

## BAB IV

### ANALISIS UNDANG-UNDANG NO. 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF TERHADAP STATUS TANAH FASUM MASJID *RAUDATUL JANNAH* DI PERUMNAS WISMA LIDAH KULON KECAMATAN LAKARSANTRI SURABAYA

#### A. Analisis Terhadap Proses Perubahan Status Tanah Fasum Menjadi Tanah Wakaf Masjid *Raudatul Jannah* Dalam Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Hasil penelitian membuktikan bahwa status tanah Fasum *Raudatul Jannah* adalah masih menjadi hak milik PT. Cahaya Baru Raya yang artinya belum ada penyerahan pengelolaan dari pihak pengembang ke Pemkot. Dengan demikian, proses perubahan status tanah fasum menjadi tanah wakaf adalah sebagaimana akad perwakafan baru dan wakaf dianggap sah menurut Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf bila telah memenuhi beberapa kriteria yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dalam hal :

##### 1. Wakif

Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya (Pasal 1 ayat 2), dan wakif sendiri meliputi : perseorangan, organisasi, badan hukum. (pasal 7)

Wakaf badan hukum akan dinilai sah ketika wakif badan hukum mewakafkan harta bendanya apabila memenuhi ketentuan badan hukum

yang sesuai dengan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan(pasal 8 ayat 3).

Dalam pelaksanaan praktik perwakafan yang terjadi pada Masjid *Raudatul Jannah* dimana wakifnya adalah pihak pengembang yakni PT. Cahaya Baru Raya dan Bapak Soenogo Goeyardi sebagai Direktur Utama PT. Cahaya Baru Raya yang merupakan perusahaan yang bergerak dibidang properti, akan tetapi perusahaan ini telah mengalami kebangkrutan pada sekitar awal tahun 2000-an dan hal inilah yang menjadi alasan pihak pengembang untuk tidak bersedia menanda tangani blanko ikrar wakaf yang dikirim oleh *Nazir*, dan saat ini posisi tanah fasum yang berada di sekitar Perumahan Wisma Lidah Kulon dalam proses tukar guling dengan pihak pemerintah.

Dari kondisi tersebut, dapat dipahami bahwa apa yang menjadi alasan PT. Cahaya Baru Raya sebagai pengembang perumahan Wisma Lidah Kulon yang kedudukannya sebagai wakif tidak dapat mengabdikan atau tidak mengizinkan tanah masjid *Raudatul Jannah* yang berstatus sebagai tanah fasum diubah peruntukannya untuk tanah wakaf adalah sama halnya proses perwakafan tidak terjadi karena tidak sesuai dengan anggaran dasar badan hukum yang ada pada PT. Cahaya Baru Raya, dan dapat dinilai perwakafan ini tidak sesuai dengan aturan yang ada dalam Undang-undang

No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf karena si Wakif sendiri tidak berkehendak.

## 2. *Nazir*

*Nazir* adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya (pasal 1 ayat 4). *Nazir* sendiri terdiri dari tiga macam : perseorangan, organisasi atau badan hukum(pasal 9).

*Nazir* perseorangan adalah pemelihara dan pengurus wakaf yang terdiri dari perorangan. Akan tetapi, yang dimaksud perorangan disini adalah sekelompok orang yang terdiri dari sekurang-kurangnya terdiri dari tiga orang. *Nazir* perseorangan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut : warga negara Indonesia, beragama Islam, dewasa, amanah, mampu secara jasmani dan rohani, dan tidak terhalang melakukan perbuatan hukum (Pasal 10 ayat 1).

Pada persoalan ini, yang menjadi *nazir* masjid *Rauḍatul Jannah* adalah terdiri dari enam orang yakni sebagai ketua adalah Bapak Ridwan Salim, dan *nazir* anggota adalah Bapak Ivan Deviana, Bapak Abdul Wahab, Bapak Soekardi, Bapak Soenaryo, dan Bapak Muri.

Dari keenam *nazir* tersebut juga memenuhi persyaratan sebagai *nazir* yakni beliau sebagai warga Negara Indonesia, beragama Islam, telah dewasa, amanah, mampu secara jasmani dan rohani karena beliau berenam

tidak mengalami cacat dan beliau berenam juga tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum.

Jadi, dalam proses perwakafan yang ada di masjid *Rauḍatul Jannah* jika ditinjau dari *naẓimya*, maka sudah sesuai dengan apa yang ada dalam peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, wakif tidak bersedia atau tidak berkehendak mewakafkan tanah yang ada di wilayah perusahaannya, maka keberadaan *naẓir* juga tidak dapat dibenarkan karena alasan ini menentukan bahwa proses perwakafan yang terjadi sudah terhalang sejak ada di tangan si wakif.

### 3. Harta Benda Wakaf

Harta benda wakaf merupakan harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau mempunyai manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh wakif. Harta benda wakaf hanya dapat diwakafkan apabila dimiliki dan dikuasai oleh wakif secara sah.

Dalam pelaksanaannya, harta benda wakaf yang ada di masjid *Rauḍatul Jannah* merupakan hak milik yang sah PT. Cahaya Baru Raya sebagai pihak pengembang dan berstatus tanah fasum dimana muara pengelolaannya akan berujung pada penyerahan oleh pengembang kepada Pemkot. Hasil penelitian membuktikan bahwa, pada kenyataannya tanah yang masih berstatus hak milik entah itu hak milik perseorangan ataupun

hak milik badan hukum yang berstatus tanah fasum dan belum diserahkan pengelolaannya kepada Pemkot dapat diwakafkan dengan syarat mencari tanah ganti rugi untuk tanah fasum yang telah terpakai dan terwakafkan. Adapun beberapa syarat yang ditentukan oleh Pemkot mengenai tanah ganti rugi adalah harus pada ukuran luas yang sama, status dan peruntukannya sama sebagai tanah fasum, tidak merupakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan masih dalam satu *site-plan* pihak pengembang.

Dalam hal ini, wilayah perumahan wisma lidah kulon sendiri masih sangat banyak lahan kosong yang bisa dijadikan sebagai ganti rugi atas harta benda yang diwakafkan, akan tetapi kembali lagi pada pihak si wakif atas dasar kebangkrutan yang dialami pihak pengembang inilah maka tanah yang memang pada dasarnya patut dan layak untuk diwakafkan ataupun dijadikan ganti rugi hanyalah bisa menjadi sebuah angan-angan kosong bagi para *nazir* yang memeperjuangkan status ini, karena masjid *Rauḍat ul Jannah* selamanya tidak akan bisa menjadi tanah wakaf jika pihak pengembang yang berkedudukan sebagai wakif tidak berkehendak mewakafkan tanahnya.

#### 4. Ikrar Wakaf

Ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak wakif untuk mewakafkan harta benda miliknya yang diucapkan baik secara lisan ataupun tulisan kepada *nazir* untuk mewakafkan harta benda miliknya (Pasal 1 ayat 3). Dan

ketentuan mengenai ikrar wakaf ini dapat ditemukan dalam pasal 17 ayat 1 yang menjelaskan dengan maksud yang sama sebagaimana di atas.

Dan ikrar wakaf yang terjadi di masjid *Raudatul Jannah* adalah berupa surat perijinan untuk mendirikan tempat ibadah dari PT. Cahaya Baru Raya kepada Ketua *nazir* yakni Bapak Ridwan Salim, para *nazir* memahami bahwa surat perijinan tersebut sama halnya dengan ikrar wakaf dari pihak pengembang perumahan wisma lidah kulon berupa tulisan. Akan tetapi, tidak demikian halnya dengan pengakuan dari pihak pengembang, mereka berasumsi bahwa surat tersebut hanya merupakan perijinan untuk pendirian tempat ibadah saja bukan pemberian, dan dalam surat tersebut juga tidak ada pernyataan yang menunjukkan bahwa pihak pengembang memberikan tanah tersebut yang diyakini oleh para *nazir* sebagai ikrar wakaf.

Begitu juga yang dikatakan oleh pihak Pemkot, mereka menilai bahwa surat perijinan tersebut hanya merupakan jawaban dari surat permohonan yang diajukan oleh panitia pembangunan musolla dan pihak Pemkot secara prinsipal juga mengizinkan. Akan tetapi, ditinjau dari segi administrasi memang perijinan tersebut kurang kuat, seharusnya pihak panitia membuat surat permohonan izin pemakaian tanah dan surat izin mendirikan bangunan (IMB), dan yang difahami selama ini oleh para *nazir*

adalah surat perijinan dari Pemkot adalah sama kedudukannya dengan surat ijin mendirikan bangunan (IMB).

Dari sinilah dapat diketahui bahwa, dari pihak para *nazir* ada kesalahfahaman dalam memahami isi surat perijinan tersebut dan dari pihak Pemkot kurangnya sosialisasi mengenai surat perijinan dan fasum.

#### 5. Peruntukan Harta Benda Wakaf

Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, maka harta benda wakaf hanya dapat diperuntukkan bagi sarana dan kegiatan ibadah, sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan, bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar yatim piatu, beasiswa, kemajuan dan peningkatan perekonomian umat dan/atau kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan (pasal 22).

Peruntukan harta benda wakaf yang ada di masjid *Rauḍatul Jannah* berupa tanah yang berstatus tanah fasum dan peruntukannya berupa tempat ibadah. Dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah pasal 47 juga dijelaskan bahwa pembangunan tempat ibadah di lahan fasum diperbolehkan asalkan memang bermanfaat bagi masyarakat baik yang berskala kota maupun berskala lingkungan.

Dari peraturan daerah tersebut, dapat dijadikan sebuah rujukan bagi pengembang dan pemerintah kota untuk lebih memahami dalam hal

pendirian tempat ibadah yang berasaskan keislaman. Bahwasannya, akan lebih terkondisikan jika sebuah masjid diarahkan kepada perwakafan.

Dan berkenaan dengan proses perubahan status tanah fasum menjadi tanah wakaf di KUA adalah sebagaimana disebutkan dalam pasal 39 ayat (1) poin e Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yakni terhadap tanah negara yang di atasnya berdiri bangunan masjid, muşolla, makam, didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama *nazir* dengan ketentuan Wakif yang harus ikrar ke KUA.

Mengenai wakif terhadap tanah negara dalam kasus ini adalah pihak Pemkot Surabaya apabila tanah fasum yang di atasnya berdiri Masjid *Rauḍatul Jannah* sudah ada penyerahan dari pihak pengembang kepada Pemkot dan proses verifikasinya sukses. Akan tetapi, tanah fasum yang di atasnya berdiri Masjid *Rauḍatul Jannah* status pengelolaannya masih menjadi hak pengembang karena belum ada penyerahan pengelolaan.

Dan pihak Pemkot-pun memberi saran agar masjid *Rauḍatul Jannah* bisa menjadi tanah wakaf adalah dengan syarat ada tanah ganti sebagaimana wawancara peneliti dengan beberapa Dinas Pemkot Surabaya yang terkait dengan kasus ini. Dengan saran ini bisa diartikan bahwa pihak Pemkot-pun tidak bersedia jika tanah milik negara dengan status tanah fasum menjadi tanah wakaf.



Begitu juga ketika dikaitkan 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. Dengan alasan, tidak ada peraturan perundang-undangan tentang tanah fasum mengatur hal demikian.

Terkait dengan proses perubahan status tanah fasum menjadi tanah wakaf dalam kasus ini adalah Pihak PT. Cahaya Baru Raya sebagai pengembang melakukan ikrar wakaf kepada *nazir* dihadapan PPAIW (Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf) dengan disaksikan oleh dua orang saksi dari pihak Pengembang dan dinyatakan secara lisan atau tulisan oleh PPAIW dituangkan dalam akta ikrar wakaf sebagaimana disebutkan dalam Pasal 17 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf.

Apabila Direktur PT. Cahaya Baru Raya tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak bisa hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum, maka pihak PT. Cahaya Baru Raya sebagai pengembang dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh dua orang saksi sebagaimana dalam Pasal 18 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf.

Kemudian PPAIW atas nama *nazir* mendaftarkan harta benda wakaf kepada Instansi yang berwenang paling lambat tujuh hari kerja sejak akta ikrar

wakaf ditandatangani sebagaimana dalam Pasal 32 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf.

Dan dalam hal pendaftaran harta benda wakaf, pihak PT. Cahaya Baru Raya harus menyerahkan surat atau bukti kepemilikan atas tanah fasum kepada PPAIW sebagaimana disebutkan dalam pasal 19 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf dan juga melampirkan surat pernyataan bahwa tanah yang diwakafkan tidak dalam sengketa, perkara, sitaan dan tidak dijaminkan yang diketahui oleh kepala desa atau lurah Lidah Kulon dan diperkuat oleh Camat Lakarsantri, sebagaimana disebutkan dalam pasal 38 ayat (2) poin b Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Serta melampirkan izin dari pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pemkot Surabaya karena tanah yang akan diwakafkan adalah berstatus tanah Negara, sebagaimana disebutkan dalam pasal 38 ayat (2) poin c.

Selanjutnya pendaftaran sertifikat tanah wakaf terhadap tanah Negara dengan status tanah fasum yang di atasnya berdiri masjid *Raudatul Jannah* didaftarkan oleh PT. Cahaya Baru Raya yang di atasnamakan *nazir* sebagaimana disebutkan dalam Pasal 39 ayat (1) poin e Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Kemudian Badan Pertanahan Kota Surabaya mencatat perwakafan tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya sebagaimana disebutkan

dalam pasal 39 ayat (1) poin f, dan PPAIW menyampaikan AIW kepada Kantor Kementerian Agama Kota Surabaya dan BWI untuk dimuat dalam register umum wakaf yang tersedia pada kantor Kementerian Agama Kota Surabaya dan BWI agar masyarakat dapat mengetahui atau mengakses informasi tentang wakaf tanah yang termuat dalam register umum pada kantor Kementerian Agama Kota Surabaya dan BWI sebagaimana disebutkan pada pasal 44 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

#### **B. Analisis Terhadap Ketentuan Perubahan Status Tanah Fasum Menjadi Tanah Wakaf Dalam Undang-undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf**

Menyikapi adanya perubahan status tanah, khususnya tanah milik Pemerintah Kota (Pemkot), pemerintah sendiripun belum mengatur secara pasti mengenai hal tersebut. Pada masalah yang terjadi di Masjid *Raudatul Jannah* yaitu asumsi panitia pembangunan masjid yang menganggap surat permohonan pendirian tempat ibadah yang diterima oleh pihak pengembang dan dilanjutkan kepada Pemkot yang akhirnya diijinkan untuk pendirian tempat ibadah, dianggap sebagai sebuah ikrar wakaf oleh para panitia pembangunan musolla saat itu. Pada kenyataannya adalah, transaksi perwakafan yang terjadi tanpa melalui Kantor Urusan Agama dimana masalah ini terjadi adalah tidak sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada yakni Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Praktik perwakafan yang terjadi pada Masjid *Rauḍatul Jannah* di Perumnas Wisma Lidah Kulon Kecamatan Lakarsantri Surabaya sudah layakkah dianggap sebagai tanah wakaf di atas status tanah fasum jika disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Wakaf di Indonesia diatur dalam Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf. Harta benda wakaf layak diwakafkan apabila memang benar dimiliki atau menjadi hak milik si wakif secara sah sebagaimana disebutkan dalam pasal 15 Undang-undang No. 41 tahun 2004 tentang wakaf, akan tetapi kenyataan berbeda ketika sebidang tanah yang dimiliki si wakif secara sah namun status tanah tersebut merupakan tanah yang pada pengelolaannya harus diserahkan kepada pemerintah sebagaimana yang terjadi pada Masjid *Rauḍatul Jannah*.

Pasal 39 ayat (1) poin e Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf secara konkrit menjelaskan bagaimana status tanah fasum diubah peruntukannya menjadi tanah wakaf yakni pendaftarannya di atas namakan *nazir* dan dalam kasus ini pihak yang mendaftarkan adalah Pengembang, dan pada prinsipnya tanah masjid *Rauḍatul Jannah* tersebut adalah masih menjadi hak milik PT. Cahaya Baru Raya yang dalam hal ini adalah sebagai pengembang dimana lokasi masjid *Rauḍatul Jannah* berada karena belum ada penyerahan sama sekali kepada pihak Pemkot. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa proses

perubahan status tanah fasum menjadi tanah wakaf adalah sama halnya dengan akad wakaf baru.

Ketentuan mengenai perubahan status tanah fasum menjadi tanah wakaf yang sama halnya dengan akad wakaf dapat ditemukan dalam pasal 17 Undang-undang tentang wakaf yang menjelaskan proses ikrar wakaf yang diperkuat dalam pasal 39 ayat (1) poin e Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mengenai perwakafan di atas tanah Negara.

Kepala KUA Lakarsantri-pun juga menyatakan bahwa segala bentuk perwakafan di Negara Indonesia yang tidak sesuai dengan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf tidak bisa dianggap sebagai wakaf yang sah.

### **C. Analisis Undang-undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Terhadap Perubahan Status Tersebut**

Eksistensi fasum tidak terlepas dari penataan ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan atau tidak. Penataan ruang didasarkan atas pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan; keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum. Sehingga penataan fasum tidak terlepas dari penataan ruang suatu wilayah.

Pada suatu daerah penataan ruang diatur dalam Peraturan Daerah (Perda), dan di Kota Surabaya Perda yang mengatur penataan ruang adalah

Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya. Ruang lingkup Rencana Tata Ruang Wilayah ini mencakup strategi dan struktur pemanfaatan ruang wilayah Daerah sampai dengan batas ruang darat, laut, dan udara berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Rencana Tata Ruang Wilayah terdiri dari Peta dan Buku Rencana Tata Ruang Wilayah.

Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa fasum dan fasilitas sosial dapat ditemukan dalam Permendagri No.1 Tahun 1987 yang direvisi melalui Permendagri No. 9 Tahun 2009. Diundangkannya Permendagri No.1 Tahun 1987 tersebut dalam rangka menunjang suksesnya pelaksanaan program pembangunan, maka perlu digariskan kebijaksanaan dan pengaturan lebih lanjut mengenai penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan dalam permukiman kepada Pemerintah Daerah. Perum Perumnas dan Perusahaan Pembangunan Perumahan lainnya dalam rangka mengemban tugas untuk menyediakan lingkungan permukiman yang sehat dan pembangunan perumahan beserta prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial memerlukan suatu pedoman dan penjabaran lebih lanjut mengenai tata cara penyerahan prasarana lingkungan, utilitas, dan fasilitas sosial dan lingkungan permukiman yang dibangun oleh Perum Perumnas dan Perusahaan Pembangunan Perumahan lainnya kepada Pemerintah Daerah. Pembangunan perumahan beserta lingkungannya saat ini sudah mencapai perkembangan

sedemikian rupa sehingga untuk kelangsungan pemeliharaan dan pengelolaannya menuntut penanganan yang intensif karena disatu pihak kemampuan Pemerintah Daerah khususnya mengenai penyediaan dana dan perangkat administrasi sangat terbatas dan dilain pihak pertumbuhan lingkungan permukiman semakin pesat, maka perlu diatur beberapa hal yang menyandarkan kepentingan semua pihak terutama mengenai Standard Prasarana, tata cara penyerahan dan anggaran pemeliharaan serta pengelolaannya.

Fasum dan fasilitas sosial tersebut disediakan oleh perusahaan pengembang atau Dinas Pembangunan Umum yang kemudian diserahkan kepada Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota). Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial berupa tanah atau tanpa bangunannya dalam bentuk asset dan atau pengelolaannya dan atau tanggung jawab dari Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Fasum sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah dinilai dan diteliti oleh Tim Verifikasi. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati atau Walikota/Daerah Tingkat II kecuali DKI Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota, dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kabupaten dan Kotamadya

Daerah Tingkat II. Berita acara penyerahan II adalah Berita Acara yang berisi penyerahan hasil pekerjaan pembangunan perumahan dari kontraktor kepada Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan setelah melampaui masa pemeliharaan fisik selama 3 bulan atau sesuai perjanjian.

Mengenai perubahan status tanah fasum menjadi tanah wakaf yang terjadi di masjid *Raudatul Jannah* memang merupakan suatu fenomena yang terjadi hampir di seluruh masjid yang ada di lingkungan perumahan di Surabaya, hal ini berdasarkan keterangan dari *nazir* hasil *sharing* beliau dengan pihak Kemenag. Dan apa yang menjadi kendala yang ada di masjid *Raudatul Jannah* sebenarnya tidak hanya dari pihak PT. Cahaya Baru Raya yang merupakan pihak pengembang dan dalam hal perwakafan, pihak pengembang berkedudukan sebagai wakif. Akan tetapi, kendala yang lain datang dari pihak Pemkot sendiri yang tidak bersedia tanah yang berstatus tanah fasum dijadikan sebagai tanah wakaf, tanpa sebab dan tanpa dasar Pemkot berpendapat bahwa tanah fasum tidak bisa diwakafkan. Karena, sejauh ini peraturan yang ada hanya mengatur tentang bagaimana pengelolaan tanah fasum, bagaimana penyerahan pihak pengembang ke Pemkot dalam hal tanah fasum, dan bagaimana tanah fasum harus disediakan oleh pihak pengembang yang mengelola perumahan.

Pada dasarnya, Undang-undang No. 41 tentang Wakaf sendiri sudah mengatur bagaimana ketika tanah yang berstatus sebagai tanah negara diubah menjadi tanah wakaf dan sebaliknya tanah wakaf diubah peruntukannya jika



memang untuk kepentingan umum dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, hal ini merupakan suatu timbal balik ketika Pemkot sendiri membutuhkan tanah-tanah yang berstatus wakaf digunakan untuk kepentingan umum.

Sebuah dilema ketika sebidang tanah yang bisa dijadikan dua status yang berbeda dengan kepentingan yang sama. Bagaimana tidak, masjid *Rauḍatul Jannah* memang dibangun di atas status tanah fasum yang bermanfaat bagi masyarakat lingkungan sekitarnya sebagaimana Perda No. 3 Tahun 2007 mengatur hal tersebut, akan tetapi yang mengelola sejak awal pembangunan masjid menginginkan masjid tersebut menjadi tanah wakaf yang juga mempunyai manfaat di masyarakat.

Saran yang diberikan oleh pihak Pemkot-pun juga bisa menjadi masukan bagi masyarakat yang juga mengalami hal yang sama. Tidak bisa dipungkiri ketika saran yang diberikan Pemkot mampu menjadi angin segar bagi dunia perwakafan yang tanahnya berhubungan dengan pihak pemerintah seperti yang terjadi di masjid *Rauḍatul Jannah*. Bagaimanapun permasalahan yang terjadi ini memang dirasa mudah jika ditinjau dari pihak pengembang yang bertindak sebagai wakif tidak bersedia ikrar, akan tetapi hal lain yang juga patut untuk diperhatikan adalah rumitnya sistem birokrasi dalam dunia perwakafan yang berhubungan dengan pemerintah setempat.

Dari penjelasan sebelumnya dapat dianalisis secara menyeluruh berdasarkan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf bahwa perundang-undangan perwakafan sudah mengatur sedemikian rupa bagaimana praktek perwakafan harus dijalankan dengan tidak memberatkan satu sama lain. Sebagaimana dalam kasus ini, Undang-undang wakaf sudah mengatur bagaimana seharusnya perwakafan yang terjadi diatas tanah negara agar bisa menjadi tanah wakaf dan begitu juga sebaliknya, ketika tanah wakaf tersebut dibutuhkan oleh Negara asal sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditentukan.