

PELAKSANAAN TUKAR GULING (*RUISLAG*) TANAH WAKAF DI KOTA SEMARANG UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL TRANS JAWA

Ekasari Damayanti - 14010115130067

Ekasaridamayanti96@gmail.com

Dosen Pembimbing : **Drs. Yuwanto, M.Si, Ph.D**

yuwantosaja@yahoo.com

Departemen Politik dan Pemerintahan, FISIP

Universitas Diponegoro, Indonesia

INTISARI

Pembangunan Jalan Tol trans Jawa membutuhkan tanah sebagai instrumen utama pembangunan. Tanah yang dibutuhkan bukan hanya tanah milik perseorangan/pribadi, tetapi juga tanah wakaf. Pembebasan tanah wakaf cenderung lebih rumit dan melibatkan banyak pihak, sehingga perlu mendapat perhatian lebih dari pemerintah agar tidak menghambat proses pembangunan. Maka penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pelaksanaan tukar guling tanah wakaf serta faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan tukar guling tanah wakaf di Kota Semarang untuk pembangunan jalan Tol Trans Jawa.

Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data berupa: wawancara mendalam, dokumentasi, dan studi pustaka. Sedangkan teknik pemilihan informan menggunakan Purposive Sampling yaitu teknik pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian untuk menjawab permasalahan penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat 15 bidang tanah wakaf di Kota Semarang yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Trans Jawa dan 5 diantaranya belum mendapat izin tukar guling dari Menteri Agama/Kakanwil Kemenag Provinsi. Salah satu tanah wakaf di Kota Semarang yang belum mendapat izin tukar guling adalah tanah wakaf Yayasan Baiturrohim Ringinwok di Kecamatan Ngaliyan. Faktor-faktor penghambat dalam proses tukar guling tanah wakaf antara lain: kurangnya kelengkapan berkas administrasi, kurangnya kecakapan nadzir, permohonan perpanjangan waktu menempati lokasi terkena proyek, dan keterlambatan pembangunan bangunan pengganti.

KATA KUNCI

Tol Trans Jawa, Kepentingan umum, Tukar guling tanah wakaf

Pendahuluan

Dalam nawa cita pemerintahan Joko Widodo-Jusuf Kalla periode 2014-2019 terdapat tiga pilar yang menjadi fokus percepatan pembangunan, yaitu: percepatan pembangunan infrastruktur, percepatan pembangunan sumber dayam manusia, dan percepatan kebijakan deregulasi ekonomi. Dalam hal pembangunan infrastruktur, pembangunan infrastruktur konektivitas jalan dan jembatan selama empat tahun pemerintahan Jokowi-JK terus meningkat. Pembangunan infrastruktur konektivitas didedikasikan untuk mempermudah mobilitas masyarakat serta untuk meratanya distribusi barang/jasa, meningkatnya produktivitas rakyat dan daya saing di pasar internasional.

Salah satu pembangunan infrastruktur konektivitas yang menjadi prioritas adalah pembangunan jalan tol, terutama proyek pembangunan jalan Tol Trans Jawa. Pembangunan jalan Tol Trans Jawa dimaksudkan untuk mengatasi kemacetan, meningkatkan aspek pelayanan publik, serta sebagai upaya percepatan pertumbuhan ekonomi.

Jalan Tol Trans Jawa merupakan proyek jalan tol yang menghubungkan Anyer hingga Banyuwangi sepanjang 605 Km. Jalan tol ini membentang di empat provinsi yaitu: Provinsi DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah dan Jawa Timur, yang dibagi dalam 9 ruas tol. Untuk merealisasikan pembangunan infrastruktur jalan tol tersebut dibutuhkan tanah sebagai instrumen utama pembangunan. Namun pembebasan tanah masih menjadi kendala dalam percepatan penyediaan infrastruktur di Indonesia. Sifat tanah yang permanen sedangkan kebutuhan tanah semakin meningkat menyebabkan ketersediaan tanah semakin terbatas, sehingga diperlukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak hanya melibatkan tanah milik perseorangan, tetapi juga melibatkan sejumlah bidang tanah wakaf. Tanah wakaf yang terkena pembangunan jalan tol Trans Jawa di Provinsi Jawa Tengah berjumlah 85 lokasi. Dari jumlah 85 lokasi tersebut sudah keluar izin perubahan status/ izin ruislagh sebanyak 60 lokasi. Sedangkan 25 lokasi lainnya masih dalam proses. Di Kota Semarang sendiri terdapat 15 bidang tanah wakaf yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Trans Jawa.

Penggantian tanah wakaf bagi pembangunan untuk kepentingan umum menjadi tantangan tersendiri, terutama di daerah yang padat penduduk dan lahannya terbatas. Proses penyelesaian permasalahan tanah dengan karakteristik khusus seperti tanah wakaf mempunyai presedur yang berbeda dibanding prosedur pembebasan tanah milik perseorangan/pribadi.

Penyelesaian permasalahan pembebasan lahan tol Semarang-Batang sendiri sebenarnya ditargetkan selesai pada bulan September 2018 dan penyelesaian pengerjaan fisik konstruksi tol seluruhnya ditargetkan selesai 30 November 2018. Namun hingga peresmian sejumlah ruas tol Trans Jawa pada tanggal 20 Desember 2018 masih menyisakan permasalahan pembebasan lahan.

Salah satu bidang tanah wakaf yang masih menyisakan permasalahan adalah tanah wakaf milik Yayasan Baiturrohim Ringinwok berupa Masjid Baiturrohim dan Sekolah Madrasah Ibtidaiyah (MI) Nurul Islam. Hingga proses peresmian ruas jalan tol pada tanggal 20 Desember 2018, Bangunan Masjid Baiturrohim dan Sekolah MI Nurul Islam masih berdiri di seksi V ruas tol Semarang-Batang. Bangunan Masjid digunakan untuk ibadah umat Islam karena masjid penggantinya belum selesai dibangun. Jamaah Masjid Baiturrohim sepakat tidak akan membongkar masjid sampai bangunan pengganti selesai dibangun.

Adapun MI Nurul Islam yang bersebelahan dengan Masjid, kegiatan belajar mengajarnya dialihkan ke bangunan sementara yang terletak 200 meter dari lokasi semula. Pembina Yayasan Baiturrohim Ringinwok meminta agar bangunan sekolah pengganti dibangun terlebih dahulu agar bisa digunakan sebelum tahun ajaran baru 2019. Namun hingga awal tahun ajaran baru 2019/2020, bangunan masjid maupun MI belum selesai dibangun.

Dari penjelesan di atas diketahui bahwa tanah merupakan instrumen penting dalam suatu pembangunan. Dalam praktiknya, pembebasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seringkali menghadapi kendala dikarenakan sifat tanah yang permanen sedangkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Sehingga peneliti tertarik untuk meneliti mengenai proses tukar guling tanah wakaf di Kota Semarang untuk pembangunan Tol Trans Jawa, serta kendala yang dihadapi dalam proses tukar guling.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pelaksanaan tukar guling (ruislag) tanah wakaf dan untuk mengidentifikasi faktor pendukung dan penghambat dalam proses tukar guling (ruislag) tanah wakaf di Kota Semarang bagi pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Trans Jawa.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu; Kebijakan Publik dan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Penjelasan dari teori-teori tersebut adalah sebagai berikut:

Kebijakan Publik

a. Kebijakan Publik

Istilah kebijakan berasal dari kata dalam bahasa Inggris “policy” yang berarti kebijaksanaan atau kebijaksanaan. Istilah kebijaksanaan digunakan untuk menunjuk perilaku seorang aktor atau sejumlah aktor dalam suatu bidang kegiatan tertentu. Pengertian kebijakan seperti ini relatif memadai untuk keperluan pembicaraan yang bersifat ilmiah dan sistematis menyangkut analisis kebijakan publik.

Menurut James E. Anderson (Dalam Budi Winarno: 2012), kebijakan merupakan arah tindakan yang mempunyai maksud yang ditetapkan oleh seorang aktor atau sejumlah aktor dalam mengatasi suatu masalah atau suatu persoalan. James E. Anderson (1970) menyatakan bahwa, “kebijakan publik adalah kebijakan yang dikembangkan oleh badan dan pejabat pemerintah.”

Salah satu definisi kebijakan publik diberikan oleh Robert Eyestone (1971). Ia mengatakan bahwa “secara luas” kebijakan publik dapat didefinisikan sebagai “hubungan suatu unit pemerintah dengan lingkungannya”.

Batasan lain tentang kebijakan publik diberikan oleh Thomas R. Dye (1992) (Dalam Budi winarno: 12), bahwa “kebijakan publik adalah apa pun pilihan untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.”

Seorang pakar ilmu politik lain, Richard Rose (1969) (Dalam Budi Winarno: 12) mengemukakan bahwa kebijakan sebagai “serangkaian kegiatan yang sedikit banyak berhubungan beserta konsekuensi-konsekuensinya bagi mereka yang bersangkutan daripada sebagai suatu keputusan tersendiri”.

Menurut David Easton (Dalam Sahya Anggara: 2014), “kebijakan publik adalah pengalokasian nilai-nilai secara sah kepada seluruh anggota masyarakat.”

Kebijakan publik menurut George C. Edward III dan Ira Sharkansky (dalam Suwitri, 2009:10) adalah suatu tindakan pemerintah berupa program-program pemerintah untuk mencapai sasaran atau tujuan.

Sedangkan Carl J. Frederick mendefinisikan kebijakan publik sebagai suatu arah tindakan yang diusulkan seseorang, kelompok atau pemerintahan dalam suatu lingkungan tertentu, dimana usulan tersebut digunakan untuk mengatasi permasalahan dalam rangka mencapai suatu tujuan atau merealisasikan suatu sasaran atau suatu maksud tertentu (Carl J. Frederick, Man and His Government, 1963).

Nugroho (2006: 23-27) merumuskan pemahaman tentang kebijakan publik. Pertama, kebijakan publik adalah kebijakan yang dibuat oleh administrator negara/administrator publik. Kedua, dikatakan sebagai kebijakan publik jika manfaat yang diperoleh masyarakat yang bukan pengguna langsung dari produk yang dilakukan jauh lebih banyak/lebih besar dari pengguna langsungnya. Konsep ini disebut konsep eksternality.

Berdasarkan beberapa pandangan para ahli tersebut, pada hakikatnya kebijakan publik merupakan tindakan-tindakan yang dibuat oleh pemerintah, baik untuk melakukan maupun tidak melakukan sesuatu untuk tujuan tertentu bagi kepentingan masyarakat.

Lima elemen kebijakan publik menurut James E. Anderson, antara lain: 1) Kebijakan selalu mempunyai tujuan atau merupakan tindakan yang berorientasi pada tujuan; 2) Kebijakan berisi tindakan-tindakan atau pola-pola tindakan pejabat-pejabat pemerintah; 3) Kebijakan adalah apa yang benar-benar dilakukan oleh pemerintah, bukan merupakan apa yang pemerintah bermaksud akan melakukan sesuatu atau menyatakan akan melakukan sesuatu; 4) Kebijakan publik bersifat positif (merupakan tindakan pemerintah mengenai suatu masalah tertentu) dan bersifat negatif (keputusan pejabat pemerintah untuk tidak melakukan sesuatu); dan 5) Kebijakan publik setidaknya dalam arti yang positif selalu berdasarkan pada peraturan perundangan yang bersifat memaksa atau bersifat otoritatif (Irfan Islamy, 2003:19).

Menurut Bridgman dan Glyn Davis (2000) untuk memudahkan pemahaman terhadap kebijakan publik, setidaknya terdapat 5 karakteristik kebijakan publik, yaitu: 1) Memiliki tujuan yang didesain untuk dicapai atau tujuan yang dipahami; 2) Melibatkan keputusan beserta dengan konsekuensinya; 3) Terstruktur dan tersusun menurut aturan tertentu; 4) Pada hakikatnya adalah politis; dan 5) Bersifat dinamis.

Jenis Kebijakan yang dikemukakan oleh Anderson (1979) ada dua belas macam sebagai berikut, yaitu:

1. *Substantive Policies*, yaitu kebijakan yang berkaitan dengan materi, isi, atau *subject matter* kebijakan.
2. *Procedural Policies*, menyangkut siapa, kelompok, mana dan pihak mana yang terlibat dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan.
3. *Distributive Policies*, kebijakan yang memberikan pelayanan atau keuntungan kepada sejumlah atau kelompok masyarakat.
4. *Redistributive Policies*, kebijakan yang arahnya memindahkan hak, pemilikan atau kepunyaan pada masyarakat.
5. *Regulatory Policies*, kebijakan yang berkenaan dengan pembatasan atas tindakan terhadap seseorang atau sekelompok orang.
6. *Self Regulatory Policy*, kebijakan ini hampir sama dengan regulatory policy, hanya bedanya kebijakan ini didukung oleh seseorang atau kelompok orang-orang yang punya kepentingan dengan kebijakan tersebut.
7. *Material Policies*, kebijakan yang berkaitan dengan sumber material kepada penerimanya dengan membayar beban atau kerugian kepada yang mengalokasikan.
8. *Symbolic policies*, kebijakan yang tidak memaksa kepada khalayak, karena pelaksanaan kebijakan tersebut tidak terlalu besar dampaknya kepada masyarakat.
9. *Collective Good Policies*, kebijakan tentang barang-barang dan pelayanan guna memenuhi kepentingan orang banyak.
10. *Private Good Policies*, ialah kebijakan menyediakan kebutuhan tertentu kepada masyarakat/publik yang membutuhkan, tetapi masyarakat tersebut harus menyediakan biaya untuk mendapatkan layanan.
11. *Liberal policies*, kebijakan yang menuntut kepada pemerintah untuk mengadakan perubahan yang mengarah kepada pengurangan ketidakmerataan dalam kehidupan masyarakat. Wujud dalam kebijakan ini mengadakan koreksi atas kelemahan pada aturan yang ada, serta berupaya meningkatkan program ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.
12. *Conservative Policies*, kebalikan dari kebijakan liberal. Kebijakan Liberal policies menuntut adanya perubahan, tapi dalam kebijakn conservative policies malahan mempertahankan yang ada secara alamiah dan tidak direkayasa. Bahkan perubahan diupayakan diperlambat untuk perubahannya.

b. Implemetasi kebijakan

Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Implementasi kebijakan dapat dipandang sebagai suatu proses melaksanakan keputusan kebijakan yang biasanya dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan peradilan, perintah eksekutif atau dekrit presiden.

Menurut Hanif Nurcholis, agar kebijakan dapat dilaksanakan dengan baik maka kebijakan hendaknya: 1) Dirancang sesuai dengan kerangka acuan dan teori yang kuat; 2) Disusun korelasi yang jelas antara kebijakan dan implementasinya; 3) Ditetapkan adanya organisasi yang mengkoordinir pelaksanaan kebijakan sehingga proses implementasi kebijakan dapat berjalan dengan baik; 4) Dilakukan sosialisasi kebijakan yang akan diterapkan sampai organisasi pelaksana tingkat terbawah (street level bureaucracy); 5) Dilakukan pemantauan secara terus-menerus (monitoring); dan 6) Diberi bobot yang sama penting antara kebijakan dan implementasinya.

Sukses tidaknya implementasi kebijakan juga dipengaruhi oleh kondisi-kondisi sebagai berikut: 1) Dukungan dan penolakan dari lembaga eksternal; 2) Ketersediaan waktu dan sumber daya yang cukup; 3) Dukungan dari berbagai macam sumber daya yang ada; 4) Kemampuan pelaksana kebijakan menganalisis kausalitas persoalan yang timbul dari pelaksanaan kebijakan; dan 5) Kepatuhan para pelaksana kebijakan terhadap kesepakatan dan tujuan yang telah ditetapkan dalam tingkat koordinasi.

Enam variabel implementasi kebijakan menurut Van Meter dan Van Horn, yaitu: 1) Ukuran-ukuran dasar dan tujuan-tujuan kebijakan; 2) Sumberdaya kebijakan; 3) Komunikasi antar organisasi dan kegiatan-kegiatan pelaksanaan; 4) Karakteristik badan-badan pelaksana; dan 5) Kondisi sosial, ekonomi, dan politik; dan 6) Kecenderungan implementator.

Menurut George C. Edwards III, studi implementasi kebijakan adalah tahap pembuatan kebijakan antara pembentukan kebijakan dan konsekuensi-konsekuensi kebijakan bagi masyarakat yang dipengaruhinya. Jika suatu kebijakan tidak tepat atau tidak dapat mengurangi masalah yang merupakan sasaran kebijakan, maka kebijakan itu mungkin akan mengalami kegagalan jika kebijakan tersebut kurang diimplementasikan dengan baik oleh para pelaksana kebijakan.

Edwards III mengajukan pendekatan masalah implementasi dengan terlebih dahulu mengemukakan dua pertanyaan pokok, yakni: (1) faktor apa yang mendukung implementasi kebijakan? dan (2) faktor apa yang menghambat keberhasilan implementasi kebijakan? Berdasarkan kedua pertanyaan tersebut dirumuskan empat faktor yang merupakan syarat utama keberhasilan proses implementasi kebijakan, adalah sebagai berikut: 1) Komunikasi (Communication); 2) Sumberdaya (Resource); 3) Sikap (Disposition or attitude); dan Struktur Birokrasi (Bureaucratic Structure).

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

a. Pengadaan Tanah

Menurut Jarot Widya Muliawan (2016:3), pengadaan tanah berhubungan dengan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Menurut Sumardjono (2009:280), Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum.

Pengadaan tanah adalah suatu kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang adil dan layak serta menjamin kesejahteraan sosial ekonomi pihak pemilik hak tanah. Proses pengadaan tanah dilakukan atas kesepakatan bersama, dan tidak ada unsur paksaan.

Menurut Iskandar (2010: 2), Pengadaan tanah mempunyai 3 unsur, yaitu: 1) Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum; 2) Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah; dan 3) Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Berdasarkan pengertian tersebut, pengadaan tanah dibagi ke dalam beberapa unsur, yaitu: a) Pengadaan tanah membutuhkan kesepakatan bersama; b) Pengadaan tanah memiliki manfaat untuk kepentingan umum secara luas; c) Ganti kerugian dalam pengadaan tanah memiliki prinsip keadilan; d) Pengadaan tanah memiliki dasar hukum yang jelas dan pasti; e) Pengadaan tanah dilakukan secara terbuka/transparan; f) Pengadaan tanah membutuhkan partisipasi masyarakat; g) Pihak pemilik tanah harus mendapatkan posisi yang sejajar dengan Pemerintah; dan h) Dampak negatif pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan

Menurut Maria Sumardjono, dalam kegiatan pengadaan tanah harus dilakukan sesuai asas-asas:

- a. Asas Kesepakatan, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah.
- b. Asas kemanfaatan, pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas.
- c. Asas Keadilan, masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun non fisik.
- d. Asas Kepastian, pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
- e. Asas Keterbukaan, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti, dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.
- f. Asas Partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan (stakeholder) dalam setiap tahap pengadaan tanah diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
- g. Asas Kesetaraan, pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak mempunyai posisi sejajar dalam proses pengadaan tanah.
- h. Meminimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negatif pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak, sehingga kegiatan sosial ekonomi tidak mengalami kemunduran.

Rahmi Hayati (2011) mengemukakan bahwa kesulitan mendapatkan tanah pengganti bagi tanah-tanah yang penggantinya bukan menggunakan uang menjadi kendala dalam pembebasan tanah. Selanjutnya menurut Senthot Sudirman (2014) salah satu kendala dalam proses pembebasan tanah adalah obyek pengadaan tanah dari tanah milik Pemerintah, BUMN, BUMD dan tanah wakaf karena adanya perijinan yang panjang dan lama dalam proses pembebasan lahannya.

b. Kepentingan Umum

Dalam rangka pengadaan tanah, penegasan tentang kepentingan umum perlu ditentukan secara tegas sehingga tidak menimbulkan multitafsir. Karena pengadaan tanah itu bertujuan untuk pembangunan kepentingan umum, maka harus ada kriteria yang pasti tentang arti atau katagori dari kepentingan umum itu sendiri.

Pengadaan tanah oleh pemerintah untuk melaksanakan pembangunan ditujukan kepada pemenuhan kepentingan umum. Kepentingan umum diselenggarakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Menurut Huybers “kepentingan masyarakat merupakan keseluruhan kepentingan yang menyangkut perlindungan hak-hak individu sebagai warga negara, dan menyangkut pengadaan serta pemeliharaan sarana publik, dan pelayanan kepada publik” secara teoritis tidak sulit dipahami (Sumardjono, 1990:1).

Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, ras, status sosial dan sebagainya. Dalam hal ini kepentingan umum menyangkut hajat hidup orang banyak, termasuk hajat orang yang telah meninggal karena orang yang meninggalpun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya (Iskandar, 2010 : 12).

Maria Sumardjono dalam Senthot Sudirman (2014, 567) menyatakan bahwa terdapat dua hal yang harus dicermati untuk melihat kepentingan umum, yaitu peruntukan dan pemanfaatan. Peruntukan adalah terkait dengan untuk hal apa pengadaan tanah dilakukan, sedangkan pemanfaatan berhubungan dengan apakah pengadaan tanah itu akan bermanfaat atau tidak.

Berbeda dengan Maria Sumardjono, Gunanegara dalam Senthot Sudirman (2014, 567) mengemukakan bahwa terdapat enam indikator untuk melihat kepentingan umum yaitu: 1) dikuasai dan dimiliki negara; 2) tidak dapat diprivatisasi; 3) tidak untuk mencari keuntungan; 4) untuk tempat ibadah; 5) untuk lingkungan hidup; dan 6) ditetapkan dengan undang-undang.

Sementara Dr. Bernhard Limbong dalam buku pengadaan tanah untuk pembangunan (limbong, 2011 : 145) mengutip pemikiran Roscou Pound yang mengemukakan bahwa kepentingan masyarakat (social interest) adalah suatu kepentingan yang tumbuh dalam masyarakat menurut keperluan di dalam masyarakat itu sendiri. Pound membagi tiga kategori kepentingan, antara lain: kepentingan umum (public interest), kepentingan masyarakat (social interest), dan kepentingan pribadi (private interest).

Menurut Salihendo (1993: 40) Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologi dan hankamnas atas dasar azas-azas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.

Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu :

- a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dimiliki oleh perorangan atau swasta.
- b. Pelaksanaan kegiatan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.
- c. Tidak mencari keuntungan dan membatasi fungsi suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum

Ada beberapa hal yang seharusnya menjadi ukuran kepentingan umum yakni: (1) lintas batas segmen sosial, artinya proyek kepentingan umum dapat diakses oleh semua kalangan; (2) Tujuan proyek bukan untuk mengejar keuntungan; (3) Dibiayai dengan menggunakan dana negara dan proyek tersebut akan dikelola oleh pemerintah.

Kepentingan umum merupakan keperluan, kebutuhan, atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologi, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional. Prinsip kepentingan umum adalah mengutamakan kepentingan umum itu sendiri dengan tidak menelantarkan kepentingan pribadi atau golongan.

Dalam pengadaan lahan untuk pembangunan kepentingan umum harus memperhatikan dua unsur kepentingan yaitu kepentingan pribadi dan umum, dan tidak bisa hanya satu kepentingan saja. Arti dari kepentingan umum, harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat, termasuk kepentingan pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan kepentingan korban pembebasan tanah dalam hal ini pemilik tanah yang terkena pembebasan.

Nurus Zaman (2016, 36) menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan kegiatan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah, bahkan hubungan dengan tanah itu sendiri yang kegiatan peralihan haknya didasarkan pada peraturan perundang-undangan.

Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Wakaf Yayasan Baiturrohim Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa

A. Persyaratan Tukar Guling Tanah Wakaf

Perubahan harta benda wakaf dapat dilakukan selama memenuhi syarat-syarat tertentu dan dengan mengajukan alasan-alasan sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang yang berlaku. Ketatnya prosedur perubahan atau pengalihan harta benda wakaf bertujuan untuk meminimalisir penyimpangan peruntukan dan menjaga keutuhan harta benda wakaf agar tidak terjadi tindakan-tindakan yang dapat merugikan eksistensi wakaf itu sendiri. Sehingga wakaf tetap menjadi alternatif untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan fungsi dan tujuan awal harta benda wakaf tersebut diwakafkan.

Dalam UU No 41 Tahun 2004 disebutkan bahwa, Harta benda wakaf diperbolehkan untuk melakukan pertukaran dengan objek tanah wakaf lainnya apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah. Perubahan status harta benda Wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Kemudian Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

B. Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa

Wilayah yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Trans Jawa ditetapkan melalui Keputusan Gubernur Jawa Tengah No. 620/8 Tahun 2015 Tentang Persetujuan Pembaharuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol trans Jawa di Provinsi Jawa Tengah dan Keputusan Gubernur Jawa Tengah No. 590/20 Tahun 2018 Tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Tambahan Ruas Jalan Tol Trans Jawa. Dalam Keputusan Gubernur tersebut Kabupaten/Kota di Jawa Tengah yang terkena proyek Jalan Tol Trans Jawa antara lain: Kab. Brebes, Kab. Tegal, Kab. Pemalang, Kota Pekalongan, Kab. Batang, Kab. Kendal, Kab. Semarang, Kota Salatiga, Kab. Boyolali, Kab. Karanganyar, Kab. Sragen, dan Kota Semarang.

Kemudian, ketika dalam proyek strategis nasional, seperti proyek pembangunan Jalan Tol Trans Jawa terdapat tanah wakaf yang terkena, maka Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi dan Kementerian Agama Kabupaten/Kota akan melakukan pemberitahuan kepada nadzir pengelola wakaf yang tanah wakafnya terkena proyek pembangunan jalan tol Trans Jawa.

Di Provinsi Jawa Tengah terdapat 85 bidang tanah wakaf yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Trans Jawa. Tanah wakaf di Kota Semarang adalah yang paling banyak terkena proyek jalan Tol Trans Jawa di Jawa Tengah. Terdapat 25 bidang tanah wakaf di Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Semarang Barat yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Trans Jawa.

C. Pengajuan Izin Tukar Guling Tanah Wakaf Ke Kanwil Kemenag Provinsi Jawa Tengah Melalui Kemenag Kota Semarang

Setelah diketahui bahwa tanah wakaf yang dikelola terkena proyek pembangunan jalan Tol Trans Jawa, nadzir menyiapkan dokumen-dokumen tukar guling serta lahan pengganti untuk diajukan izin tukar guling tanah Wakaf kepada Menteri Agama/Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi. Tukar guling tanah wakaf yang luasnya lebih dari 5000 m² harus mendapat persetujuan dari Menteri Agama. Sedangkan tanah wakaf yang luasnya kurang dari 5000 m² perlu mendapat izin tertulis dari Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah Atas nama Menteri Agama. Untuk tukar guling tanah tanah Wakaf milik Yayasan Baiturrohim Ringinwok berupa Masjid Baiturrohim dan MI Nurul Islam harus mendapat izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah karena luasnya kurang dari 5000 m².

Nazhir mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah melalui Kepala Kantor dengan melampirkan: 1) dokumen harta benda Wakaf meliputi Akta Ikrar Wakaf atau akta

pengganti Akta Ikrar Wakaf dan sertifikat Wakaf atau sertifikat harta benda serta bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; 2) dokumen harta benda penukar berupa sertifikat atau bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; 3) hasil penilaian harta benda Wakaf yang akan ditukar dan penukarnya oleh Penilai atau Penilai Publik; dan 4) kartu tanda penduduk Nazhir.

D. Pengajuan Izin Tukar Guling Tanah Wakaf Ke Kanwil Kemenag Provinsi Jawa Tengah

Setelah melakukan penilaian, maka Kepala Kantor Kementerian Agama Kota Semarang mengeluarkan SK Kakankemenag tentang Penetapan Keseimbangan Nilai Harta Benda wakaf dan Harta Benda Penukar. Hasil penilaian tukar-menukar harta benda wakaf dari Kakankemenag tersebut kemudian dikirimkan kepada Kepala Kantor Wilayah dan kepada BWI provinsi. BWI provinsi memberikan persetujuan kepada Kepala Kantor Wilayah paling lama 5 (lima) hari kerja sejak menerima hasil penilaian tukar menukar harta benda Wakaf dari Kepala Kantor; dan Selanjutnya Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri menerbitkan izin tertulis tukar-menukar harta benda Wakaf paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak menerima persetujuan dari BWI provinsi.

Kakanwil Provinsi Jawa Tengah kemudian mengeluarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah tentang pemberian Izin Perubahan status atau Tukar Menukar Harta Benda Wakaf. Tukar guling tanah wakaf dapat dilaksanakan setelah mendapat izin tukar guling dari Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah.

Berdasarkan data dari Kanwil Kemenag Provinsi Jawa Tengah, Di Provinsi Jawa Tengah, terdapat 85 titik tanah wakaf yang terkena Proyek Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa. Dari 85 titik tanah wakaf tersebut sudah keluar izin perubahan status/izin ruislagh sebanyak 60 lokasi, sedangkan 25 bidang wakaf lainnya masih dalam proses. Di Kota Semarang sendiri, 15 bidang wakafnya belum mendapat izin tukar guling tanah wakaf dari Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah. Tanah wakaf tersebut terdiri dari 13 bidang wakaf di Kecamatan Ngaliyan dan 2 Bidang wakaf di Kecamatan Semarang Barat.

Salah satu tanah wakaf yang belum mendapat izin tukar guling dari Kanwil Kemenag adalah tanah wakaf milik Yayasan Baiturrohim Ringinwok di Kecamatan Ngaliyan. Untuk tanah wakaf milik Yayasan Baiturrohim berupa MI Nurul Islam seluas 583 m² masih mengalami kendala terkait proses turun waris dan menunggu kesepakatan revisi bangunan pengganti yang semula 18 kelas menjadi 19 kelas beserta pembangunan pagar. Sedangkan tanah wakaf milik Yayasan Baiturrohim Ringinwok berupa Masjid Baiturrohim terjadi perubahan desain kantor, tempat wudhu wanita dan atap bangunan pengganti, sehingga belum bisa dikeluarkan izin tukar gulingnya.

E. Pengajuan Sertifikat Wakaf Ke BPN

Setelah proses tukar guling dilaksanakan, Instansi atau pihak yang akan menggunakan tanah Wakaf wajib mengajukan permohonan sertifikat Wakaf atas nama Nazhir terhadap tanah pengganti kepada kantor pertanahan setempat paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak memperoleh izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah. Setelah menerima permohonan sertifikat wakaf, Kantor pertanahan setempat menerbitkan sertifikat Wakaf sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, PPK Jalan Tol sebagai pihak yang membutuhkan tanah mengajukan sertifikat pengganti untuk tanah wakaf yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat.

Tanah wakaf milik Yayasan Baiturrohim Ringinwok, baik MI Nurul Islam maupun Masjid Baiturrohim belum mendapat sertifikat wakaf untuk lahan penggantinya karena masih dalam proses pengajuan izin tukar guling.

F. Pembangunan Bangunan Pengganti

Setelah proses tukar guling tanah wakaf selesai dilaksanakan, maka Instansi atau pihak yang membutuhkan tanah bertanggungjawab untuk melakukan pembangunan bangunan pengganti, karena ganti kerugian harta benda wakaf tidak boleh diwujudkan dalam bentuk uang, sehingga harus dikembalikan seperti wujud harta benda wakaf semula.. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 51A ayat (3) PP No. 25 Tahun 2018, bahwa Instansi atau pihak yang akan menggunakan tanah wakaf melaksanakan pembangunan fisik untuk kepentingan umum pada lokasi harta benda wakaf setelah: a) memperoleh izin tertulis dari Menteri atau Kepala Kantor Wilayah; dan b) menyiapkan tanah dan/atau bangunan sementara.

Pembangunan fisik bangunan pengganti Masjid Baiturrohim dan MIT Nurul Islam yang terkena proyek Jalan Tol Trans Jawa merupakan tanggungjawab Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR). Kemudian Kementerian PUPR mendelegasikan kepada Badan Usaha Jalan Tol (BUJT) sebagai pihak yang menangani proyek pembangunan jalan tol. BUJT kemudian menunjuk PT Waskita sebagai main kontraktor. PT Waskita menunjuk beberapa sub kontraktor yang akan melakukan pembangunan bangunan pengganti tanah wakaf yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Trans Jawa. Untuk tanah milik Yayasan Baiturrohim Ringinwok sub kontraktornya adalah PT Balliem Silimo.

Faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan tukar guling tanah wakaf di Kota Semarang

A. Faktor pendukung

Faktor-faktor pendukung pelaksanaan tukar guling tanah wakaf milik Yayasan Baiturrohim Ringinwok Kelurahan Ngaliyan antara lain :

1. Kesadaran Masyarakat dan Nadzir Mengenai Fungsi Sosial Tanah

Secara umum, masyarakat menyadari bahwa tanah mempunyai fungsi sosial, dimana ketika tanah yang mereka miliki akan digunakan untuk kepentingan umum, mereka mengikhlaskan tanahnya untuk dibeli. Pada umumnya, warga berfikir bahwa pembangunan tol Trans Jawa yang merupakan proyek nasional bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan bersama. Selain itu untuk mengatasi kemacetan, pembangunan Jalan Tol Trans Jawa ini juga dapat meningkatkan perekonomian sehingga masyarakat dapat hidup sejahtera. Begitu pula dengan sejumlah nadzir tanah wakaf yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Trans Jawa.

2. Regulasi yang Tegas dan Adil

Pengaturan perundang-undangan yang berlaku saat ini bersifat lebih tegas dan memaksa. Hal ini bertujuan untuk mempercepat proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Selain bersifat tegas, regulasi yang berlaku juga bersifat adil, yaitu penetapan ganti kerugian yang diberikan oleh tim Appraisal disesuaikan dengan kondisi fisik masing-masing bidang tanah, serta lokasi lahan.

3. Izin Tukar Guling Tanah Wakaf yang Lebih Mudah

Perubahan Peraturan Pemerintah tentang wakaf menjadi faktor yang mempercepat dan mempermudah proses tukar guling tanah wakaf untuk pembangunan jalan tol trans Jawa. Dalam PP No. 42 Tahun 2006, untuk dapat melakukan tukar guling tanah wakaf harus mendapat izin tertulis dari Menteri Agama, berapapun luas tanah wakaf yang akan ditukar gulingkan. Sedangkan pada PP No 25 Tahun 2018, mengatur bahwa tanah wakaf yang luasnya kurang dari 5000 m² hanya memerlukan izin dari Kepala Kantor Kementerian agama Provinsi. Hal tersebut akan mempersingkat waktu pelaksanaan tukar guling dari yang sampai bertahun-tahun, kini hanya memerlukan waktu beberapa bulan.

4. Ketersediaan Lahan Pengganti

Dalam tukar guling tanah wakaf untuk kepentingan umum harus diwujudkan sesuai fungsi harta benda wakaf semula. Jika harta benda wakaf semula berupa tanah harus diganti dengan tanah yang nilainya minimal setara atau lebih. Mencari lahan pengganti yang nilainya minimal setara

atau lebih menjadi kendala tersendiri dalam proses tukar guling bagi pembangunan jalan Tol Trans Jawa, mengingat lahan di Kota Semarang terbatas dan harga tanah cukup tinggi. Namun, untuk tanah wakaf milik Yayasan Baiturrohim Ringinwok Kecamatan Ngaliyan sudah disiapkan lahan penggantinya oleh pengurus Yayasan. Lahan pengganti tersebut memang sudah disiapkan untuk pengembangan Yayasan. Tanah yang disiapkan juga sudah dianggap memenuhi kriteria untuk menjadi tanah pengganti wakaf, dilihat dari luasnya maupun lokasinya.

B. Faktor Penghambat

Faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam proses tukar guling tanah wakaf untuk pembangunan jalan Tol Trans Jawa antara lain:

1. Kurangnya Kelengkapan Berkas Administrasi

Pelaksanaan tukar guling tanah wakaf milik Yayasan Baiturrohim Ringinwok mengalami kendala pada kelengkapan kepengurusan nadzir dan sertifikat wakaf yang masih gabung. Dalam hal kepengurusan nadzir, nadzir Yayasan Baiturrohim Ringinwok, sudah lama tidak dilakukan reorganisasi, sehingga untuk dapat mengajukan izin tukar guling tanah wakaf harus melakukan reorganisasi nadzir terlebih dahulu.

Selain kendala dalam hal administrasi kepengurusan nadzir, proses tukar guling tanah wakaf di Yayasan Baiturrohim juga terkendala permasalahan sertifikat tanah wakaf, dimana sertifikat wakaf MI Nurul Islam dan Masjid Baiturrohim masih digabung menjadi satu, sehingga harus dipecah sertifikat wakafnya.

2. Kurangnya Kecakapan Nadzir Pengelola Wakaf

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

3. Permohonan Perpanjangan Waktu Menempati Lokasi Terkena Proyek

Kendala lain yang dihadapi dalam proses tukar guling tanah wakaf untuk pembangunan jalan Tol Trans Jawa adalah Yayasan Baiturrohim Ringinwok meminta perpanjangan waktu untuk menempati lokasi terkena proyek. Yayasan tidak mengizinkan bangunan dirobohkan sebelum bangunan pengganti selesai dibangun. Untuk bangunan Masjid, Yayasan meminta untuk tetap mempertahankan bangunan Masjid Baiturrohim seluas 444 m² sebelum bangunan pengganti selesai dibangun, dengan alasan agar tidak mengganggu kegiatan ibadah warga sekitar.

Pemerintah memberi kebijakan untuk tidak membongkar bangunan Masjid Baiturrohim tersebut hingga sekarang meskipun jalan Tol Trans Jawa sudah dioperasikan sejak akhir Desember 2018 lalu. Hal tersebut dilakukan karena bangunan masjid dianggap tidak terlalu mengganggu jalannya ruas tol Trans Jawa karena bangunan berada di tepi ruas jalan tol, bukan termasuk trase jalan tol Trans Jawa.

Sedangkan bangunan MIT Nurul Islam seluas 593 m² harus dibongkar sebelum pembangunan jalan Tol Trans Jawa meskipun bangunan pengganti belum selesai dibangun. Agar pembangunan jalan Tol Trans Jawa tetap bisa dilaksanakan, maka kontraktor membangun bangunan relokasi sementara yang lokasinya sekitar 200 m dari lokasi semula. Dengan dibangunnya bangunan relokasi sementara tersebut, proses belajar mengajar di MIT Nurul Islam dapat berjalan seperti biasanya.

4. Keterlambatan Pembangunan Bangunan Pengganti

Bangunan pengganti tanah wakaf milik Yayasan Baiturrohim Ringinwok yang terkena proyek jalan Tol Trans Jawa dibangun di lokasi yang letaknya 200 meter dari lokasi awal. Bangunan pengganti MIT Nurul Islam dibangun di atas tanah seluas 2000-an m² dengan rancangan bangunan senilai 6,7

milyar rupiah. Rancangan bangunan pengganti MIT Nurul Islam mempunyai 20 ruang kelas yang standar pendidikan. Nilai bangunan tersebut melebihi nilai appraisal bangunan semula yang hanya 2,1 milyar karena pihak Yayasan menginginkan bangunan pengganti yang lebih baik dan sesuai standar pendidikan.

Sedangkan bangunan pengganti Masjid Baiturrohim dibangun di atas tanah pengganti seluas 538 m² dengan rancangan bangunan senilai 3,1 milyar rupiah. Nilai bangunan pengganti tersebut melebihi nilai appraisal bangunan masjid lama yang hanya 1,1 milyar. Hal tersebut karena pihak Yayasan menginginkan bangunan pengganti masjid yang lebih baik, sehingga mampu mengakomodir jumlah jamaah yang ada.

Namun pembangunan bangunan pengganti tersebut tidak sesuai dengan target yang telah disepakati. Pembangunan bangunan pengganti MIT Nurul Islam dimulai pada awal Bulan Desember 2018 dan ditargetkan selesai pada Bulan Maret/April 2019. Sedangkan pembangunan bangunan pengganti Masjid Baiturrohim dimulai pada akhir Desember 2018 dan ditargetkan selesai pada Bulan Maret/April 2019. Namun hingga bulan Juli 2019, pembangunan bangunan pengganti MIT Nurul Islam baru mencapai 85%. Padahal bangunan pengganti MIT Nurul Islam ditargetkan untuk dapat digunakan pada tahun ajaran baru 2019/2020. Sedangkan untuk bangunan pengganti Masjid Baiturrohim baru berjalan sekitar 30%.

Keterlambatan pembangunan bangunan pengganti untuk Masjid Baiturrohim sebenarnya tidak terlalu mengganggu kegiatan ibadah warga sekitar karena masih ada bangunan Masjid lama yang bisa digunakan. Namun untuk keterlambatan pembangunan bangunan pengganti MIT Nurul Islam cukup mengganggu proses belajar mengajar.

Tukar Guling Tanah Wakaf Yang Belum Selesai

Berdasarkan hasil analisis dari penelitian terdapat beberapa hasil temuan penulis dalam penelitian yang dilakukan yaitu sebagai berikut: Secara umum, proses tukar guling tanah wakaf di Kota Semarang untuk pembangunan Jalan Tol Trans Jawa telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Persyaratan tukar guling sudah terpenuhi dan pelaksanaan tukar guling tanah wakaf sesuai prosedur yang terdapat dalam UU No 41 Tahun 2004, PP No 42 Tahun 2006 dan PP No 25 Tahun 2018.

Namun waktu pelaksanaan tukar guling tanah wakaf di Kota Semarang tidak sesuai target. Penyelesaian permasalahan pembebasan lahan tol Semarang-Batang sendiri sebenarnya ditargetkan selesai pada bulan September 2018 dan penyelesaian pengerjaan fisik konstruksi tol seluruhnya ditargetkan selesai seluruhnya 30 November 2018. Namun hingga hari peresmian sejumlah ruas tol Trans Jawa pada tanggal 20 Desember 2018 masih menyisakan permasalahan.

Salah satu bidang wakaf yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Trans Jawa adalah tanah wakaf milik Yayasan Baiturrohim di Kelurahan Nagaliyan Kecamatan Nagliyan Kota Semarang. Tanah wakaf yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Trans Jawa berupa Masjid Baiturrohim dengan luas 444 m² dan MI Nurul Islam dengan luas 538 m². Tanah wakaf milik Yayasan Baiturrohim belum mendapat izin tukar guling dari Kakanwil Kemenag Provinsi Jawa Tengah karena terkendala masalah administrasi.

Terdapat beberapa faktor yang menjadi pendukung pelaksanaan tukar guling tanah wakaf di Yayasan Baiturrohim Ringinwok Kelurahan Ngaliyan Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang, diantaranya adalah: Kesadaran masyarakat dan nadzir mengenai fungsi sosial tanah; Regulasi yang tegas dan adil; Izin tukar guling tanah wakaf yang lebih mudah karena Peraturan Pemerintah yang baru mengisyaratkan izin tukar guling tanah wakaf yang luas tanahnya kurang dari 5000 m² hanya perlu izin tertulis dari Kepala Kanwil Kemenag Provinsi; Ketersediaan lahan pengganti yang memenuhi kriteria untuk tanah wakaf milik Yayasan Baiturrohim.

Sedangkan faktor yang menghambat proses tukar guling tanah wakaf untuk pembangunan jalan Tol Trans Jawa; antara lain: kelengkapan berkas administrasi, kurangnya kecakapan nadzir pengelola wakaf, Pihak Yayasan Baiturrohim meminta permohonan perpanjangan waktu menempati lokasi terkena proyek, dan keterlambatan pembangunan bangunan pengganti.

Saran

Pemerintah perlu mengambil langkah-langkah untuk mengatasi kendala tersebut, terutama dalam hal memperbaiki administrasi pertanahan, diantaranya: memperjelas dasar hukum atas kepemilikan tanah wakaf; Meningkatkan kualitas dan kredibilitas pencatatan pertanahan; serta Perencanaan penggunaan lahan yang transparan dan partisipatif. Selanjutnya untuk nadzir pengelola tanah wakaf diharapkan dapat lebih berpartisipasi aktif, mengingat nadzir adalah orang yang diberi tanggungjawab wakif untuk mengelola tanah wakaf. Nadzir pengelola tanah wakaf hendaknya memperhatikan kelengkapan dokumen administrasi tanah wakaf, termasuk sertifikat tanah wakaf.

Ucapan Terima Kasih

Jurnal ini didedikasikan kepada seluruh masyarakat Indonesia, juga terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dan terlibat dalam pengerjaan jurnal penelitian ini.

Pendanaan

Penulis tidak menerima bantuan pembiayaan untuk penelitian, kepenulisan (*authorship*), dan publikasi dari pihak manapun.

Daftar Pustaka

Buku

- Anggara, Sahya. 2014. Kebijakan Publik, Bandung: Cv Pustaka Setia.
- Budihardjo, Miriam. 2008. Dasar-dasar Ilmu Politik. Jakarta: Gramedia.
- Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional. Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. 1994. Jakarta: Yayasan Bhumi Bhakti Adhiguna.
- Creswell, John W. 2014. Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Iskandar, Mudakir. 2010. Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Jakarta: Permata Aksara.
- Nawawi. Ismail. 2009. Public Policy: Analisis, Strategi Advokasi teori dan Praktek, Surabaya: PMN.
- Nugroho, Riant. 2005. Kebijakan Publik, Formulasi, Implementasi dan Evaluasi, Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Nurcholis, Hanif Nurcholis. 2005. Teori dan Praktik Pemerintahan Dan Otonomi Daerah. Jakarta: Grasindo.
- Sugiyono. 2010. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif & RND. Bandung: Alfabeta
- Sumardjono, Maria. 2011. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: Kompas.
- Sutedi, Adrian. 2008. Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Ed. 1, Cet. 2. Jakarta : Sinar Grafika.
- Syah, Mudakir Iskandar. 2015. Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum ; Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan. Jakarta: Permata Aksara.
- Wahab, Solichin Abdul. 2006. Analisis Kebijaksanaan, Dari Formulasi Ke Implementasi Kebijaksanaan Negara, Jakarta: Bumi Aksara.
- Winarno, Budi. 2012. Kebijakan Publik (Teori, Proses, dan Studi Kasus). Cetakan Kedua. Yogyakarta: CAPS.

Jurnal/ Karya Ilmiah

- Hasbi Hassan (2018). Manajemen Konflik dalam Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Jalan Tol Batang-Semarang. Skripsi. Universitas Diponegoro.

Misbachudin (2018). Tukar guling (Ruislag) Tanah Wakaf pada Proyek Jalan Tol Pejagan-Pemalang Di Kabupaten Tegal Perspektif Hukum Islam. Tesis. Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.

Gatot Supriyanto (2016). Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Batang-Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang. Skripsi. Universitas Diponegoro.

Daftar Informan

Roma Winanto, S.Sos, Nadzir Tanah Wakaf MI Nurul Islam dan Pengurus Yayasan Baiturrohim Ringinwok, 22 Juli 2019 Pukul 09.30 di Kantor Yayasan Baiturrohim Ringinwok Kec. Ngaliyan.

Drs. H. Ahmad Kholil Gunawe, Kepala Bidang Penyelenggara Syariah Kementerian Agama Kota Semarang, 5 Agustus 2019 Pukul 12.30 di Kantor Kementerian Agama Kota Semarang.

Dhinta M. Kurnia, SH., Kasi Wakaf Penyelenggara Syariah Kemenag Kota Semarang, 19 Juli 2019 Pukul 09.45 di Kantor Kementerian Agama Kota Semarang.

H. Sobirin, S.Pd. I, Kepala Seksi Pemberdayaan Zakat, 9 Juli 2019 Pukul 10.30 di Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah.

Attan Navaron, Pegawai Kanwil Kemenag Provinsi Jawa Tengah – Tanggal 9 Juli 2019 Pukul 10.30 di Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah.

Yusdi, Pegawai BPN Kota Semarang, 19 Juli 2019 Pukul 11.30 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

Drs. Haryono Bambang Satria, Kepala Sub Bagian Trantib dan Pertanahan Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Tengah, 16 Juli 2019 Pukul 13.15 di Kantor Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Tengah.

Tentang Penulis

Ekasari Damayanti adalah Mahasiswa Departemen Politik dan Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro.