuan suatu daerah akan tidak tertinggal, maka nantinya proses pertukaran tanah ini khususnya tanah wakaf harus lebih dipantau serta dilakukan secara transparan. Karena tidak dapat dipungkiri bahwa suatu tanah yang sudah diwakafkan merupakan suatu amanat yang harus terus dijaga oleh Nazhir serta harus dipertanggungjawabkan segala perbuatan hukum yang menyangkut tanah wakaf tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Ghofur Anshori, Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi), cet 1 (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010).
- Afrizal, Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif dalam Berbagai Disiplin Ilmu, Depok, PT Raja Grafindo Persada, 2015.
- Ahmad Kato, Filsafat Hukum Islam, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013).
- Ahmad Rafiq, Hukum Islam di Indonesia, Jakarta, PT. Grafindo Persada, 1997
- Ahmad Rofiq, Fiqh Kontektual, (Semarang: Pustaka Pelajar, 2004)
- Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka Jakarta, 2002.
- Asih Retno Dewi, Penyelesaian Problem Agraria Asas Keterbukaan Dalam Pengadaan Tanah, Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, Dan Deformasi (Yogyakarta: STPN Press, 2016)
- Bahder Johan Nasution-Sri Warjiyati, Hukum Perdata Islam Kompetensi Peradilan Agama Tentang Perkawinan, Waris Wasiat, Hibah, Wakaf dan shodaqoh. Mandar Maju, Bandung, 1997
- Farid Wadjdy dan Mursyid, Wakaf dan Kesejahteraan Umat: Filantropi Islam yang Hampir Terlupaka, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007
- Harun Nasution, et al., Ensiklopedi Islam Indonesia, Djambatan, Jakarta, 1992
- Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia, Arloka, Surabaya, 2002.
- Muhammad Abid Abdullah Al-Kasibi, *Hukum Wakaf*, ImaN Press, 2004.
- Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, Dualisme Penelitian Hukum: Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya, (Bandung, PT. Remaja Rosdakarya, 2008
- Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, 2016
- Rachmat Syafe'I, Fiqh Muamalah, (Bandung: Cv. Pustaka Setia, 2001)
- R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, 1977
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 1981.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2003
- Suratman dan Philips Dillah, Metode Penelitian Hukum , Bandung, Alfabeta, 2014

Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, cetakan kedelapan, Jakarta, Sinar Grafika, 2016

Peraturan PerUndang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).

Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Dirjen Bimas Islam nomor 659 tahun 2018 tentang petunjuk teknis permohonan izin tukar menukar harta benda Wakaf.

Jurnal dan Internet

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.

Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Departemen Agama RI, *Fiqih Wakaf*. Jakarta, 2007

<http://www.referensimakalah.com/2013/02/tukar-guling-perspektif-fikih-dan-hukum.html>

Iskandar, Mudakir, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jalan Permata Aksara, Jakarta, 2010

Jarot Widya Muliawan, Cara mudah pahami pengadaan tanah untuk pembangunan : melalui konsep 3 in 1 in the land acquisition, Yogyakarta : Buku Litera Yogyakarta, 2016

Kamus Besar Bahasa Indonesia (Balai Pustaka, Jakarta, 2005).

Lubis, U. S. Ruislag Harta Wakaf. *Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 116–126. <https://doi.org/10.30596/delegalata.v6 i1.4658>, (2020).

Moh. Mahfud MD, “Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik”, (disampaikan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara”, 8 Januari 2009)

Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2009

Lampiran 1

Dokumentasi Wawancara Dengan Bapak H. Mashari Selaku Ketua Nadzir





lampiran 2 Hasil Penilaian Harga Tanah Wakaf

PENILAIAN TANAH DAN BANGUNAN DI DESA WATUDANDANG, KECAMATAN PRAMBON, KABUPATEN NGANJUK

NIS / NIB : 00048
 NAMA PEMILIK : MASHARI A.N.
 NADZHIR MASJID AL MUTTAQIN

NB : Informasi ini bersifat rahasia tidak untuk disebarluaskan kepada pihak yang tidak berkepentingan.

No	Nama	No Bidang	TANAH		
			Luas Tanah (m ²)	Bukti Hak	Uraian Aktiva
54	MASHARI A.N. NADZHIR MASJID AL MUTTAQIN	00048	1,344	SHM 10	Sawah Di dalam SHM

Perhitungan Nilai Penggantian Wajar

Keterangan	Nilai Pengganti	Biaya PPAT	Biaya BPHTB	Kompensasi masa tunggu (Bunga)	Nilai Penggantian Wajar
		1.5%	5%	1.0%	
Tanah	1,008,000,000				
Bangunan	0				
Total Tanah + Bangunan	1,008,000,000	15,120,000	47,400,000	10,705,200	1,081,225,200
Tanaman	-				-
Solatium	-				-
Biaya Tambahan	12,773,376	-	-	127,734	12,901,110
Premium Selisih Nilai Tanah	63,840,000	-	-	638,400	64,478,400
Premium Beban Depresiasi	-	-	-	-	-
					1,158,604,710

Jumlah Total Nilai Penggantian Wajar untuk MASHARI A.N. NADZHIR MASJID AL MUTTAQIN Rp **1,158,604,710**

Properti Milik MASHARI A.N. NADZHIR MASJID AL MUTTAQIN, L. 54

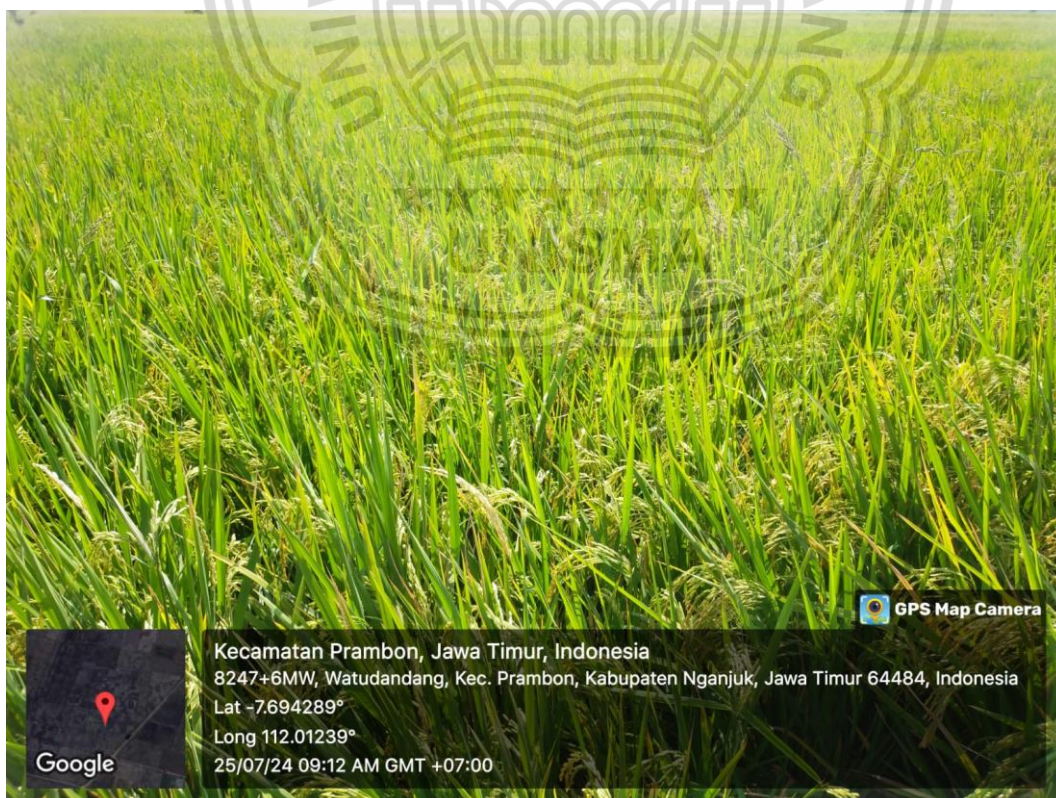
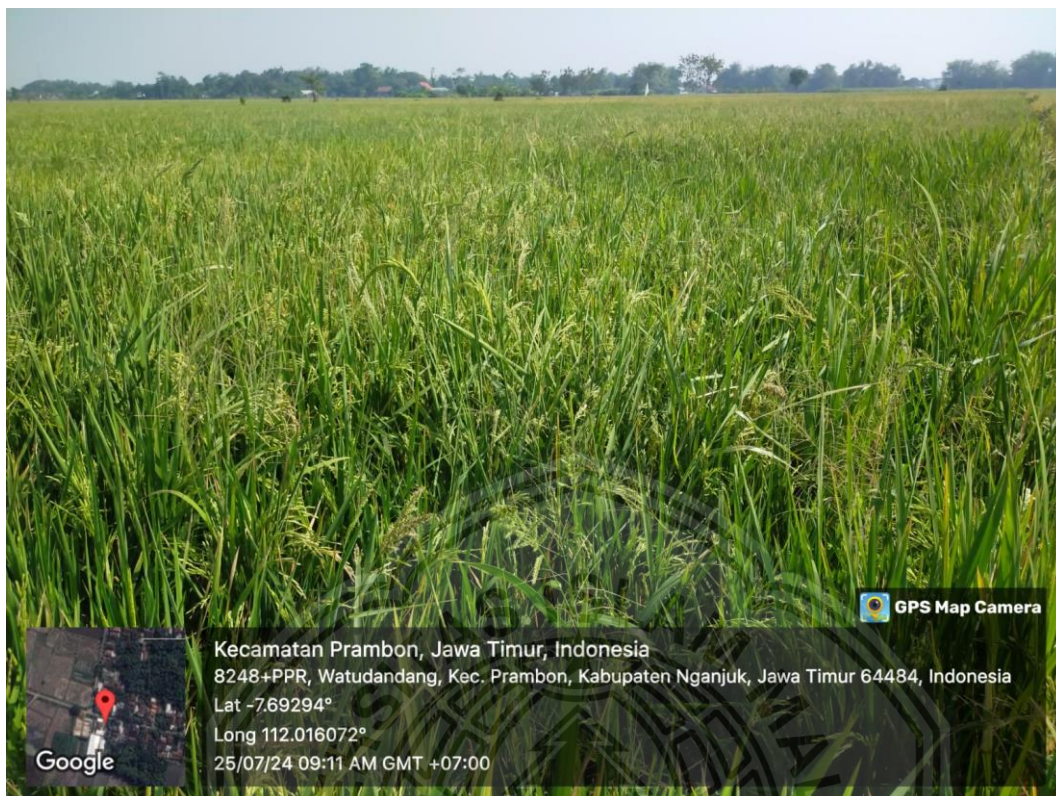


REDMI NOTE 8
AI QUAD CAMERA

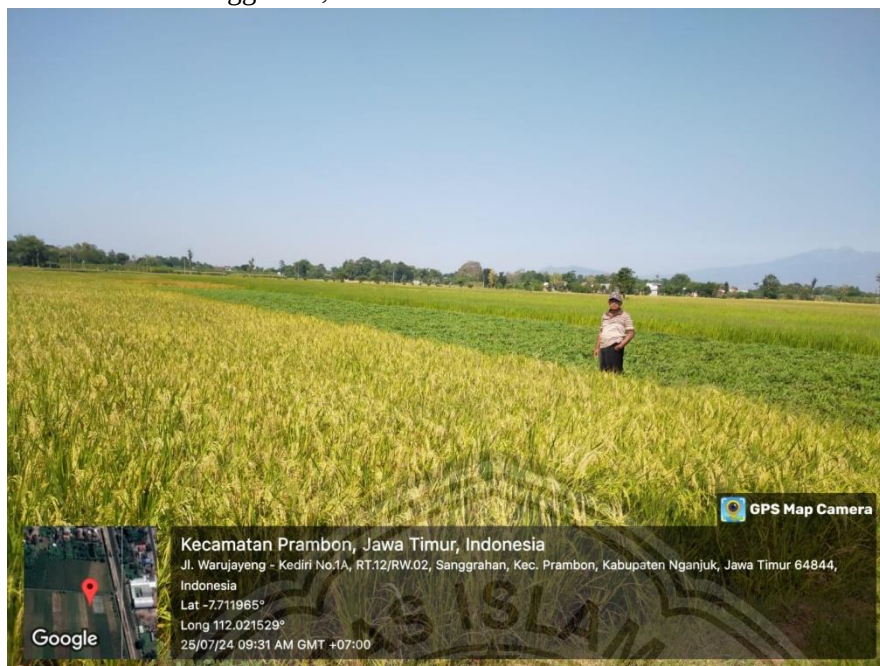
29/03/2024 07:01

Lampiran 3 Dokumentasi Tanah Wakaf milik Masjid Al-Muttaqien.

Yang terletak di Desa Watudandang Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk.



Lampiran 4 Dokumentasi Tanah Wakaf Pengganti seluas 1.988 m².
Yang terletak di Desa Sanggrahan, Kecamatan Prambon.



Lampiran 5 Fotocpy Sertifikat Wakaf milik Masjid Al-Muttaqien.

EA 564862

DAFTAR ISIAN 206 A

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**




**SERTIPIKAT
TANAH WAKAF**

Nomor : 00010

PROVINSI : JAWA TIMUR

KABUPATEN / KOTA : NGANJUK

KECAMATAN : PRAMBON

DESA / KELURAHAN : WATUDANDANG

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA

Nganjuk

DAFTAR ISIAN 307
No. 38704 / 2014

DAFTAR ISIAN 208
No. 17477 / 2014

1	2	•	2	6	•	0	6	•	1	2	•	8	•	0	0	0	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

EA 564862

12.26.06.12.8.00010

DAFTAR ISIAN 207

NIB : 12260612.00307

SURAT UKUR

Nomor : 01663/2014

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : Jawa Timur

Kabupaten / Kota : NGANJUK

Kecamatan : Prambon

Desa / Kelurahan : Watudandang

Peta : Pendaftaran

Nomor Peta Pendaftaran : 49.2.20.062.01.7

Lembar : Kotak :

Keadaan Tanah : Tanah pertanian untuk kesejahteraan Masjid al Muttaqin.

Tanda-tanda batas : Telah terpasang tugu beton sesuai dengan PMA No.03/1997.

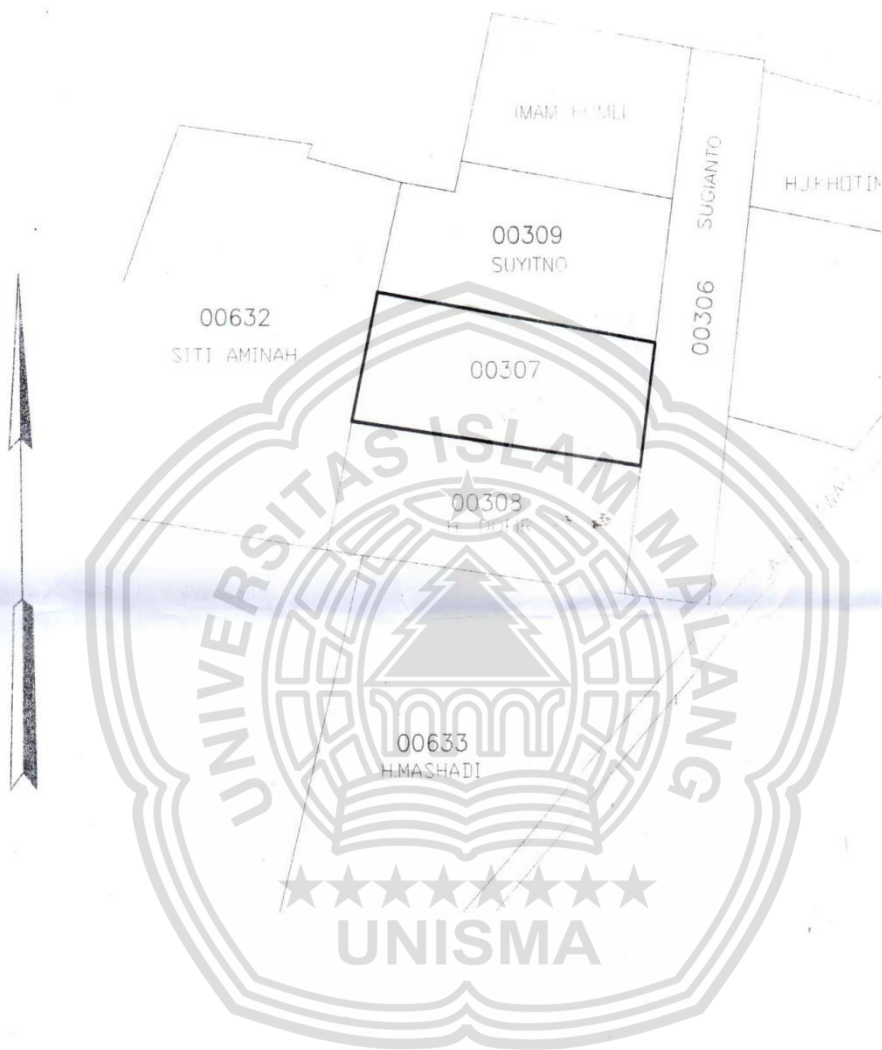
Luas : 1344 m² (Seribu Tiga Ratus Empat Puluh Empat Meter Persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Penunjukan batas dilakukan oleh pemilik : H. MASHARI An. Nadzir



1000

SKALA 1 : _____



PENJELASAN : _____ batas tanah ini

Hal lain - lain : Kutipan dari Surat Ukur No.00276/Watudandang/2001 tgl.29-06-2001, yang menguraikan
Hak Milik No.00906 Desa Watudandang.

Daftar Isian 302 tgl. _____ No. _____
Daftar Isian 307 tgl. 29/09/2014 No. 33679/2014
Tanggal Penomoran Surat Ukur 29/09/2014

UNTUK SERTIPIKAT

NGANJUK, 29/09/2014

29 OCT 2014

Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota
NGANJUK

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota
NGANJUK



BDY MUTIAWAR, S.H.M.M.
NIP. 196311171983031001

MARJUKI, A.Ptnh
NIP. 196809271989031006

Lihat surat ukur Pemisahan
Penggabungan Nomor : _____ Nomor hak : _____
Pengganti
Nomor : _____ Nomor hak : _____

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

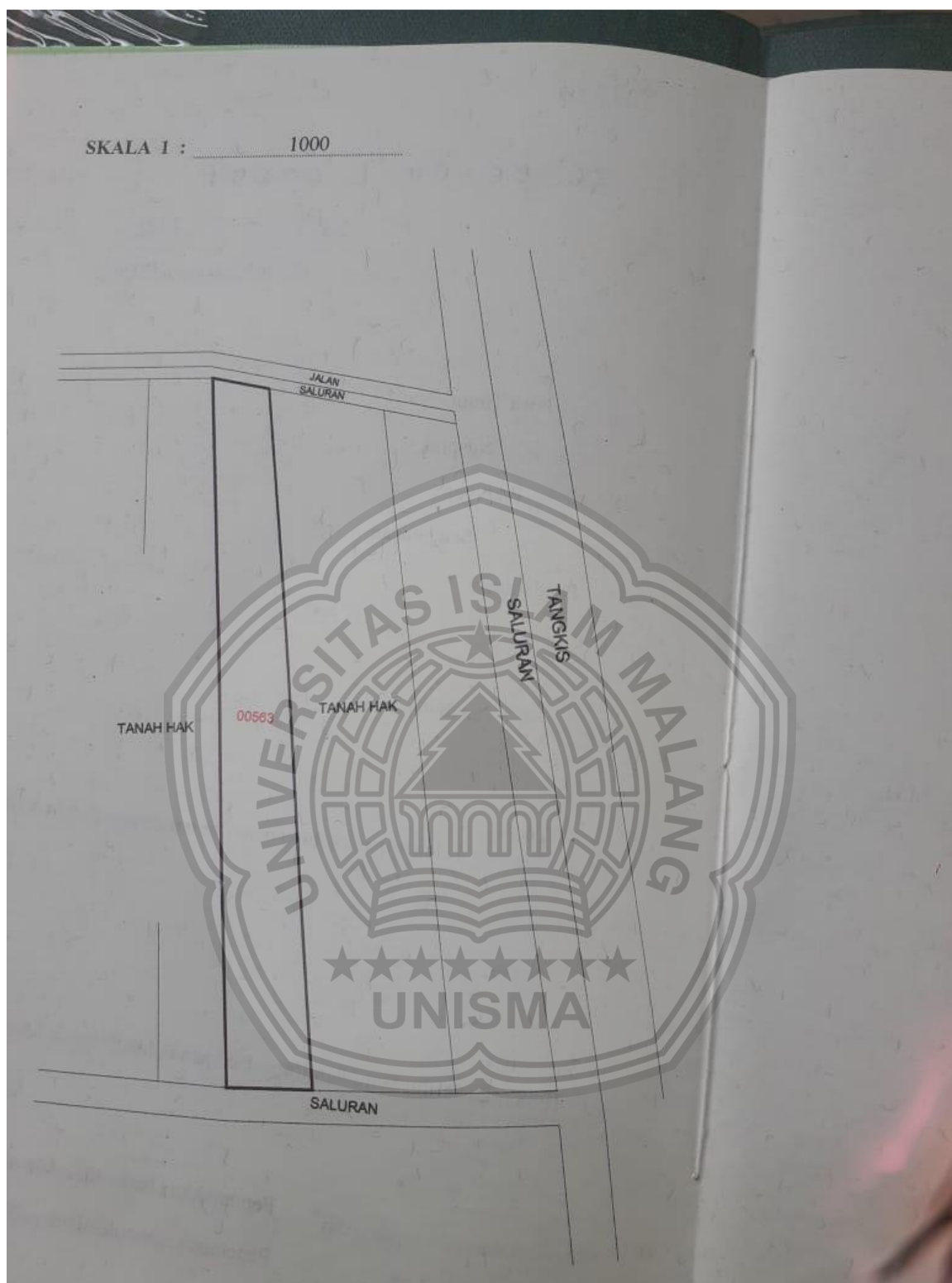
Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : _____ Nomor hak _____

Lampiran 6 scan Sertifikat pengganti wakaf.



PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman : a) HAK : MILIK No. : 00691 Desa / Ket. : SANGGRAHAN Tgl. berakhirnya hak :		f) NAMA PEMEGANG HAK MASHARI Tanggal lahir / akta kelahiran 07/05/1961
b) NIB : 12260609.00563 Letak Tanah :		g) PEMBUKUAN NGANJUK, 27 AUG 2020 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Nganjuk EDISON LUMBAN BATU, S.H., M.H. NIP. 196210051991031003 h) PENERBITAN SERTIPIKAT NGANJUK, 27 AUG 2020 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Nganjuk
c) ASAL HAK 1. Konversi Pengakuan Hak 2. Pemberian Hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang		
d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. : 25/08/2020 No. : 4698/2020 2. Surat Keputusan Tgl. No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. No.		
e) SURAT UKUR Tgl. : 06/06/2020 No. : 00506/Sanggrahan/2020 Luas : 1.988 m ²		 EDISON LUMBAN BATU, S.H., M.H. 196210051991031003
f) PENUNJUK No. Berkas : 59051/2020 ; DI 208 No. 33959 / 2020 Tanggal : 27 AUG 2020 Asal Hak Adat : Leter C No. 767 Persil 43 Klas S.I.		



AAT307720

12 • 26 • 06 • 09 • 1 • 00691

DAFTAR ISIAN 207
NIB : 12260609.00563

SURAT UKUR

Nomor : 00506/Sanggrahan/2020

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : Jawa Timur

Kabupaten / Kota : Nganjuk

Kecamatan : Prambon

Desa / Kelurahan : Sanggrahan

Peta : Pendaftaran

Nomor Peta Pendaftaran : 49.2-20.061-13-6

Lembar : Kotak : C2

Kedaaan Tanah : Tanah Pertanian.

Tanda-tanda batas : Telah terpasang tiugu beton sesuai dengan PMNA/KBPN Nomor 3 tahun 1997.

Luas : 1988 m2 (Seribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Penunjukkan batas dilakukan oleh pemilik : MASHARI

Penetapan batas oleh Petugas Ukur : SUGITO, SH

Hal lain - lain: Salinan dari Peta Bidang Tanah Nomor : 5704/2019 tgl. 09/12/2019 NIB. 00563

Daftar Isian 303 tgl. 26/05/2020 No. 4182/2020
 Daftar Isian 302 tgl. 01/08/2019 No. 43449/2019
 Daftar Isian 307 tgl. 06/06/2020 No. 40256/2020
 Tanggal Penomoran Surat Ukur 06/06/2020

NGANJUK, 06/06/2020

UNTUK SERTIPIKAT
 NGANJUK 27 AUG 2020

Kantor Pertanahan
 Kabupaten / Kota
 Nganjuk

Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan
 Kantor Pertanahan
 Kabupaten / Kota
 Nganjuk

td
 SISWO HARIYONO, A.Ptnh., M.H.
 NIP. 19690406 198903 1 003

EDISON LUMBAN BATU, SH., M.H.
 NIP. 19621005 1991031003

Lihat Surat Ukur Pemisahan
 Penggabungan
 Pengganti

Nomor : Nomor Hak :

Dikeluarkan Surat Ukur	Luas	Nomor Hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor		

Sisanya diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : Nomor Hak :