BAB IV

ANALISIS YURIDIS TERHADAP GANTI RUGI TANAH DAN BANGUNAN LANGGAR WAKAF AL-KUROMA' DI DESA BESUKI KECAMATAN JABON KABUPATEN SIDOARJO

A. Analisis terhadap ganti rugi tanah dan bangunan langgar wakaf al-Kuroma' di Desa Besuki Kecamatan Jabon Kabupaten Sidoarjo.

Sebagaimana yang dipahami bersama bahwa wakaf merupakan amal ibadah yang tidak akan terputus pahalanya sekalipun orang yang mewakafkannya telah meninggal dunia. Adanya perwakafan juga sangat membantu dalam menstabilkan kehidupan bermasyarakat, maka selayaknya harta wakaf tidak sampai punah hingga manfaatnya dapat dinikmati ke arah berkepanjangan dan terus menerus. Oleh karena itu, harta wakaf haruslah harta yang tahan lama. Namun, jika harta wakaf tersebut karena suatu hal yang bisa menjadikan harta benda wakaf menjadi punah, usang atau tidak dapat lagi diambil manfaatnya, maka harta benda wakaf tersebut dapat dijual ataupun ditukar dengan harta yang lebih produktif dan lebih mendatangkan manfaat.[1]

Pemanfaatan terhadap tanah wakaf itu juga harus sesuai dengan tujuan awal diwakafkannya tanah tersebut, walaupun wakaf diperuntukkan untuk *kemaslahatan* umat, akan tetapi harus diwujudkan sesuai dengan tujuan awal *wakīf* ketika mewakafkannya. Adapun ketentuan untuk menjual atau menukar tanah wakaf yang telah rusak atau usang dengan harta yang lebih produktif untuk diambil manfaatnya yang lebih besar daripada

[1] Departemen Agama, *Fikih Wakaf,* (Jakarta: Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf, 2005), 57

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

membiarkannya tetap ada meskipun dalam keadaan yang tidak layak untuk digunakan lagi sebagaimana mestinya.[2]

Tetapi dalam kasus ini, harta wakaf yang terjadi di Desa Besuki Kecamatan Jabon Kabupaten Sidoarjo tidak lagi memberikan manfaat sebagaimana mestinya, karena ditimbulkan adanya luapan lumpur lapindo yang disebabkan oleh PT Lapindo Brantas. Dengan kata lain, harta wakaf tersebut perlu adanya suatu ganti rugi sebagai kompensasi rusaknya atau punahnya harta wakaf yang telah diwakafkan *wakīf*.

Dan sesuai dengan pendapat ahli hukum Islam Sayyid Sabiq dalam kitab fiqh sunnah Juz II yang mana pendapat tersebut bisa dijadikan rujukan untuk penulis menganalisis dalam masalah ganti rugi tanah dan bangunan langgar wakaf al-kuroma' di Desa Besuki Kecamatan Jabon Kabupaten Sidoarjo, selengkapnya sebagai berikut:

أَنَّ عُمَرَ بْنُ الخَطَّابَ رَضِيَ اللهُ تَعَالَى عَنْهُ, نَقَلَ مَسْجِدَ الْكُوْفَةِ الْقَدِيْمَ إِلَى مَكَانٍ اخر, وَصَارَ الاَوّلْ سُوْقًا لِلتَّمَارِيْنِ.

> Artinya: sesungguhnya Umar bin Khattab memindah masjid Kufah yang lama ketempat yang lain. Dan dia menjadikan bekas tanah masjid Kufah sebagai pasar bagi penduduk Tamrin.[3]

Persoalan yang berkaitan dengan pergantian harta wakaf ada dua macam, yaitu:

a. Penggantian karena kebutuhan
b. Penggantian karena kepentingan yang lebih kuat

---

[2] Faishol Haq, *Hukum Wakaf dan Perwakafan di Indonesia*, 57.
[3] Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Beirut: Dar al-Alamiyah, 2009), 386

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Terkait ketentuan ganti rugi wakaf yang terkena dampak lumpur lapindo sebagaimana data yang telah diperoleh dilapangan, bahwasannya harta benda wakaf yang ada di Desa Besuki sebelum adanya bencana lumpur lapindo telah berjalan sebagaimana mestinya, yakni dapat dipergunakan untuk kebaikan dan manfaatnya dapat dinikmati secara umum, baik itu harta wakaf berupa masjid, mushalla maupun lainnya.

Hasil penelitian yang telah dilakukan membuktikan bahwa ganti rugi tanah dan bangunan langgar wakaf al-Kuroma' di Desa Besuki Kecamatan Jabon belum terlaksana dengan baik. Pihak yang mengurusi wakaf tersebut belum menerima ganti rugi hingga saat ini. bahkan pihak pengelola tanah wakaf sudah mengupayakan untuk membentuk Forum *Nāẓir* (*Gabungan Nāẓir dari tiap desa*) agar tanah-tanah wakaf yang terkena lumpur lapindo segera mendapatkan ganti rugi yang layak.

Dari dokumentasi yang diperoleh dari Tokoh Masyarakat Desa Besuki dan Kantor Urusan Agama Kecamatan Jabon, bahwa terdapat 10 harta benda wakaf yang terkena dampak musibah lumpur lapindo atau masuk dalam kawasan peta terdampak. Dari area yang termasuk peta area terdampak (berupa 9 mushalla, dan 1 berupa masjid), dan semua harta benda wakaf tersebut sudah bersertifikat.

Sebagaimana diketahui bahwa musibah lumpur lapindo tidak hanya merugikan masyarakat secara materi, tapi juga secara psikis sangat berpengaruh bagi masyarakat yang menjadi korban akibat luapan lumpur lapindo tersebut. Tetapi pihak BPLS memberikan harga yang rendah pada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ganti rugi tersebut, dengan ketentuan untuk tanah dan bangunan wakaf mushalla yang tidak bersertifikat proses ganti ruginya disamakan dengan tanah warga yang ada sekitar yakni Rp. 1.000.000 permeternya, padahal secara umum harga tanah di Desa Besuki adalah Rp. 40.000 permeternya, maka menurut Bajuri Edy ini sudah lebih dari cukup karena BPLS juga melihat dari sisi dampak sosial dan psikis yang terjadi dari musibah ini. Jika kita cermati secara seksama, harta wakaf yang menjadi dampak lumpur lapindo tentunya membutuhkan penggantian, itu dimaksudkan agar harta wakaf dapat kembali dinikmati dan difungsikan lagi sebagaimana mestinya.[4]

Dari kondisi tersebut, bisa dipahami bahwa pihak BPLS juga menyadari akan keadaan yang menimpa Desa Besuki Kecamatan Jabon ini, dengan adanya ganti rugi tersebut, menurut BPLS sama sekali tidak keberatan karena ini memang solusi yang telah disepakati dengan masyarakat khususnya pihak *nāẓir* yang mushallahnya terkena dampak dari musibah ini.

Pihak *nāẓir* yang dalam hal ini adalah H. Ajib menyatakan bahwa proses ganti rugi tersebut menurut beliau sudah layak, karena beliau berdua juga menyadari bahwa mushallahnya memang berstatus wakaf. Adapun mekanisme ganti rugi harta benda wakaf (belum bersertifikat) termasuk juga tanah mushallah akibat lumpur lapindo tersebut disamakan dengan ganti rugi terhadap harta benda warga yaitu berupa pembayaran awal (uang muka) 20%, sedangkan 80% sisa akan dibayar di kemudian waktu. Seperti yang

[4] Bajuri Edy, *Wawancara*,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

disebutkan dalam pasal 15 ayat (2) pada Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 Tentang Badan Penanggulangan Lumpur Lapindo Sidoarjo:

> *" Pembayaran bertahap yang dimaksud, seperti yang tela disetujui dan dilaksanakan pada daerah yang termasuk dalam peta area terdampak 4 Desember 2006, 20% (dua puluh persen) dibayarkan dimuka dan sisanya dibayarkan paling lambat sebulan sebelum masa kontrak rumah 2 (dua) tahun habis".*

Ganti rugi yang sudah berjalan tersebut, dirasa relevan. Karena proses pembayaran dengan proses bertahap yang sudah dijelaskan dalam Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau dapat dipertanggung jawabkan. Akan tetapi dengan begitu banyaknya tanah dan bangunan yang harus diganti rugi oleh PT Minarak Lapindo Brantas dan Pemerintah, maka Peraturan Presiden tersebut diperbarui atau mengalami perubahan hingga ke-5 kalinya pada tahun 2013, hal tersebut terjadi demi terselesaikannya proses ganti rugi terhadap para korban lumpur lapindo.

B. Analisis Yuridis terhadap ganti rugi tanah dan bangunan langgar wakaf al-Kuroma' di Desa Besuki Kecamatan Jabon

Ganti rugi terhadap harta wakaf tidak diperbolehkan meskipun dalam keadaan yang bagaimanapun, seperti yang dijelaskan pada pasal 40 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 dijelaskan bahwa "Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang: dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.[5] Berdasarkan aturan pemerintah tersebut, sudah jelas bahwa harta wakaf

[5] UU RI No 41 Tahun 2004 *Tentang Wakaf*, hal 126.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dalam kondisi bagaimanapun tidak dapat dialihkan dalam bentuk peralihan yang lain.

Dalam hal penjualan tanah wakaf, jika ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Wakaf, maka pelaksanaan penjualan diperbolehkan dengan berbagai ketentuan. Dalam pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Wakaf mengharuskan adanya izin tertulis dari Mentri Agama atau pejabat yang ditunjuk melalui prosedur yang sudah ditentukan. Sedangkan dalam pasal 50 mengharuskan harta benda penukar harus mempunyai nilai jual obyek wakaf yang sama dengan harta semula. Jadi bila bertentangan atau tidak mengikuti ketentuan diatas, maka penjualan tersebut batal sendirinya demi hukum.[6]

Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Wakaf:

Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud dalam pasal 49 ayat (3) huruf b dihitung sebagai berikut:

1. Harta benda penukar memiliki Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sekurang-kurangnya sama dengan NJOP harta benda wakaf; dan
2. Harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan.

[6] Departemen Agama KANWIL Jatim, *Undang-undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Tentang pelaksanaan, 21-22.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berkaitan dengan awal mula terjadinya luapan lumpur lapindo yang karena adanya campur tangan manusia yang berakibat bencana luapan lumpur secara terus menurus di Porong-Sidoarjo, maka hal ini tidak sama dengan menjual harta wakaf yang diakibatkan harta wakaf tidak berfungsi karena telah usang atau kurang produktifnya harta wakaf. Namun, harta wakaf tersebut harus diganti oleh orang yang telah merusaknya, walaupun orang tersebut adalah *wakīf* sendiri.

Adapun ganti rugi tanah dan bangunan wakaf langgar itu haruslah ganti rugi dengan ketentuan yang selayaknya diterima oleh *nāẓir* atas ganti rugi berupa sejumlah uang tersebut, yang pemanfaatannya nanti akan mewujudkan sebagaimana bentuk wakaf semula, sehingga bisa digunakan sebagaimana sarana ibadah bagi warga sekitar.

Melihat kasus tanah wakaf yang terjadi di sidoarjo tersebut harus diganti dan tidak boleh menghilangkan manfaat dari harta wakaf yang sudah diwakafkan oleh *wakīf* dan penggantian itu harus mempunyai nilai jual obyek wakaf yang sama dengan harta semula hal ini sesuai dengan Pasal 50.

Menurut hemat penulis, melihat dan memahami kasus yang terjadi di Sidoarjo masalah tanah wakaf yang terkena lumpur lapindo berupa langgar, menanggapi masalah ganti rugi tanah dan bangunan langgar wakaf al-Kuroma' di Desa Besuki Kecamatan Jabon Kabupaten Sidoarjo, memang sulit diselesaikan karena Pihak yang mengurusi tanah dan bangunan langgar wakaf al-Kuroma' sudah mengupayakan untuk segera mendapatkan ganti

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

rugi dari pihak Pemerintah yang dalam hal ini diwakili oleh BPLS Sidoarjo. Namun Yang menjadi kendala dari ganti rugi adalah belum adanya ketetapan/peraturan yang mengatur tentang ganti rugi terhadap harta benda wakaf akibat luapan lumpur lapindo, karena pihak BPLS sendiri sebagai pihak yang mengatur dana APBN dari pemerintah masih menunggu adanya ketetapan/aturan yang mengatur tentang Gnti rugi harta benda wakaf. Maka dari itu dana yang digunakan untuk mengganti harta benda wakaf yang terkena luapan lumpur lapindo belum juga cair.

Disisi lain penulis ingin menanggapi masalah ganti rugi tanah dan bangunan langgar wakaf al-Kuroma' di Desa Besuki Kecamtan Jabon Kabupaten Sidoarjo dengan menggunakan kacamata Undang-undang No.41 Tahun 2004 tentang wakaf dan PP No. 33 Tahun 2013 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Lapindo Sidoarjo. Antara Undang-undang Perwakafan dan Peratura Presiden sangat berbenturan dalam proses penanganan. Disisi lain dalam pasl 40 UU 41 tahun 2004 menyebutkan bahwa "*Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang: dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya".*[7] Berdasarkan aturan pemerintah tersebut, sudah jelas bahwa harta wakaf dalam kondisi bagaimanapun tidak dapat dialihkan dalam bentuk peralihan yang lain. Tetapi jika harta wakaf itu sendiri tidak diganti maka akan hilang manfaatnya padahal sifat dari wakaf itu sendiri tidak boleh menghilangkan kadar kemanfaatan. Dari sisi lain juga,

[7] UU RI No 41 Tahun 2004 *Tentang Wakaf*, hal 126.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pada PP No 33 tahun 2013 menyebutkan bahwa "Penukaran tanah dan/atau bangunan yang berstatus wakaf dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. *Pembayaran penukaran tanah dan/atau bangunan dilaksanakan setelah proses penukaran tanah dan/atau bangunan yang berstatus wakaf sudah diselesaikan oleh Nāẓir sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang wakaf;*
2. *Proses percepatan penukaran tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a, difasilitasi Kementerian Agama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang wakaf."*

Jadi, dapat disimpulkan, bahwa harta wakaf itu dapat diganti rugi sebagaimana mestinya karena dari kasus yag terjadi harta wakaf itu harus diganti. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan No 41 Tahun 2004 sudah tidak menjadi persoalan lagi karena antara masyarakat dan pihak BPLS sudah ada kesepakatan diantara keduanya. Jalan tersebut ditempuh agar tercapai tujuan awal di wakafkan harta benda tersebut oleh *wakīf.* Memang sampai sekarang masih menjadi masalah di kalangan masyarakat dan pemerintah. Karena oleh pihak BPLS sendiri tidak lepas tangan dalam hal Pembayaran penanganan masalah sosial kemasyarakatan serta pembayaran atas penukaran tanah dan/atau bangunan terkait fasilitas umum/sosial/wakaf di wilayah bencana. Hal ini termaktub dalam pasal 15 b. Dari pasal 15 b point (5c) dapat disimpulkan bahwa pembayaran ganti rugi untuk warga korban lapindo serta harta-harta wakaf yang ikut tenggelam

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

karena lumpur masih belum di cairkan (uangnya) terkendala peraturan yang menyatakan bahwa " pembayaran yang tidak dapat diselesaikan pada waktu yang dicantumkan dapat dilakukan pada tahun berikutnya sampai dengan pembayaran penanganan masalah sosial kemasyarakatan tersebut tuntas.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id