

**BAB III**

**STATUS TANAH FASUM MASJID *RAUDATUL JANNAHDI***  
**PERUMNAS WISMA LIDAH KULON KECAMATAN**  
**LAKARSANTRI SURABAYA**

**A. Gambaran Umum Masjid *Raudatul Jannah*<sup>1</sup>**

**1. Sejarah Berdirinya Masjid *Raudatul Jannah***

Pada tahun 1989 setiap akan melakukan shalat berjamaah, warga RT. 05 selalu mencari beberapa rumah kosong yang berada disekitar RT. 05 untuk dijadikan tempat berjamaah, dan itu dilakukan pada waktu shalat lima waktu ataupun pada waktu shalat tarawih.

Ketika semua rumah sudah ditempati maka pada tahun 1993, atas inisiatif dari Ketua RT yang pada waktu itu dijabat oleh Bapak Ridwan Salim mengajak para warga bersama memikirkan untuk mencari jalan keluar dengan membuat program skala prioritas dalam lingkup RT. 05. Dan akhirnya disepakatilah untuk membangun musholla dan disusunlah panitia pembangunan musholla dimana warga menghendaki agar yang dijadikan sebagai Ketua Panitia adalah Bapak Ridwan Salim akan tetapi beliau tidak bersedia karena sudah menjadi Ketua RT dan disepakatilah Bapak Masrukin

---

<sup>1</sup>Ridwan Salim, *Wawancara*, Surabaya, 24 Mei 2012

Dahlan sebagai Ketua Panitia Pembangunan Muşolla saat itu. Dengan susunan panitia sebagai berikut :

- Penasehat : 1. Bapak Koesnadi (Ketua Rw. 04)  
2. Bapak Suf Effendi
- Ketua : 1. Bapak H. Masrukin Dahlan (alm)  
2. Bapak Ridwan Salim, S. PdI.
- Sekretaris : 1. Bapak Soekardi  
2. Bapak Ach. Zaenuri
- Bendahara : 1. Bapak H. Abdul Rasyid (alm)  
2. Bapak Rudy
- Seksi-seksi
- Sie. Dana : 1. Bapak Soenaryo  
2. Bapak Maryono
- Sie Pembangunan : 1. Bapak Sudarman  
2. Bapak Guring Kadariyanto
- Sie Pembahanan : 1. Bapak Moeri  
2. Bapak Soeroso
- Sie Pembantu Umum : 1. Bapak Wahyudi  
2. Bapak Budiono

Diawal tahun 1994, atas kegigihan warga mengumpulkan dana yang pada saat itu membutuhkan dana sebesar Rp. 17. 082. 500(Tujuh belas juta delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah) akhirnya terwujudlah sebuah muşolla dan diberi nama Muşolla Al-Hidayah.

Setelah terwujud adanya Muşolla Al-Hidayah, maka pada tanggal 03 April 1995 disusunlah struktur kepengurusan, sebagai berikut :

- Nazir : 1. Bapak Ridwan Salim, S. PdI.  
2. Bapak Ir. H. Ivan Deviana.
- Ta'mir : 1. Bapak H. Masrukin Dahlan (alm)  
2. Bapak Abdul Wahab
- Sekretaris : 1. Bapak Soenaryo  
2. Bapak Maryono
- Bendahara : 1. Bapak H. Abdul Rasyid (alm)

## 2. Perkembangan Masjid *Raudatul Jannah*

Seiring dengan berjalannya waktu, jamaah Muşolla *Al-Hidāyah* semakin bertambah banyak. Yang semula jamaah hanya dari warga RT. 05 saja bertambah dari masyarakat sekitar RT. 05 bahkan jumlah masyarakat yang diluar RT. 05 jauh lebih banyak yang berjamaah di Muşolla *Al-Hidāyah* daripada warga RT. 05 sendiri. Dengan memperhatikan kondisi ini, maka pengurus Muşolla *Al-Hidāyah* berinisiatif untuk merubah fungsi Muşolla menjadi fungsi Masjid selain karena jamaah yang semakin banyak, warga RT. 05 juga menginginkan agar Masjid nantinya bisa dijadikan tempat Shalat Jum'at.

Kemudian para Pengurus Muşolla *Al-Hidāyah* mengajukan permohonan perubahan fungsi muşolla menjadi masjid kepada Kepala Kantor Kecamatan Lakarsantri dan surat permohonan ditandatangani oleh Bapak Ridwan Salim, S. PdI. Selaku Ketua *Nazir* Muşolla *Al-Hidāyah* dengan No. surat : 01/PANMAS/I/IV/2007 tertanggal 09 April 2007 yang selanjutnya disetujui oleh Camat Lakarsantri melalui Surat Camat Lakarsantri No. : 452.2/72/436.9.19/2007 tertanggal 15 Mei 2007. Dan pada tahun yang sama didirikan pula Taman Pendidikan Al-Qur'an (TPQ) *Raudatul Jannah*.

### 3. Asal-usul Tanah Fasum Menjadi Masjid *Raudatul Jannah*

Ketika warga RT. 05 sepakat akan dibangun sebuah musolla maka Bapak Ridwan Salim selaku Ketua RT pada waktu itu mengajukan permohonan pemberian sebidang tanah kepada PT. Cahaya Baru Raya yang dalam hal ini adalah sebagai pengembang perumahan Wisma Lidah Kulon yang akhirnya keluarlah surat dengan No. : 07/CBRS/-SAR/111/'94 tertanggal 07 Maret 1994 dengan ukuran tanah seluas 6 x 7.50 m<sup>1</sup> atau sama dengan 45 m<sup>2</sup> dan dalam surat tersebut dijelaskan bahwa :

“Lokasi yang dimaksud dalam perencanaan pembangunan musolla adalah milik kami tetapi peruntukannya adalah fasum, hal demikian adalah keputusan Pemda Tk. II Kodya Surabaya. Dalam kaitannya warga ingin membangun musolla dimaksud, seyogyanya minta ijin kepada Pemda Tk. II Kodya Surabaya guna mendapatkan keputusan yang sah”

Maka, berdasarkan isi surat dari PT. Cahaya Baru Raya sebagaimana tersebut diatas. Bapak Ridwan Salim selaku Ketua RT mengirimkan permohonan ijin pembangunan musolla Kepada Pemda Tk. II Kodya Surabaya dengan No. : 05/IV/1994/PanMus tertanggal 11 April 1994 yang pada akhirnya keluarlah surat dengan No. : 451/1858/402. 8. 02/95 tertanggal 06 Desember 1995 perihal Perijinan Pembangunan Tempat Ibadah.

Pada dasarnya tanah yang digunakan sebagai tempat ibadah tersebut memang berstatus sebagai tanah fasum yang berada dalam

wewenang pengembang sebelum penyerahannya kepada Pemkot Surabaya.

## **B. Pandangan Para Pihak Yang Terkait Dengan Perubahan Status Tanah Fasum Menjadi Tanah Wakaf**

### **1. Menurut Beberapa Dinas Pemerintah Kota Surabaya**

#### **a. Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang<sup>2</sup>**

Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang merupakan salah satu bagian dari Dinas yang ada di Pemerintahan Kota, dan spesifikasi daripada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang adalah sebagai Dinas Pemerintah Kota yang mengelola perkembangan tata kota dan lingkungan yang ada di Surabaya.

Mengenai status tanah Fasum Masjid *Raudatul Jannah* menurut pihak Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang bagian Tanah fasum yang dalam hal ini disampaikan oleh Bapak Suwito selaku Kepala Bagian tanah fasum. Dalam kasus ini beliau berpendapat bahwa sepanjang sejarah pengelolaan tanah di Surabaya tidak ada tanah yang diwakafkan oleh Pemkot.

Ketika peneliti menunjukkan bukti pemberian tanah dari PT. Cahaya Baru Raya yang dalam kasus ini adalah sebagai pengembang Perumahan Wisma Lidah Kulon, beliau berpendapat bahwa :

“dalam surat tersebut tidak ada kalimat yang menunjukkan pemberian dari PT. Cahaya Baru Raya kepada Warga RT. 05,

---

<sup>2</sup> Suwito, *Wawancara*, Surabaya, 29 Mei 2012

didalamnya hanya tersebut secara prinsipal bahwa PT. Cahaya Baru Raya mengizinkan di tanah fasum tersebut dibangun tempat ibadah”

Begitu juga ketika peneliti menunjukkan bukti surat dari Pemkot, beliau berpendapat sama, bahwa dari kedua bukti tersebut hanya tersirat maksud secara prinsipal saja, belum mencapai perijinan yang layak. Dan Bapak Suwito menambahkan:

“Jika sesuai dengan administrasi bangunan, seharusnya pihak Panitia Pembangunan Tempat Ibadah RT. 05 membuat surat permohonan Ijin Mendirikan Bangunan atau IMB untuk tempat Ibadah dan surat permohonan Ijin Pemakaian Tanah kepada kami” begitu kata Bapak Suwito.

Pada dasarnya, memang bisa tanah yang berstatus tanah fasum diubah peruntukannya sebagai tanah wakaf, walaupun itu berada di Perumahan, dengan catatan pihak yang terkait yang dalam kasus ini adalah pihak PT. Cahaya Baru Raya harus mencari tanah ganti sebagai tanah fasum yang telah hilang statusnya berganti menjadi tanah wakaf. Dan kriteria tanah sebagai ganti ruginya adalah luas tanah harus sama tidak boleh kurang, masih dalam satu *site-plan* tanah PT. Cahaya Baru Raya, peruntukannya harus sebagai tanah fasum tidak boleh berupa Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Terkait dengan pasal 39 ayat (1) poin e Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf, pihak Pemkot juga tidak menyetujui hal tersebut dengan alasan sebagaimana tercantum dalam Pasal 47 Peraturan Daerah Kota

Surabaya No. 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya dan Peraturan Walikota Surabaya No. 49 Tahun 2008 tentang Kriteria, Persyaratan Teknis, Mekanisme dan Tata Cara Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial pada Kawasan Perumahan, Perdagangan dan Industri Kepada Pemerintah Daerah.

b. Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah<sup>3</sup>

Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah merupakan Dinas yang ada dalam naungan Pemerintah Kota Surabaya yang menangani segala hal yang berhubungan dengan Bangunan dan Tanah yang ada di wilayah pemerintahan Pemerintah Kota Surabaya yang meliputi Pengadaan dan Pengamanan Tanah, Pemanfaatan Tanah dan Pemanfaatan Bangunan.

Berkenaan dengan status tanah Fasum Masjid *Rauḍatul Jannah* yang dalam hal ini berada dalam hak milik PT. Cahaya Baru Raya merupakan tanah fasum yang belum diserahkan kepada pihak Pemkot yang berarti masih dalam penguasaan PT. Cahaya Baru Raya sebagai pengembang. Menurut Bapak Zainul Abidin, PT Cahaya Baru Raya hanya menyerahkan tanah Fasum seadanya saja, tidak secara keseluruhan dan terperinci, hal ini dikarenakan PT. Cahaya Baru Raya dalam keadaan bangkrut pada saat penyerahan dan Masjid *Rauḍatul Jannah* dalam database

---

<sup>3</sup>Zainul Abidin(Pegawai Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Bidang Pengadaan dan Pengamanan), *Wawancara*, 14 Juni 2012

*Pemkot* masih berstatus sebagai tanah fasum yang belum diserahkan yang berarti belum diverifikasi dan belum menjadi aset *Pemkot*.

## 2. Menurut PT. Cahaya Baru Raya Sebagai Pengembang Perumahan Wisma Lidah Kulon<sup>4</sup>

PT. Cahaya Baru Raya merupakan sebuah perusahaan properti yang mengembangkan wilayah Perumahan Wisma Lidah Kulon, perumahan Wisma Lidah Kulon sendiri berdiri dan mulai layak huni pada sekitar Tahun 1988-an dan awalnya memang diperuntukkan bagi para TNI yang masih berdinasi maupun yang sudah purnawirawan, akan tetapi dikarenakan banyaknya customer diluar TNI yang menginginkan untuk menempati juga, akhirnya menjadi perumahan umum.

Mengenai status tanah fasum yang saat ini menjadi masjid *Raudatul Jannah*, Ibu Titik Hariyati selaku asisten Bapak Soenogo Goeyardi memaparkan bahwa pada dasarnya peruntukan tanah fasum itu bebas untuk apa saja asalkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada dan mengatur tentang tanah fasum. Ketika permohonan izin pembangunan tempat ibadah itu dikirim kepada pihak pengembang, pihak pengembang secara jelas menyatakan dalam suratnya bahwa :

“Pada Prinsipnya kami tidak keberatan bahkan mendukung rencana tersebut, namun perlu kami jelaskan bahwa lokasi yang dimaksud dalam perencanaan pembangunan musolla adalah milik kami tetapi peruntukannya

---

<sup>4</sup> Titik Hariyati (Asisten Direktur Utama PT. Cahaya Baru Raya), *Wawancara*, 01 Juni 2012



adalah fasum, hal demikian adalah keputusan Pemda Tk. II Kodya Surabaya”

Maka tidak ada tafsir lain dalam memahami kata-kata yang ada dalam surat perijinan tersebut selain memang mengizinkan tapi tidak memberikan. Dan saat ini, status tanah fasum memang belum ada penyerahan kepada Pemkot Surabaya, dan status tanah milik PT. Cahaya Baru Raya khususnya tanah fasum masih dalam tahap penyelesaian untuk tukar guling dengan Pemkot di pihak Pengacara kondang di Surabaya yang beliau sendiri enggan menyebut identitas Pengacara tersebut.

### **3. Menurut Kepala KUA Kecamatan Lakarsantri<sup>5</sup>**

KUA Lakarsantri dikepalai oleh Bapak M. Nurhidayat Ihsan, pada dasarnya beliau mengakui bahwa hampir seluruh Indonesia, wakaf yang menjadi salah satu kompetensi KUA menjadi salah satu kompetensi yang terlupakan, hal ini dikarenakan selama ini KUA sudah melekat di masyarakat sebagai lembaga yang berwenang menangani perkawinan, padahal di sisi lain wakaf juga merupakan kewenangan KUA. Selain itu, dalam hal perwakafan, masyarakat juga masih jarang melaksanakan ikrar wakaf atas harta yang dimilikinya bahkan dalam satu periode kepemimpinan beliau sejak bulan Juli Tahun 2011 lalu sampai dengan sekarang beliau hanya sekali menangani ikrar wakaf.

---

<sup>5</sup> M. Nur Hidayat Ihsan, *Wawancara*, Surabaya, 06 Juni 2012

Sedangkan dalam masalah ini, beliau berpandangan bahwa pada dasarnya tanah fasum dengan tanah wakaf memang mempunyai prinsip yang sama sebagai kepentingan umum, dan walaupun memang dalam perumahan ada status tanah fasum yang diubah menjadi tanah wakaf, tidak menjadi masalah asalkan ada kerelaan pemilik saham yang dalam hal ini adalah PT. Cahaya Baru Raya sebagai pengembang untuk melepas tanah tersebut.

Terkait dengan Pasal 39 ayat (1) poin e Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf, Bapak Hidayat juga memaparkan bahwa :

“apa yang dijelaskan dalam Pasal 39 itu tetap saja masih melibatkan wakif sebagai pihak yang ikrar beserta *nazir* dan nantinya dalam sertifikat wakaf di atas namakan *nazir*”

#### 4. Menurut *Nazir* Masjid *Raudatul Jannah*<sup>6</sup>

Pada masa berdirinya muşolla Al-Hidayah hingga menjadi Masjid *Raudatul Jannah nazir* tetap diketuai oleh Bapak Ridwan Salim, dengan alasan memang selama ini pengkaderan masih terus saja dilakukan tapi belum ada yang merasa mampu menggantikan beliau.

Mengenai kasus ini, beliau berpendapat bahwa perubahan status tanah fasum menjadi tanah wakaf pada dasarnya bisa dilakukan oleh PT. Cahaya Baru Raya meskipun diwakilkan, akan tetapi mungkin karena tidak

---

<sup>6</sup> Ridwan Salim, *Wawancara*, Surabaya, 31 Mei 2012

ada keuntungan yang dihasilkan dari pendirian tempat ibadah jadi PT. Cahaya Baru Raya tidak bersedia.

Pihak *nazir* memaparkan bahwa, kalau memang tidak bisa dijadikan tanah wakaf, paling tidak identitas masjid *Rauḍatul Jannah* tetaplah ada diwilayah Rt. 05, karena selama ini pihak yang membuat kekeruhan di masjid *Rauḍatul Jannah* memang menginginkan untuk menjadi lahan bisnis mereka yang berkedok tempat ibadah dan mereka pun bukan bagian dari masyarakat Rt. 05, sedangkan masjid *Rauḍatul Jannah* dibangun diatas keringat dan jerih payah warga Rt. 05 dan identitas yang sudah melekat di perumahan Wisma Lidah Kulon adalah Masjid *Rauḍatul Jannah* Rt. 05.

Selama ini yang menjadi dasar para *nazir* menganggap bahwa tanah tersebut menjadi tanah wakaf selain pada surat perijinan adalah Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang No.41 Tahun 2004 tentang wakaf. Bapak Ridwan memaparkan bahwa :

“pasal 39 PP No. 42 itu yang menjadi dasar kami dalam proses sertifikasi tanah masjid *Rauḍatul Jannah*, pada Tahun 2004 kami pernah datang ke KUA untuk ikrar wakaf, dan formulirpun sudah kami isi, kemudian kami kirim lewat fax ke PT. Cahaya Baru Raya Jakarta untuk disetujui, akan tetapi sampai sekarang tidak ada kabar mengenai hal tersebut. Jika memang bisa diperjuangkan menjadi tanah wakaf, akan kami perjuangkan apapun jalannya asal tidak keluar dari koridor yang ada”