

Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Makam Wakaf Dalam Prespektif UU. No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi Kasus Pembangunan Exit Tol KM 149 Gedebage)

Herdiyana¹, Aziz Sholeh¹, Nurul Hasana¹

¹ Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia

 ynherdi5@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan tukar guling (*ruislagh*) tanah makam muslimin yang terdampak pembangunan Exit Tol KM 149 Gedebage, Kota Bandung, dalam perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Objek material penelitian ini adalah tanah wakaf makam seluas 1.184 m² di Kelurahan Rancabolang, dengan fokus pada kesesuaian prosedur penukaran aset terhadap norma hukum yang berlaku. Menggunakan metode deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, kajian ini memotret implementasi hukum in action di lapangan melalui wawancara mendalam, observasi, dan analisis dokumen formal. Temuan penelitian mengungkapkan adanya diskrepansi prosedural berupa pola *fait accompli*, di mana relokasi fisik makam dilakukan sejak tahun 2016, sementara legitimasi administratif berupa rekomendasi kementerian baru diupayakan pada periode 2021 hingga 2023. Meskipun aspek keseimbangan nilai ekonomi (*equal value*) sebesar Rp4.521.700.000 telah terpenuhi melalui penilaian profesional, proses hukum mengalami stagnasi pada tahapan pemecahan sertifikat lahan penukar. Hambatan utama ini dipicu oleh resistensi sosiologis dari warga Komplek Adipura yang menolak lokasi lahan pengganti karena kekhawatiran terhadap aksesibilitas lingkungan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa keberhasilan *ruislagh* aset wakaf tidak hanya bergantung pada validitas administratif dan ekuitas ekonomi, tetapi secara fundamental ditentukan oleh inklusi sosial. Sebagai implikasi, penelitian ini merekomendasikan integrasi instrumen "izin lingkungan sosial" dalam regulasi teknis penukaran aset wakaf guna menjamin kepastian hukum dan kemaslahatan umat secara berkelanjutan.

ARTICLE INFO

Received
January 13,
2026
Revised
April 01, 2026
Accepted
April 18, 2026

Kata kunci: Pembangunan Infrastruktur, *Ruislagh*, Tanah Makam Wakaf,

Diterbitkan oleh
ISSN

Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar
2622-5212

Website

<https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY SA

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



PENDAHULUAN

Salah satu pranata sosial dalam ajaran Islam yang memiliki nilai sosial ekonomi adalah lembaga wakaf. Lembaga ini menjadi bentuk nyata penerapan keadilan sosial dalam perspektif Islam. Dalam prinsip kepemilikan harta, Islam melarang penumpukan kekayaan hanya pada kelompok tertentu (Khosyi'ah, 2010). Wakaf merupakan bentuk amal jariyah yang memiliki kedudukan penting dalam ranah keagamaan, sebagai manifestasi ketaatan seorang hamba kepada Allah Swt. Wakaf juga berperan sebagai instrumen keagamaan yang apabila dikelola dengan profesional dan sesuai dengan tujuan peruntukannya, mampu menjadi sarana peningkatan kesejahteraan umat (Hujrیمان, 2018).

Salah satu landasan yang menjadi dasar hukum wakaf dalam Islam bersumber dari Al-Qur'an, yakni Q.S. Ali-imran/3:92.

لَنْ تَأْلُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا حُبَبْتُمْ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

"Kamu sekali-kali tidak akan memperoleh kebajikan (yang sempurna) sebelum kamu menginfakkan sebagian harta yang kamu cintai. Apa pun yang kamu infakkan, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui tentangnya" (El-qurtuby & Subarkah, 2020).

Maksud ayat diatas dalam tafsir al mishbah adalah konsep kebajikan bagi seorang mukmin diwujudkan melalui kerelaan dalam mendonasikan harta yang paling dicintai. Poin krusial yang

ditekankan bukanlah pada nilai nominal atau kemewahan objek yang diberikan, melainkan pada kualitas batin pelakunya. Keikhlasan menjadi parameter utama yang menentukan validitas sebuah amal di hadapan Allah SWT. Oleh karena itu, tindakan filantropi tersebut harus sepenuhnya bebas dari motif pencitraan (*riya'*) maupun sikap superioritas yang dapat merendahkan martabat penerima (Shihab, 2012).

Dalam konteks pengembangan aset wakaf, praktik *ruislagh* atau tukar guling tanah wakaf masih dianggap kurang familier oleh sebagian besar masyarakat, terutama kalangan muslim di Indonesia. Salah satu penyebabnya ialah masih lemahnya upaya sosialisasi dari pemerintah terkait regulasi yang berlaku kemudian sebagian dari mereka juga masih meyakini bahwa harta benda wakaf tidak boleh dipertukarkan (Mukhlis, 2015). Pemahaman ini tidak terlepas dari sejarah masuk dan berkembangnya Islam di Indonesia, yang membuat masyarakat cenderung berpegang erat pada hukum wakaf berorientasi fikih dengan corak mazhab Syafi'i. Hal inilah yang membentuk pola pikir dan perilaku masyarakat dalam berwakaf berdasarkan tolak ukur fikih ala Syafi'iyah, di mana *ibdal al-waqf* atau *istibdal al-waqf* dianggap tidak diperbolehkan, sehingga praktik wakaf lebih bersifat tradisional dan konvensional (Arifin, 2014). memahami wakaf secara menyeluruh, khususnya mengenai *ruislagh* tanah wakaf, menjadi hal yang penting bagi masyarakat Indonesia, terlebih bagi umat Islam. Hal ini tidak terlepas dari pesatnya pembangunan infrastruktur di berbagai daerah, yang sering kali melibatkan lahan wakaf sebagai bagian dari prosesnya.

Meningkatnya praktik tukar guling tanah wakaf yang kerap menimbulkan persoalan yang mendorong ke madharat-an, sesuai dengan kaidah fikih :

الضَّرَرُ يُزَالُ

“Kemudharatan itu harus dihilangkan” (Hakim, 1927). Maka pemerintah menetapkan melalui Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf bahwa pada prinsipnya harta benda wakaf memiliki kedudukan hukum yang tetap dan dilarang untuk dipindahtangankan, baik melalui mekanisme jual beli, hibah, pewarisan, maupun dijadikan sebagai agunan atau jaminan. Regulasi memberikan ruang pengecualian apabila harta tersebut dialokasikan bagi kepentingan publik yang selaras dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR). Secara prosedural, pengalihan ini hanya dapat dilaksanakan jika memenuhi ketentuan perundang-undangan dan prinsip syariah, serta wajib mendapatkan izin tertulis dari menteri berdasarkan rekomendasi dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) (Rosadi, 2021).

Dalam tataran implementasinya, mekanisme *ruislagh* tanah wakaf tidak selalu berjalan sebagaimana yang diidealkan oleh norma hukum, fenomena tersebut tampak dalam pelaksanaan tukar guling tanah makam wakaf pada pembangunan Exit Tol KM 149 Gedebage Kota Bandung yang dibangun di atas beragam bidang lahan, di antaranya sebidang tanah wakaf yang berfungsi sebagai area pemakaman warga dengan luas sekitar 1.184 meter persegi. Pada pelaksanaannya ada beberapa hambatan utama yang dihadapi salah satunya terletak pada penyelesaian administrasi pembebasan lahan yang belum sepenuhnya rampung. Padahal, proyek pembangunan jalan penghubung menuju gerbang exit tol tersebut telah dimulai sejak April 2018, ditandai dengan prosesi peletakan batu pertama oleh Gubernur Jawa Barat kala itu, Ahmad Heryawan. Jalan penghubung sepanjang kurang lebih 2,5 kilometer ini direncanakan membentang melintasi lahan yang sebelumnya telah dibebaskan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat, sekaligus menembus kawasan pengembangan Summarecon Bandung (Susanti, 2022).

Tanah memegang peranan penting sebagai instrumen utama dalam pelaksanaan proyek pembangunan infrastruktur (Mulyana, 2023), termasuk proses tukar guling (*ruislagh*) pembangunan Exit Tol KM 149 Gedebage yang mana perlu adanya peralihan fungsi tanah terdampak Pembangunan, salah satunya ialah tanah wakaf pemakaman milik warga. Sebagai upaya penyelesaian, pemerintah daerah bersama pihak-pihak terkait menawarkan lahan pengganti yang berlokasi di kawasan Rancabolang sebagai solusi atas relokasi tanah makam tersebut. Namun, dinamika realitas di lapangan memperlihatkan kondisi yang jauh lebih kompleks daripada sekadar penggantian lahan. Berdasarkan keterangan awal dari salah seorang tokoh masyarakat, Bapak Dudung, pada tahap awal perundingan disepakati adanya kompensasi berupa lahan pengganti dengan luas dua kali lipat dari tanah wakaf semula, serta tambahan dua unit mobil ambulans yang ditujukan sebagai fasilitas sosial bagi warga. Akan tetapi, hingga saat ini realisasi dari kesepakatan tersebut baru terpenuhi sebagian, yaitu berupa separuh dari luas tanah pengganti yang dijanjikan serta hanya satu unit mobil ambulans. Ketidakselarasan antara kesepakatan awal dan realisasi

kebijakan ini menimbulkan keresahan, bahkan potensi konflik, baik di kalangan pewakif maupun warga penerima lahan pengganti.

Hasil penelitian terdahulu terkait tukar guling (*Ruislagh*) tanah wakaf berdampak Pembangunan infrastruktur telah dilakukan oleh beberapa peneliti dengan beberapa pendekatan diantaranya penelitian yang dilakukan oleh Eka Damayanti (2019), "Pelaksanaan Tukar Guling (*ruislagh*) Tanah Wakaf di Kota Semarang Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa," Universitas Diponegoro. Penelitian ini mengkaji pelaksanaan *ruislagh* tanah wakaf yang berdampak pembangunan jalan tol Trans Jawa di Kota Semarang dengan menggunakan pendekatan yuridis-empiris. Penelitian ini menemukan bahwa secara normatif mekanisme *ruislagh* telah mengacu pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan pelaksanaannya, dalam praktiknya masih terdapat kendala administratif dan keterlambatan realisasi tanah pengganti. Peneliti mengasumsikan bahwa lemahnya koordinasi antarlembaga menjadi faktor utama yang menghambat optimalisasi perlindungan harta wakaf. Objek kajian penelitian ini mengenai *ruislagh* wakaf yang berfokus pada tanah fasilitas umum atau bangunan sosial dan tidak menyangkut objek tanah pemakaman (Damayanti, 2019).

Hasil penelitian terdahulu dan penelitian sekarang memiliki persamaan sekaligus perbedaan. Persamaannya terletak pada fokus kajian yang sama-sama membahas tukar guling tanah wakaf dalam konteks kepentingan umum dan pembangunan infrastruktur, serta penggunaan pendekatan hukum wakaf sebagai kerangka analisis utama. Perbedaannya adalah penelitian terdahulu lebih menitikberatkan pada aspek normatif dan administratif *ruislagh* tanah wakaf secara umum, sedangkan penelitian ini secara spesifik mengkaji pelaksanaan tukar guling (*ruislagh*) tanah wakaf pemakaman yang sudah terealisasi sebagian dari luas tanah pengganti yang dijanjikan.

Kerangka berpikir penelitian ini mengarahkan analisis pada pelaksanaan *ruislagh* tanah wakaf makam di lapangan, khususnya dalam pembangunan Exit Tol KM 149 Gedebage. Pelaksanaan tersebut kemudian dibandingkan dengan ketentuan normatif dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan peraturan pelaksanaannya. Dari perbandingan ini akan terlihat apakah terdapat kesesuaian antara norma hukum dan praktik atau justru terjadi penyimpangan yang berdampak pada tereduksinya perlindungan terhadap harta wakaf. Penelitian ini juga diarahkan untuk menilai implikasi hukum dari pelaksanaan tukar guling tanah wakaf makam, baik terhadap keabsahan *ruislagh* itu sendiri maupun terhadap tujuan utama wakaf yaitu kemaslahatan umat demi terjaganya harta. Perwakafan termasuk tukar guling tanah wakaf yang dapat diklasifikasikan sebagai *mashlaha mursalah dharuriyah* (Supani, 2022).

Landasan teoritis dalam penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum dan Teori Maslalah dalam *Maqāsid al-Sharī'ah*. Teori kepastian hukum digunakan untuk dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan konflik dalam norma masyarakat pada pelaksanaan tukar guling tanah makam wakaf. Teori *mashlaha mursalah dharuriyah* digunakan untuk menilai apakah pelaksanaan *ruislagh* wakaf tersebut sejalan dengan tujuan utama syariat Islam, khususnya dalam menjaga agama (*hifdu al-din*), jiwa (*hifdu al-nafs*), dan harta (*hifdu al-mal*) (Hermanto, 2022). Maslalah menjadi parameter penting untuk menilai apakah pengalihan wakaf benar-benar memberikan manfaat yang setara atau lebih besar dibandingkan dengan kondisi sebelumnya.

Permasalahan utama penelitian ini adalah terdapat pelaksanaan tukar guling tanah wakaf makam warga yang berdampak Pembangunan exit tol yang belum sepenuhnya rampung. Sejalan dengan permasalahan utama, rumusan masalah penelitian ini ialah bagaimana pelaksanaan tukar guling tanah makam wakaf dalam pembangunan Exit Tol KM 149 Gedebage ditinjau dari perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, serta sejauh mana kesesuaian antara norma hukum wakaf dengan praktik *ruislagh* yang terjadi di lapangan. Sebuah penelitian ilmiah lazim memiliki manfaat dan kegunaan, baik teoritis maupun praktis. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan kajian hukum wakaf, khususnya terkait tukar guling tanah wakaf untuk kepentingan umum. Secara praktis, penelitian ini diharapkan memiliki implikasi manfaat dan kegunaan sebagai bahan evaluatif bagi pemerintah, Badan Wakaf Indonesia, nazir, serta pemangku kepentingan lainnya dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan tukar guling tanah wakaf secara lebih tertib, transparan, dan akuntabel. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pemahaman bagi masyarakat bahwasanya tanah wakaf itu bisa di tukar gulingkan sesuai dengan regulasi yang berlaku di Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif-analitis yang dipahami sebagai teknik untuk menganalisis, menggambarkan, meringkas fakta lapangan berdasarkan data wawancara dan observasi yang terkumpul (Winarta, 2006). Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-empiris sebagai penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi norma hukum secara nyata *in action* dalam peristiwa hukum yang terjadi di Masyarakat (Muhammad, 2004). Jenis data penelitian ini ialah data kualitatif yaitu data dalam bentuk uraian, keterangan, bukan angka-angka statistik atau *non-numerik*. Data primer yang digunakan bersumber dari data utama yaitu masyarakat yang terkait langsung dengan objek penelitian dan data sekunder penelitian ini bersumber dari kepustakaan, baik buku maupun artikel ilmiah serta dokumen hukum yang berkaitan dengan penelitian (Muhaimin, 2020). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan wawancara dan observasi sebagai penunjang informasi secara *purposive sampling* (ditentukan oleh peneliti) untuk memperoleh gambaran faktual, serta dilakukan melalui studi Pustaka (Ali, 2021). Teknik analisis data penelitian ini dilakukan melalui inventarisasi data, klasifikasi data, dan analisis data (Darmalaksana, 2022). Inventarisasi data dilakukan dengan mengumpulkan data primer dan sekunder, kemudian data di klasifikasikan berdasarkan tema dan rumusan masalah penelitian, tahap akhir melakukan analisis data dengan mengaitkan temuan empiris dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penelitian ini dilakukan di tanah wakaf makam warga terdampak Pembangunan exit tol KM 149 Gedebage kota Bandung serta dilokasi tanah pengganti. Waktu penelitian disesuaikan dengan kebutuhan pengumpulan data lapangan dan penelusuran dokumen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Latar Belakang Terjadinya Tukar Guling Tanah Wakaf Makam Warga Yang Terdampak Proyek Pembangunan Exit Tol KM 149 Gedebage

Pembangunan infrastruktur strategis nasional (PSN) berupa jalan tol sering kali berbenturan dengan aset-aset tanah salah satunya aset wakaf yang memiliki perlindungan hukum khusus, salah satunya tanah pemakaman Muslimin di kelurahan rancabolang yang terdampak Pembangunan exit tol KM 149.

Pembangunan Exit Tol KM 149 Gedebage bermula dari kebutuhan sebagai salah satu solusi kemacetan, dan bagian penting dari konektivitas di Kawasan Bandung Timur. Sekretaris Daerah Kota Bandung pada waktu itu mengungkapkan bahwa, "Exit Tol 149 bisa menjadi solusi mengatasi permasalahan kemacetan di wilayah Gedebage" (Bandung, 2024b). Pj Wali Kota Bandung, A. Koswara mengungkapkan bahwa, "Exit Tol KM 149 Gedebage akan menjadi akses strategis ke berbagai lokasi penting di Bandung Timur, seperti Stadion Gelora Bandung Lautan Api (GBLA), Masjid Raya Al Jabbar, kawasan bisnis Summarecon, dan Stasiun Kereta Cepat Whoosh Tegalluar" (Bandung, 2024a). Proyek dengan panjang jalan kurang lebih 2,5 kilometer ini dimulai sejak April 2018 oleh Gubernur Jawa Barat kala itu Ahmad Heryawan, ditandai dengan prosesi peletakan batu pertama.

Dalam proses pelaksanaannya, kondisi faktual di lapangan bahwa penetapan trase atau jalur lintasan yang telah di tetapkan secara teknis pada kenyataannya bersinggungan dengan lahan milik warga. Salah satunya tanah wakaf berupa pemakaman umum yang sudah bersertifikat dengan nomor : 308/ Kel. Cisaranten Kidul Seluas 1184 m² (Seribu seratus delapan puluh empat meter persegi) terletak di Rancabolang, dengan nadzhir sebagai berikut:

1. Dr Usep (Ketua 1)
2. H. Ano Suharno (Ketua 2)
3. Moh Ombi (Bendahara 1)
4. H. Suhada (Bendahara 2)
5. Syahidin (Sekertaris)
6. H. Abdurohim (Anggota)
7. Aji Syirod (Anggota)

Kondisi dilapangan ketika bersinggungan dengan tanah wakaf yang sudah bersertifikat wakaf, memberikan dimensi perlindungan hukum yang berbeda dibandingkan tanah milik pribadi. Tanah wakaf yang sudah bersertifikat pada dasarnya tidak boleh di tukar kecuali tanah wakaf dipergunakan untuk kepentingan umum, sesuai dengan rencana umum dan tata ruang (RUTR). Dengan demikian untuk keberlangsungan Pembangunan exit tol KM 149 mekanisme hukum yang di perbolehkan dengan cara tukar guling (*ruislagh*) seuai ketentuan UU No 41 tahun 2004 serta peraturan pelaksanaannya.

B. Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Wakaf Makam Warga Yang Terdampak Proyek Pembangunan Exit Tol KM 149 Gedebage

Proses pelaksanaan tukar guling (*ruislaghh*) harta benda tanah wakaf pemakaman muslimin yang terdampak pembangunan exit tol 149 gedebage dilakukan dengan melakukan pembongkaran dan pemindahan jenazah pada tanggal 29 februari 2016 ke tanah milik provinsi jawabarat yang berada di rancacili. Setelah steril dan kosong, Pembangunan exit tol ini dimulai pada tahun 2018 sebelum adanya surat rekomendasi dari kementerian agamana atas persetujuan BWI.



GAMBAR I Pemindahan Jenazah

Sumber : Laporan Penilaian KJPP Latief, Hanif & Rekan

Langkah penataan administratif secara formal baru menampakkan konsistensinya pada awal tahun 2021, yang dipicu oleh kebutuhan mendesak untuk melegalkan status pengalihan lahan. Kekosongan kepengurusan nazhir akibat meninggalnya lima dari tujuh pengurus lama termasuk wakil ketua, bendahara, dan anggota menjadi salah satu hambatan administratif utama yang harus diselesaikan terlebih dahulu. Oleh karena itu, pada tanggal 6 Maret 2021, dilaksanakan pertemuan di Pendopo Kecamatan Gedebage yang menghasilkan Berita Acara Kesepakatan untuk mengusulkan struktur nazhir baru yang dipimpin oleh Dr. H. Usep Saeful Alamsyah. Konsolidasi subjek hukum ini krusial agar terdapat pihak yang memiliki legal standing untuk melakukan perikatan hukum dengan pemerintah. Momentum ini kemudian diikuti dengan penerbitan Surat Perintah Kerja oleh Dinas BPKAD Provinsi Jawa Barat pada tanggal 15 Maret 2021 kepada KJPP Latief, Hanif & Rekan untuk melakukan penilaian tahap pertama terhadap tanah wakaf asal dan calon lahan pengganti.

Proses penilaian independen (*appraisal*) merupakan pilar utama dalam menjamin keadilan nilai bagi aset wakaf. Berdasarkan Laporan Penilaian No. 00243/0001-01/PI/11/0232/1/III/2021, KJPP Latief, Hanif & Rekan melakukan inspeksi pada 16 Maret 2021 atas permintaan BPKAD Provinsi Jawa Barat. Penilaian menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dengan metode perbandingan data pasar di wilayah Gedebage dan Rancasari. Hasil penilaian tahap awal ini menunjukkan nilai pasar tanah wakaf makam muslimin (SHM No. 308) seluas 1.184 m² adalah sebesar Rp 4.521.700.000 atau sekitar Rp 3.819.000 per m². Pada tahap penilaian ini KJPP Latief, Hanif & Rekan menilai tiga bidang tanah pengganti dengan total nilai mencapai Rp 20.566.986.000 (mencakup lahan milik Pemprov Jabar, Rochayati, dan Heti Purwanti) (Eriyana et al., 2021).

Inspeksi lapangan oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan dilakukan pada tanggal 16 Maret 2021, dan laporannya difinalisasi pada tanggal 29 Maret 2021 dengan menetapkan nilai pasar tanah makam wakaf sebesar Rp 4.521.700.000. Namun, dalam perjalanannya, rencana penggunaan lahan pengganti tahap awal menghadapi resistensi sosiologis dari warga sekitar karena kekhawatiran warga bahwa pemanfaatan lahan tersebut sebagai area pemakaman baru akan menutup atau menghilangkan akses jalan warga sekitar (Tomy, 2026). Dinamika ini menuntut adanya penilaian tahap kedua yang dilakukan oleh KJPP Dino Suharianto berdasarkan penugasan pada 24 Juni 2021. Pemeriksaan fisik di lapangan dilakukan pada 2 Juli 2021 terhadap lahan milik Elly Kamaliah di Kelurahan Rancabolang seluas 4.620 m² yang direncanakan untuk lokasi pemakaman baru oleh BPKAD Provinsi Jawa Barat. Laporan yang terbit pada 26 Juli 2021 tersebut menetapkan nilai pasar lahan Elly Kamaliah sebesar Rp 14.322.000.000, yang di dalamnya terdapat catatan khusus

mengenai lahan penilaian yang berdekatan dengan lahan milik Perumahan Adipura (Suharianto et al., 2021).

Setelah seluruh kelengkapan dokumen dan nilai appraisal tersedia, proses reorganisasi nazhir dilakukan melalui mekanisme yang sesuai dengan regulasi perwakafan di Indonesia. Hal ini ditandai dengan terbitnya Keputusan Badan Pelaksana Perwakilan Badan Wakaf Indonesia (BWI) Provinsi Jawa Barat Nomor: 190/BWI-JABAR/NZ-1.1/IX/2022 pada tanggal 26 September 2022. Melalui keputusan ini, BWI secara resmi menetapkan struktur baru yang terdiri dari Ketua (Dr. H. Usep Saepul A. SP.RAD.), Sekretaris (H. Syahidin), dan Bendahara (Dadang Qozwini). Penetapan ini didasarkan pada permohonan perubahan nazir wakaf dari Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Gedebage Nomor: B.95/Kua.10.19.27/BA.00/IX/2022 tertanggal 14 september 2022.

Memasuki pertengahan tahun 2023, koordinasi administratif mencapai puncaknya dimulai dengan pengajuan formal permohonan izin tukar menukar harta benda wakaf oleh Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Gedebage melalui surat Nomor: B-5257/Kk.10.19.27/BA.01.3/VIII/2023 tertanggal 22 Agustus 2023. Sebagai respon strategis terhadap urgensi proyek infrastruktur tersebut, Kepala Kantor Kementerian Agama Kota Bandung menerbitkan Surat Keputusan Nomor: B-5257/Kk.10.19/6/BA.03.2/08/2023 pada tanggal 23 Agustus 2023 mengenai penetapan tim keseimbangan nilai dan manfaat. Pembentukan tim lintas sektoral ini bertujuan untuk melakukan verifikasi terhadap kesesuaian antara nilai aset yang dilepaskan dengan aset yang akan diterima, guna menjamin prinsip *equal value* dan pemenuhan mandat undang-undang bahwa harta penukar tidak boleh lebih rendah nilainya dari harta asal.

Tim yang telah dibentuk kemudian melakukan serangkaian tinjauan lapangan dan analisis komparatif yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Penilaian Tukar Menukar dan Manfaat Harta Benda Wakaf Nomor: 001/TPK/*Ruislaghh*/08/2023 pada tanggal 31 Agustus 2023, yang secara definitif menetapkan dua lahan pengganti diantaranya; lahan milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat di Derwati/Rancacili senilai Rp 1.576.700.000 dan lahan milik Elly Kamaliah dengan luas 950 M2 senilai Rp 2.945.000.000. Pada hari yang sama, tim tersebut menerbitkan Surat Rekomendasi Tim Penetapan Nomor: 002-TPK/*Ruislaghh*/8/2023 tertanggal 31 Agustus 2023, yang memberikan legitimasi teknis bahwa proses penukaran telah sesuai dengan kaidah syariah dan regulasi perwakafan nasional.

Penetapan hasil penilaian tersebut kemudian disahkan melalui Keputusan Kepala Kantor Kemenag Kota Bandung Nomor: B-5499/Kk.10.19/6/BA.03.2/09/2023 pada tanggal 4 September 2023. Keputusan ini menetapkan secara resmi hasil penilaian tukar menukar harta benda wakaf makam muslimin sebagai bukti yuridis bagi nazhir untuk melanjutkan tahapan pelepasan hak. pada tanggal 6 September 2023, Kemenag Kota Bandung menerbitkan Surat Rekomendasi Nomor: B-5500/Kk.10.19/6/BA.03.2/09/2023 kepada Kanwil Kemenag Provinsi Jawa Barat untuk memohon izin final pelaksanaan *ruislaghh* dari Menteri Agama. Hingga saat ini, proses tersebut berada dalam tahapan penyelesaian splizing sertifikat induk lahan milik Elly Kamaliah agar dapat dikonversi menjadi tanah wakaf yang dikelola penuh oleh nazhir. Kendala sosiologis berupa ketidaksetujuan sebagian warga Komplek Adipura yang merasa tidak dilibatkan secara partisipatif dalam proses penentuan lokasi makam baru menjadi variabel penentu yang masih menghambat tuntasnya administrasi di tingkat pertanahan.

C. Tinjauan Hukum Terkait Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Makam Wakaf Warga Yang Terdampak Proyek Pembangunan Exit Tol KM 149 Gedebage Presfektif UU. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Pelaksanaan proses tukar guling (*Ruislaghh*) yang dilakukan pada harta benda wakaf tanah berupa makam muslimin yang terdampak Pembangunan exit tol KM 149 Gedebage harus sesuai dengan undang undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf. Pada pasal 40 undang undang tersebut melarang bahwasanya harta benda wakaf yang telah diwakafkan untuk ditukar atau dialihkan haknya. Namun, pada pasal 41 undang undang tersebut memberikan ruang pengecualian apabila harta benda wakaf digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) dan tidak bertentangan dengan syariah. Pembangunan jalan tol sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN) secara normatif memenuhi kriteria kepentingan umum tersebut. Meskipun demikian, prosedur yang mendahulukan tindakan fisik relokasi sebelum adanya izin tertulis dari Menteri Agama menunjukkan adanya ketidaksesuaian prosedur yang berisiko pada kepastian hukum aset wakaf.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 sebagai perubahan atas PP Nomor 42 Tahun 2006, setiap tindakan penukaran harta benda wakaf wajib didahului dengan izin

tertulis dari Menteri Agama setelah mendapatkan persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia (BWI). Dalam kasus makam Gedebage, upaya pemenuhan prosedur administratif ini baru dilakukan secara intensif pasca relokasi fisik. Pelaksanaan dilapangan ditemukan ketidak sesuaian terhadap regulasi pelaksanaan yang berlaku. Proses pembongkaran dan pemindahan jenazah dilakukan sejak tanggal 29 februari 2016 dan Pembangunan jalan tol dimulai sejak tahun 2018 sedangkan proses administrasi dan rekomendasi secara intensif dilakukan rentan waktu tahun 2021 hingga 2023, menunjukkan adanya pengabaian terhadap urutan pelaksanaan yang diatur dalam peraturan pemerintah nomor 42 tahun 2006 jo. Peraturan pemerintah nomor 25 tahun 2018.

Parameter utama yang ditekankan dalam PP Nomor 25 Tahun 2018 adalah jaminan bahwa harta benda penukar harus memiliki nilai pasar dan manfaat yang sekurang-kurangnya sama, atau lebih tinggi dari harta benda wakaf semula. Melalui keterlibatan penilai publik (KJPP) dalam dua fase penilaian yang dilakukan oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan tahap satu kemudian tahap dua oleh KJPP Dino Suharianto, aspek kesetaraan nilai ekonomi secara matematis telah terpenuhi, di mana total nilai dua lahan penukar setara dengan nilai appraisal lahan wakaf makam sebesar Rp 4.521.700.000. Dari sisi luasan, terjadi peningkatan dari 1.184 m² menjadi total 2.100 m² (gabungan dua lokasi penukar), yang secara normatif memberikan impresi peningkatan manfaat secara kuantitatif sesuai mandat Pasal 41 ayat (2) UU Nomor 41 Tahun 2004.

Tinjauan hukum tidak boleh berhenti pada angka kuantitatif. Prinsip masalah (kemaslahatan) dalam wakaf mensyaratkan adanya stabilitas sosiologis agar aset tersebut dapat digunakan sesuai ikrar wakaf. Hambatan yang muncul dari warga komplek adipura terkait lahan penukar milik Elly Kamaliah menunjukkan adanya kelemahan dalam aspek partisipasi publik selama proses perencanaan relokasi. Jika lahan pengganti memicu konflik sosial yang berkepanjangan, maka nilai manfaat spiritual dan sosial dari tanah makam tersebut terancam tidak tercapai secara optimal.

Kendala sosiologis ini berdampak langsung pada proses pertanahan, khususnya pada tahapan splizing atau pemecahan sertifikat induk lahan milik Elly Kamaliah. Selama sertifikat pengganti belum dapat diproses menjadi sertifikat wakaf yang mandiri, maka kepastian hukum atas tanah penukar tersebut tetap berada dalam posisi rentan. Hal ini menuntut nazhir untuk melakukan mediasi sosial yang lebih intensif guna meyakinkan warga sekitar bahwa keberadaan makam tidak akan merugikan kepentingan lingkungan. Problem ini mencerminkan perlunya izin lingkungan sosial dalam setiap proses relokasi aset keagamaan. Administrasi yang lengkap di tingkat Kemenag dan BPN tetap membutuhkan dukungan stabilitas sosial dari masyarakat setempat. Tanpa adanya inklusi sosial, kemanfaatan fungsional dari makam wakaf tersebut tereduksi, sehingga proses penukaran ini belum dapat dipandang sebagai perbuatan hukum yang tuntas secara undang undang perwakafan.

KESIMPULAN

Pelaksanaan *ruislagh* tanah makam wakaf pada pembangunan Exit Tol KM 149 Gedebage membuktikan bahwa akselerasi proyek strategis nasional sering kali menciptakan pola fait accompli yang mengesampingkan rigiditas birokrasi perwakafan. Ketidaksesuaian prosedural ini terlihat nyata ketika tindakan fisik relokasi jenazah mendahului legalitas administratif hingga rentang waktu tujuh tahun, yang secara yuridis menempatkan aset wakaf dalam posisi rentan terhadap ketidakpastian hukum. Temuan ini menegaskan bahwa pemenuhan prinsip keseimbangan nilai ekonomi (equal value) dan peningkatan kuantitas luas lahan pengganti meskipun telah divalidasi oleh penilaian professional tidak serta-merta menjamin tuntasnya perbuatan hukum penukaran jika mengabaikan dimensi inklusi sosial.

Studi ini memberikan kontribusi penting bagi diskursus hukum wakaf dengan menunjukkan bahwa kemanfaatan fungsional harta benda wakaf bersifat holistik, yang mencakup aspek legalitas, ekuitas ekonomi, sekaligus harmoni sosiologis. Resistensi warga di lahan pengganti, seperti yang terjadi di warga komplek adipura, menjadi bukti bahwa tanpa adanya konsensus lingkungan dan jaminan aksesibilitas, tujuan utama wakaf untuk kemaslahatan umat akan tereduksi. Oleh karena itu, transformasi regulasi penukaran harta benda wakaf di masa depan perlu mengintegrasikan instrumen "izin lingkungan sosial" sebagai salah satu tahapan pelaksanaan. Langkah ini untuk memastikan bahwa percepatan pembangunan infrastruktur tidak hanya mengejar target fisik, tetapi tetap berpijak pada perlindungan hak-hak keperdataan umat dan prinsip maqāṣid al-sharī'ah secara berkelanjutan.

REFERENSI

- Ali, Z. (2021). *Metode penelitian hukum* (p. hlm 107). Jakarta: Sinar Grafika.
- Arifin, J. (2014). Problematika perwakafan di Indonesia (telaah historis sosiologis). *Ziswaf*, 1(2), 249–272. <https://doi.org/10.21043/ziswaf.v1i2.1487>
- Bandung, D. K. (2024a). Exit Tol KM 149 Gedebage Kembali Beroperasi Akhir Desember 2024. In *jabarprov.go.id*. <https://www.jabarprov.go.id/berita/exit-tol-km-149-gedebage-kembali-beroperasi-akhir-desember-2024-15479>
- Bandung, D. K. (2024b). Solusi Kemacetan Gedebage, Pemkot Bandung Minta Exit Tol KM 149 dan 151 Gedebage Dibuka. *Portal Jabar (Jabarprov.Go.Id)*. <https://www.jabarprov.go.id/berita/solusi-kemacetan-gedebage-pemkot-bandung-minta-exit-tol-km-149-dan-151-gedebage-dibuka-12232>
- Damayanti, E. (2019). Pelaksanaan Tukar Guling (ruislag) Tanah Wakaf di Kota Semarang Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa. *Journal of Politic and Government Studies*, 8(04), 351–360.
- Darmalaksana, W. (2022). *Panduan penulisan skripsi dan tugas akhir*. Fakultas Ushuluddin UIN Sunan Gunung Djati Bandung.
- El-qurtuby, U., & Subarkah, A. (2020). *Al-Qur'an Tadabur Baca Pahami Al-Qur'an* (p. hlm 62). Bandung: Cordoba.
- Eriyana, M. A., Hidayat, S. S., Taufik, A., & Pusaka, A. H. D. (2021). *Laporan Penilaian Tanah Wakaf dan Tanah Penggantinya di Kel. Rancabolang (d/h. Cisaranten Kidul) Kec. Gedebage dan Kel. Derwati Kec. Rancasari Kota Bandung*. KJPP Latief, Hanif & Rekan.
- Hakim, A. H. (1927). *Mabadi Awwaliyyah* (p. hlm 7). Jakarta: Sa'adiyah Putra.
- Hermanto, A. (2022). *Maqashid Al-Syari'ah Metode Ijtihad dan Pembaruan Hukum Keluarga Islam* (p. hlm 2). Malang: CV. Literasi Nusantara Abadi.
- Hujrman. (2018). *Hukum Perwakafan di Indonesia* (p. hlm 5). Yogyakarta: Deepublish.
- Khosyiah, S. (2010). *Wakaf dan Hibah Perspektif Ualma Fiqih dan Perkembangannya di Indonesia* (p. hlm 11). Bandung: Pustaka Setia.
- Muhaimin. (2020). *Metode penelitian hukum* (Vol. 1, p. 90). Mataram-NTB: Mataram University Press.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan penelitian hukum* (p. hlm 134). Bandung: Citra aditya bakti.
- Mukhlis, O. S. (2015). *Pranata Sosial Hukum Islam* (p. 81). Bandung: PT Refika Aditama.
- Mulyana, M. (2023). Menuju Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Dan Berkelanjutan Berdasarkan Nilai Pancasila. *Humaniorum*, 1(01), 145–155.
- Rosadi, A. (2021). *Zakat dan Wakaf: Konsepsi Regulasi, dan Implementasi* (Cetakan ke, p. hlm 138). Bandung: Simbiosis Rekatama Media.
- Shihab, M. Q. (2012). *Al-Lubab: Makna, Tujuan dan Pelajaran dari Surah-surah Al-Quran*. (p. hlm 121). Jakarta: Lentera Hati.
- Suharianto, D., Rohman, M. F. N., Wahyudin, D., Sasmito, J., & Anami, A. R. (2021). *Laporan Penilaian Aset Tanah Kosong Elly Kamaliah yang Terletak di Sayap Jalan Gede Bage Selatan, Kelurahan Rancabolang Kidul, Kecamatan Gedebage, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat*. KJPP Dino Suharianto & Rekan.
- Supani. (2022). *Perkembangan hukum wakaf di Indonesia: teori dan praktik* (p. hlm 204). Jakarta: Kencana.
- Susanti, R. (2022). *Terkendala Pembebasan Lahan, Exit Tol Km 149 Gedebage Bandung Tak Kunjung Dibuka*. Kompas.Com.
- Tomy. (2026). *Wawancara Langsung Pelaksanaan Ruislagh Tanah Makam Gedebage Terdampak Exit Tol KM 149*.
- Winartha, I. M. (2006). *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi* (p. 155). Yogyakarta: Andi Offset.