



Ganti Rugi Tanah Wakaf Berstatus Hak Pakai yang Terkena Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Eghie Wahyudi¹, Yulia Qamariyanti²

¹Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat

²Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat

¹eghiew09@gmail.com, ²yulia.qamariyanti@ulm.ac.id

Abstrak

Wakaf merupakan instrumen hukum Islam yang memiliki fungsi sosial, keagamaan, dan ekonomi dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Perkembangan hukum wakaf di Indonesia menunjukkan bahwa objek wakaf tidak lagi terbatas pada tanah berstatus Hak Milik, tetapi juga mencakup hak atas tanah lain yang diakui oleh hukum positif, termasuk Hak Pakai. Penelitian ini bertujuan menganalisis status tanah Hak Pakai sebagai objek wakaf menurut hukum positif dan hukum Islam, akibat hukum wakaf atas tanah Hak Pakai yang berjangka waktu, serta bentuk ganti rugi terhadap tanah wakaf berstatus Hak Pakai yang digunakan untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah berstatus Hak Pakai pada prinsipnya dapat dijadikan objek wakaf berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Dari perspektif hukum Islam, tanah Hak Pakai juga dapat diwakafkan karena memiliki manfaat yang dapat digunakan untuk kepentingan ibadah dan kesejahteraan umum. Namun, sifat Hak Pakai yang berjangka waktu menimbulkan konsekuensi hukum terhadap keberlangsungan pemanfaatan tanah wakaf apabila masa berlakunya berakhir. Apabila tanah wakaf berstatus Hak Pakai diperlukan untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum, pelepasan hak dapat dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku dengan tetap menjaga tujuan dan fungsi wakaf. Bentuk ganti rugi yang paling tepat adalah pemberian tanah pengganti yang setara atau lebih baik agar manfaat dan tujuan wakaf tetap terjaga secara berkelanjutan.

Kata Kunci: Wakaf, Hak Pakai, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Ganti Rugi.

1. Latar Belakang

Wakaf merupakan salah satu pranata hukum Islam yang memiliki fungsi strategis dalam mendukung penyelenggaraan ibadah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Keberadaan wakaf tidak hanya dipandang sebagai bentuk pengabdian kepada Tuhan, tetapi juga sebagai instrumen sosial yang mampu memberikan manfaat secara berkelanjutan bagi kepentingan umum. Dalam perkembangannya, wakaf telah menjadi salah satu sarana yang berkontribusi terhadap pembangunan fasilitas keagamaan, pendidikan, kesehatan, dan berbagai kegiatan sosial lainnya. Oleh karena itu, keberadaan harta benda wakaf memerlukan perlindungan hukum yang memadai agar tujuan dan manfaat yang dikehendaki oleh wakif dapat terus berlangsung secara berkesinambungan. Di Indonesia, pengaturan mengenai wakaf mengalami perkembangan yang cukup signifikan dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang memberikan landasan hukum lebih komprehensif dibandingkan pengaturan sebelumnya. Melalui undang-undang tersebut, objek wakaf tidak lagi dipahami secara terbatas hanya pada tanah Hak Milik, tetapi juga mencakup berbagai jenis hak atas tanah yang diakui dalam sistem hukum nasional.

Perluasan objek wakaf tersebut menunjukkan adanya upaya pembentuk undang-undang untuk menyesuaikan hukum wakaf dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan dinamika hukum pertanahan di Indonesia. Namun demikian, perluasan tersebut juga menimbulkan berbagai persoalan hukum yang memerlukan kajian lebih mendalam, terutama berkaitan dengan tanah berstatus Hak Pakai. Berbeda dengan Hak Milik yang memiliki sifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, Hak Pakai merupakan hak atas tanah yang pada umumnya diberikan untuk jangka waktu tertentu sehingga keberlangsungannya bergantung pada masa berlaku hak yang diberikan. Karakteristik tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai kesesuaian Hak Pakai sebagai objek wakaf yang pada hakikatnya menghendaki adanya keberlangsungan manfaat bagi kepentingan ibadah dan kesejahteraan umum. Persoalan ini menjadi penting mengingat Undang-Undang Wakaf memberikan peluang bagi hak atas tanah selain

Hak Milik untuk dijadikan objek wakaf, sementara dalam praktiknya belum terdapat pemahaman yang seragam mengenai akibat hukum yang timbul apabila objek wakaf tersebut berupa Hak Pakai yang memiliki batas waktu tertentu.

Di sisi lain, pengaturan mengenai wakaf dalam hukum Islam pada dasarnya menempatkan aspek kemanfaatan sebagai tujuan utama yang harus diwujudkan melalui perbuatan wakaf. Akan tetapi, keberadaan Hak Pakai yang memiliki jangka waktu tertentu menimbulkan persoalan mengenai keberlanjutan manfaat tersebut apabila masa berlaku hak berakhir. Kondisi ini menimbulkan perdebatan baik dari sudut pandang hukum positif maupun hukum Islam mengenai status dan eksistensi wakaf yang objeknya berupa Hak Pakai. Permasalahan tersebut menjadi semakin relevan mengingat kebutuhan masyarakat terhadap tanah untuk kepentingan sosial dan keagamaan tidak selalu dapat dipenuhi melalui tanah berstatus Hak Milik. Dalam banyak kasus, tanah yang digunakan untuk fasilitas keagamaan, pendidikan, maupun sosial justru berada di atas tanah yang berstatus Hak Pakai. Oleh karena itu, diperlukan analisis yang komprehensif untuk menilai sejauh mana hukum positif dan hukum Islam memberikan legitimasi terhadap wakaf atas tanah berstatus Hak Pakai serta bagaimana konsekuensi hukumnya terhadap keberlangsungan tujuan wakaf.

Selain persoalan mengenai status tanah Hak Pakai sebagai objek wakaf, permasalahan lain yang tidak kalah penting adalah ketika tanah wakaf tersebut menjadi objek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu bentuk pelaksanaan fungsi sosial tanah yang dijamin oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional, negara diberikan kewenangan untuk memperoleh tanah yang diperlukan bagi penyediaan infrastruktur dan fasilitas publik melalui mekanisme pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Akan tetapi, ketika objek pengadaan tanah tersebut merupakan tanah wakaf, muncul persoalan hukum yang lebih kompleks karena tanah wakaf tidak hanya memiliki nilai ekonomi, melainkan juga mengandung fungsi sosial dan keagamaan yang harus tetap dilindungi.

Kompleksitas tersebut semakin meningkat apabila tanah wakaf yang menjadi objek pengadaan tanah berstatus Hak Pakai. Dalam kondisi demikian, terdapat dua rezim hukum yang saling berkaitan, yaitu hukum wakaf dan hukum pengadaan tanah. Pada satu sisi, pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi demi mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Namun pada sisi lain, tanah wakaf merupakan harta benda yang secara hukum diperuntukkan bagi kepentingan ibadah dan kemaslahatan umum sehingga keberadaan dan manfaatnya harus tetap dijaga. Persoalan yang kemudian muncul adalah bagaimana kedudukan tanah wakaf berstatus Hak Pakai ketika diperlukan untuk pembangunan kepentingan umum, serta bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat menjamin agar tujuan wakaf tidak hilang akibat adanya pelepasan tanah tersebut.

Permasalahan mengenai ganti rugi juga menjadi isu yang sangat penting dalam konteks pengadaan tanah terhadap tanah wakaf berstatus Hak Pakai. Secara umum, mekanisme pengadaan tanah mengenal berbagai bentuk ganti kerugian, baik berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, maupun bentuk lain yang disepakati oleh para pihak. Akan tetapi, penerapan konsep ganti rugi terhadap tanah wakaf tidak dapat disamakan dengan tanah pada umumnya karena tanah wakaf mengandung dimensi sosial dan keagamaan yang tidak dapat dinilai hanya berdasarkan aspek ekonomis. Oleh karena itu, diperlukan kajian yang mampu menjawab bentuk ganti rugi yang paling tepat terhadap tanah wakaf berstatus Hak Pakai agar fungsi dan tujuan wakaf tetap dapat dipertahankan meskipun tanah tersebut digunakan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna menganalisis status tanah Hak Pakai sebagai objek wakaf menurut hukum positif dan hukum Islam, akibat hukum yang timbul apabila tanah wakaf berstatus Hak Pakai memiliki jangka waktu tertentu, serta kedudukan dan bentuk ganti rugi terhadap tanah wakaf berstatus Hak Pakai yang digunakan dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan hukum wakaf dan hukum pertanahan di Indonesia, sekaligus memberikan argumentasi hukum yang mampu menjembatani kebutuhan pembangunan dengan perlindungan terhadap fungsi sosial dan keagamaan wakaf sesuai dengan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk menganalisis status tanah Hak Pakai sebagai objek wakaf, akibat hukum wakaf atas tanah Hak Pakai yang berjangka waktu, serta bentuk ganti rugi terhadap tanah wakaf berstatus Hak Pakai yang digunakan untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Penelitian hukum normatif digunakan karena objek kajian berfokus pada norma, asas, dan ketentuan hukum yang berlaku dalam sistem hukum nasional.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan yang berkaitan dengan wakaf, hak atas tanah, dan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep hukum yang berkembang dalam doktrin dan literatur hukum terkait objek penelitian.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan (library research). Seluruh bahan hukum tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode interpretasi hukum dan penalaran deduktif untuk memperoleh argumentasi hukum mengenai kedudukan tanah Hak Pakai sebagai objek wakaf serta bentuk perlindungan hukum terhadap tanah wakaf yang digunakan untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum.

3. Hasil dan Diskusi

3.1 Status Tanah Hak Yang Dapat Diwakafkan Menurut Hukum Positif

Pengaturan mengenai tanah yang dapat dijadikan objek wakaf dalam sistem hukum Indonesia merupakan hasil integrasi antara hukum agraria nasional dan hukum wakaf yang telah diakomodasi ke dalam peraturan perundang-undangan nasional. Kedua bidang hukum tersebut memiliki keterkaitan yang erat karena tanah sebagai objek wakaf merupakan bagian dari rezim hukum pertanahan yang penguasaan, penggunaan, pemanfaatan, dan peralihannya diatur dalam hukum agraria nasional. Oleh sebab itu, untuk menentukan apakah suatu hak atas tanah dapat diwakafkan, perlu dilakukan analisis terhadap ketentuan hukum agraria dan hukum wakaf secara simultan.

Pengakuan negara terhadap wakaf sebagai institusi hukum telah terlihat sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 49 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang menyadari keberadaan wakaf sebagai lembaga sosial-keagamaan yang hidup dan berkembang di masyarakat Indonesia. Namun demikian, pengaturan tersebut masih berorientasi pada tanah berstatus Hak Milik sehingga belum mengakomodasi berbagai bentuk hak atas tanah yang berkembang dalam praktik pertanahan modern.

Perkembangan kebutuhan masyarakat kemudian mendorong lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang memberikan pengaturan lebih komprehensif mengenai objek wakaf. Pasal 16 ayat (3) Undang-Undang Wakaf memperluas cakupan harta benda tidak bergerak yang dapat diwakafkan, termasuk hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perluasan ini menunjukkan bahwa hukum nasional tidak lagi membatasi wakaf hanya pada tanah Hak Milik, melainkan memberikan ruang terhadap bentuk-bentuk hak atas tanah lainnya yang memiliki manfaat dan nilai sosial.

Pengaturan tersebut diperkuat melalui Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 yang memberikan dasar hukum mengenai kemungkinan diwakafkannya berbagai jenis hak atas tanah sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, orientasi hukum wakaf nasional telah bergeser dari pendekatan yang menitikberatkan pada status kepemilikan menjadi pendekatan yang menekankan pada keberlangsungan manfaat yang dapat diberikan oleh objek wakaf.

Dalam konteks hukum agraria nasional, hak atas tanah terdiri atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, serta hak-hak lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Setiap hak memiliki karakteristik yang berbeda baik dari segi kewenangan pemegang hak maupun jangka waktu penguasaannya. Perbedaan tersebut berimplikasi terhadap mekanisme perwakafan dan akibat hukum yang timbul apabila hak tersebut dijadikan objek wakaf.

Hak Pakai merupakan salah satu hak atas tanah yang memiliki relevansi penting dalam penelitian ini. Berdasarkan Pasal 41 UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik pihak lain berdasarkan keputusan pemberian hak atau perjanjian yang sah. Hak tersebut memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah sesuai tujuan pemberiannya.

Meskipun kedudukannya tidak sekuat Hak Milik, Hak Pakai tetap merupakan hak atas tanah yang sah dan memperoleh perlindungan hukum dari negara. Oleh karena itu, tidak terdapat ketentuan hukum yang secara eksplisit melarang Hak Pakai dijadikan objek wakaf. Sebaliknya, keberadaan Pasal 16 ayat (3) Undang-Undang Wakaf dan Pasal 17 PP Nomor 42 Tahun 2006 menunjukkan adanya pengakuan hukum terhadap kemungkinan tersebut.

Dari perspektif teori kepastian hukum, pengakuan terhadap Hak Pakai sebagai objek wakaf memberikan jaminan hukum bagi masyarakat yang selama ini memanfaatkan tanah negara untuk kepentingan sosial, pendidikan, dan keagamaan. Banyak masjid, pesantren, sekolah Islam, rumah sakit, maupun fasilitas sosial lainnya berdiri di atas tanah yang berstatus Hak Pakai. Apabila hukum hanya membatasi objek wakaf pada Hak Milik, maka akan timbul ketidakpastian hukum terhadap aset-aset tersebut.

Selain memberikan kepastian hukum, pengakuan tersebut juga mencerminkan asas kemanfaatan hukum. Wakaf pada hakikatnya bertujuan menciptakan kemanfaatan bagi masyarakat. Oleh karena itu, selama suatu hak atas tanah mampu memberikan manfaat yang berkelanjutan dan dapat digunakan untuk kepentingan umat, maka hak tersebut layak untuk diakomodasi sebagai objek wakaf.

Dengan demikian, hukum positif Indonesia pada prinsipnya memberikan pengakuan terhadap kemungkinan diwakafkannya tanah berstatus Hak Pakai. Pengakuan tersebut merupakan bentuk harmonisasi antara hukum agraria dan hukum wakaf yang bertujuan memberikan kepastian hukum sekaligus memperluas manfaat sosial dari institusi wakaf.

Selain itu, perkembangan regulasi pertanahan pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta peraturan pelaksanaannya menunjukkan adanya kecenderungan pemerintah untuk memberikan fleksibilitas dalam pemanfaatan hak atas tanah guna mendukung pembangunan nasional. Fleksibilitas tersebut juga berdampak pada pemanfaatan tanah untuk kepentingan sosial dan keagamaan, termasuk melalui mekanisme wakaf. Dalam konteks ini, pengakuan terhadap Hak Pakai sebagai objek wakaf dapat dipahami sebagai bentuk adaptasi hukum terhadap kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks dan tidak lagi bergantung sepenuhnya pada tanah berstatus Hak Milik.

Di sisi lain, pengakuan tersebut juga memiliki arti penting dalam meningkatkan produktivitas aset wakaf nasional. Selama ini masih terdapat berbagai bidang tanah yang digunakan untuk kegiatan sosial keagamaan tetapi belum memiliki status wakaf karena terbentur pemahaman bahwa hanya Hak Milik yang dapat diwakafkan. Dengan adanya pengakuan terhadap Hak Pakai sebagai objek wakaf, maka potensi perluasan aset wakaf menjadi lebih besar sehingga dapat mendukung program pemberdayaan ekonomi umat serta pembangunan sarana keagamaan dan sosial secara berkelanjutan.

3.2 Status Tanah Hak Yang Dapat Diwakafkan Menurut Hukum Islam

Dalam perspektif hukum Islam, wakaf merupakan salah satu instrumen ibadah sosial yang memiliki tujuan utama untuk mewujudkan kemaslahatan umat melalui pemanfaatan harta secara berkelanjutan. Konsep wakaf tidak hanya dipandang sebagai bentuk penyerahan harta semata, melainkan sebagai perbuatan hukum yang mengandung dimensi keagamaan, sosial, dan ekonomi. Oleh karena itu, pembahasan mengenai objek wakaf dalam hukum Islam harus ditempatkan dalam kerangka tujuan syariat (maqashid al-syariah), khususnya dalam menjaga kemanfaatan harta bagi kepentingan masyarakat.

Secara terminologis, para ulama mendefinisikan wakaf sebagai tindakan menahan pokok harta dan menyalurkan manfaatnya untuk kepentingan yang dibenarkan syariat. Esensi tersebut menunjukkan bahwa fokus utama wakaf terletak pada keberlangsungan manfaat yang dapat diberikan kepada penerima manfaat wakaf. Oleh karena itu, penilaian terhadap suatu benda atau hak yang akan diwakafkan tidak hanya didasarkan pada status kepemilikannya, tetapi juga pada kemampuan benda tersebut untuk memberikan manfaat secara nyata dan berkelanjutan. Dalam perkembangan hukum Islam kontemporer, objek wakaf tidak lagi dipahami secara sempit hanya pada benda tidak bergerak yang dimiliki secara penuh.

Seiring perkembangan kebutuhan masyarakat, para ulama memberikan ruang terhadap berbagai bentuk harta dan hak yang memiliki nilai manfaat serta dapat digunakan untuk kepentingan ibadah maupun kesejahteraan umum. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa hukum Islam memiliki fleksibilitas dalam mengakomodasi perkembangan sosial sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Apabila dikaitkan dengan tanah berstatus Hak Pakai, maka substansi yang perlu diperhatikan bukan semata-mata bentuk haknya, melainkan keberadaan manfaat yang dapat diberikan oleh tanah tersebut. Selama pemegang Hak Pakai memiliki kewenangan yang sah untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut serta manfaatnya dapat disalurkan kepada masyarakat, maka tujuan wakaf pada dasarnya telah terpenuhi. Dengan demikian, dari perspektif hukum Islam, tanah Hak Pakai dapat dijadikan objek wakaf sepanjang memenuhi prinsip kemanfaatan dan tidak bertentangan dengan ketentuan syariah. Selain itu, hukum Islam juga mengenal prinsip bahwa kemaslahatan umum harus menjadi pertimbangan utama dalam setiap perbuatan hukum.

Dalam konteks wakaf, prinsip tersebut tercermin pada upaya memaksimalkan manfaat harta bagi kepentingan umat. Oleh karena itu, pembatasan objek wakaf hanya pada tanah Hak Milik berpotensi mempersempit ruang

kemanfaatan yang dapat diwujudkan melalui institusi wakaf. Sebaliknya, pengakuan terhadap Hak Pakai sebagai objek wakaf justru memberikan peluang yang lebih luas bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam kegiatan perwakafan dan memperkuat fungsi sosial wakaf dalam pembangunan umat. Berdasarkan pertimbangan tersebut, dapat dipahami bahwa hukum Islam pada prinsipnya tidak menutup kemungkinan diwakafkannya tanah berstatus Hak Pakai. Selama hak tersebut diperoleh secara sah, manfaatnya dapat digunakan untuk kepentingan ibadah atau kesejahteraan umum, dan pengelolaannya dilakukan sesuai prinsip syariah, maka tujuan utama wakaf tetap dapat diwujudkan.

Pandangan hukum Islam yang menitikberatkan pada kemanfaatan juga tercermin dalam berbagai fatwa dan praktik wakaf kontemporer di berbagai negara muslim. Perkembangan tersebut menunjukkan bahwa konsep wakaf tidak lagi dipahami secara kaku sebagai peralihan benda yang harus dimiliki secara absolut, melainkan lebih menekankan pada keberadaan hak yang sah dan kemampuan objek wakaf untuk menghasilkan manfaat bagi masyarakat. Pendekatan ini sejalan dengan kebutuhan modern yang menuntut adanya pengelolaan wakaf secara lebih produktif dan adaptif terhadap perkembangan hukum serta ekonomi.

Lebih lanjut, penerapan prinsip *maqashid al-syariah* dalam perwakafan Hak Pakai menunjukkan bahwa perlindungan terhadap kemaslahatan umum harus menjadi pertimbangan utama. Selama tanah yang diwakafkan mampu digunakan untuk kegiatan pendidikan, kesehatan, ibadah, atau kepentingan sosial lainnya, maka tujuan syariat telah tercapai. Oleh karena itu, perbedaan status hak atas tanah tidak seharusnya menjadi hambatan untuk melaksanakan wakaf selama manfaat yang dihasilkan tetap dapat dirasakan oleh masyarakat luas sesuai dengan tujuan yang ditetapkan oleh wakif.

3.3 Akibat Hukum Jika Tanah Hak Yang Diwakafkan Berstatus Hak Pakai dan Berjangka Waktu

Salah satu karakteristik yang melekat pada Hak Pakai adalah sifatnya yang tidak selalu bersifat permanen. Berbeda dengan Hak Milik yang memberikan hubungan hukum paling kuat antara pemegang hak dan tanahnya, Hak Pakai pada umumnya diberikan untuk jangka waktu tertentu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan maupun keputusan pemberian hak. Karakteristik inilah yang menimbulkan konsekuensi hukum tersendiri ketika Hak Pakai dijadikan objek wakaf. Secara normatif, wakaf atas tanah Hak Pakai tetap sah sepanjang hak tersebut masih berlaku dan memenuhi persyaratan sebagai objek wakaf.

Namun demikian, keberadaan jangka waktu pada Hak Pakai menyebabkan keberlangsungan pemanfaatan tanah wakaf bergantung pada keberadaan hak atas tanah yang menjadi dasar penguasaannya. Dengan kata lain, selama Hak Pakai masih berlaku, manfaat wakaf tetap dapat dijalankan sesuai tujuan yang telah ditetapkan oleh wakif. Permasalahan hukum muncul ketika jangka waktu Hak Pakai berakhir. Apabila tidak dilakukan perpanjangan atau pembaruan hak sesuai ketentuan yang berlaku, maka hak atas tanah tersebut berakhir dan hubungan hukum pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan juga berakhir. Konsekuensinya, objek yang menjadi dasar pelaksanaan wakaf tidak lagi berada dalam penguasaan yang sah sehingga berpotensi mengganggu keberlangsungan manfaat wakaf. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa wakaf atas tanah Hak Pakai memiliki tingkat kepastian hukum yang berbeda dibandingkan wakaf atas tanah Hak Milik. Meskipun demikian, perbedaan tersebut tidak menghilangkan keabsahan wakaf yang telah dilakukan. Yang terdampak adalah keberlanjutan pelaksanaan manfaat wakaf apabila tidak terdapat upaya hukum untuk mempertahankan keberadaan Hak Pakai tersebut.

Oleh karena itu, nadzir memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan keberlanjutan fungsi wakaf melalui pengelolaan administrasi pertanahan yang baik. Upaya perpanjangan atau pembaruan Hak Pakai harus dilakukan sebelum berakhirnya masa berlaku hak agar fungsi sosial dan keagamaan wakaf tetap dapat berlangsung. Dengan demikian, akibat hukum utama dari wakaf atas tanah Hak Pakai yang berjangka waktu terletak pada aspek keberlangsungan pemanfaatan tanah wakaf, bukan pada keabsahan perbuatan wakaf itu sendiri.

Dalam praktiknya, berakhirnya Hak Pakai sering kali menimbulkan persoalan administratif apabila tidak diantisipasi sejak awal oleh nadzir maupun pihak yang berkepentingan terhadap pengelolaan wakaf. Ketidaktifan dalam melakukan perpanjangan atau pembaruan hak dapat menyebabkan aset wakaf kehilangan dasar hukum penguasaannya, sehingga fungsi sosial dan keagamaan yang selama ini berjalan menjadi terganggu. Oleh sebab itu, pengelolaan wakaf atas tanah Hak Pakai memerlukan perhatian yang lebih besar dibandingkan wakaf atas tanah Hak Milik yang pada dasarnya tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu.

Dari perspektif perlindungan hukum, keberadaan mekanisme perpanjangan Hak Pakai sebenarnya merupakan instrumen yang dapat digunakan untuk menjaga keberlanjutan manfaat wakaf. Selama syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dapat dipenuhi, maka tidak terdapat hambatan hukum untuk mempertahankan fungsi wakaf meskipun hak atas tanah yang menjadi objeknya memiliki batas waktu. Dengan

demikian, isu utama dalam wakaf atas tanah Hak Pakai bukan terletak pada sah atau tidaknya wakaf, melainkan pada kemampuan pengelola wakaf dalam menjaga keberlangsungan status hukum tanah tersebut.

3.4 Tanah Wakaf Berstatus Hak Pakai Yang Dilepaskan Untuk Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu bentuk pelaksanaan kewenangan negara dalam mewujudkan pembangunan yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam pelaksanaannya, negara diberikan kewenangan untuk memperoleh tanah yang diperlukan bagi pembangunan fasilitas umum melalui mekanisme yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dalam praktiknya, objek pengadaan tanah tidak hanya berupa tanah milik perseorangan, tetapi juga dapat mencakup tanah wakaf. Ketika tanah wakaf yang berstatus Hak Pakai menjadi objek pengadaan tanah, maka terdapat dua rezim hukum yang harus diperhatikan secara bersamaan, yaitu hukum pengadaan tanah dan hukum wakaf. Hal ini disebabkan tanah wakaf memiliki fungsi sosial dan keagamaan yang harus tetap dilindungi meskipun dibutuhkan untuk pembangunan yang bersifat publik.

Secara yuridis, pelepasan tanah wakaf untuk kepentingan umum dimungkinkan sepanjang memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun demikian, pelepasan tersebut tidak boleh menghilangkan tujuan dan fungsi wakaf yang melekat pada tanah tersebut. Oleh karena itu, setiap tindakan pelepasan hak harus dilakukan secara hati-hati dengan mempertimbangkan kepentingan pembangunan dan perlindungan terhadap keberlangsungan manfaat wakaf. Kedudukan nadzir dalam proses pengadaan tanah menjadi sangat penting karena bertindak sebagai pihak yang mewakili kepentingan wakaf. Nadzir tidak hanya berfungsi sebagai penerima hasil penggantian, tetapi juga bertanggung jawab memastikan bahwa manfaat wakaf tetap dapat dilanjutkan setelah proses pengadaan tanah selesai dilaksanakan.

Dengan demikian, pelepasan tanah wakaf berstatus Hak Pakai untuk kepentingan umum harus dipahami sebagai mekanisme hukum yang bertujuan menyeimbangkan antara kebutuhan pembangunan nasional dan perlindungan terhadap fungsi sosial-keagamaan wakaf. Keseimbangan tersebut menjadi penting untuk menjamin bahwa pembangunan tidak menghilangkan manfaat yang selama ini diberikan oleh harta benda wakaf kepada masyarakat.

Pelaksanaan pengadaan tanah terhadap tanah wakaf pada dasarnya harus memperhatikan prinsip kehati-hatian karena tanah wakaf memiliki kedudukan yang berbeda dengan tanah hak pada umumnya. Selain mengandung nilai ekonomi, tanah wakaf juga mengandung nilai religius dan sosial yang melekat secara permanen pada tujuan perwakafannya. Oleh karena itu, setiap tahapan pengadaan tanah harus dilakukan secara transparan dan melibatkan pihak-pihak yang memiliki kewenangan dalam pengelolaan wakaf agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Dalam konteks perlindungan hukum, pelepasan tanah wakaf untuk kepentingan umum tidak boleh dimaknai sebagai penghapusan eksistensi wakaf itu sendiri. Yang beralih hanyalah objek tanah yang digunakan untuk pembangunan, sedangkan tujuan dan manfaat wakaf harus tetap dipertahankan melalui mekanisme penggantian yang sesuai dengan ketentuan hukum. Dengan demikian, keseimbangan antara kepentingan pembangunan nasional dan perlindungan terhadap institusi wakaf dapat tetap terjaga secara proporsional.

3.5. Ganti Rugi Tanah Wakaf Berstatus Hak Pakai Untuk Pengadaan Tanah Kepentingan Umum

Pemberian ganti kerugian merupakan konsekuensi hukum dari pelepasan hak atas tanah dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pada umumnya, ganti kerugian diberikan untuk menjamin bahwa pihak yang terdampak pembangunan tidak mengalami kerugian akibat pelepasan hak atas tanahnya. Namun terhadap tanah wakaf, konsep ganti kerugian tidak dapat dipahami hanya berdasarkan pendekatan ekonomis semata karena tanah wakaf memiliki karakteristik khusus yang berkaitan dengan fungsi sosial dan keagamaan.

Dalam sistem pengadaan tanah nasional, bentuk ganti kerugian dapat diberikan dalam berbagai bentuk, seperti uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disepakati para pihak. Akan tetapi, terhadap tanah wakaf berstatus Hak Pakai, penentuan bentuk ganti kerugian harus mempertimbangkan tujuan utama wakaf, yaitu menjaga keberlangsungan manfaat bagi kepentingan umat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk ganti rugi yang paling tepat terhadap tanah wakaf berstatus Hak Pakai yang digunakan untuk kepentingan umum adalah pemberian tanah pengganti yang setara atau lebih baik. Kesetaraan tersebut tidak hanya dinilai dari aspek ekonominya, tetapi juga harus mencakup aspek manfaat, lokasi, fungsi, dan kemampuannya dalam mendukung tujuan wakaf sebagaimana ditetapkan oleh wakif. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang memang memungkinkan menurut ketentuan pengadaan tanah. Akan tetapi,

pendekatan tersebut berpotensi menimbulkan persoalan dalam menjaga kesinambungan fungsi wakaf apabila tidak segera diwujudkan menjadi aset pengganti yang memiliki manfaat serupa. Oleh karena itu, tanah pengganti lebih mencerminkan perlindungan terhadap eksistensi wakaf karena memungkinkan manfaat sosial dan keagamaan yang telah berjalan sebelumnya tetap dapat dilanjutkan.

Dengan demikian, pemberian tanah pengganti yang setara atau lebih baik merupakan bentuk ganti rugi yang paling sesuai dengan karakteristik tanah wakaf berstatus Hak Pakai. Pendekatan tersebut tidak hanya memenuhi prinsip keadilan dalam pengadaan tanah, tetapi juga sejalan dengan tujuan perlindungan harta benda wakaf sebagaimana diatur dalam hukum wakaf nasional, sehingga fungsi sosial dan keagamaan wakaf tetap terpelihara meskipun tanah yang bersangkutan digunakan untuk kepentingan umum.

Pemberian ganti kerugian merupakan konsekuensi hukum dari pelepasan hak atas tanah dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Namun terhadap tanah wakaf, konsep ganti kerugian tidak hanya berorientasi pada penggantian nilai ekonomi, melainkan juga pada perlindungan fungsi sosial dan keagamaan yang melekat pada tanah tersebut.

Dalam sistem pengadaan tanah nasional, bentuk ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, maupun bentuk lain yang disepakati. Meskipun demikian, terhadap tanah wakaf, pilihan bentuk ganti kerugian harus mempertimbangkan keberlangsungan manfaat wakaf.

Tanah pengganti merupakan bentuk kompensasi yang paling sesuai karena memungkinkan fungsi wakaf tetap berjalan tanpa terputus. Melalui tanah pengganti, kegiatan ibadah, pendidikan, kesehatan, maupun sosial yang sebelumnya dilaksanakan pada tanah wakaf dapat terus berlangsung.

Sebaliknya, pemberian ganti rugi dalam bentuk uang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum dan praktis. Apabila dana tersebut tidak segera diwujudkan menjadi aset pengganti, maka manfaat wakaf dapat terhenti dan tujuan wakaf tidak lagi tercapai.

Dari perspektif teori kepastian hukum, tanah pengganti memberikan perlindungan yang lebih kuat karena menjamin keberlangsungan eksistensi aset wakaf. Dari perspektif teori kemanfaatan, tanah pengganti juga memberikan manfaat yang lebih besar karena fungsi sosial dan keagamaan wakaf tetap dapat dinikmati masyarakat.

Oleh karena itu, bentuk ganti kerugian yang paling ideal terhadap tanah wakaf berstatus Hak Pakai yang digunakan untuk kepentingan umum adalah tanah pengganti yang memiliki nilai, fungsi, manfaat, dan produktivitas yang setara atau lebih baik dibandingkan tanah semula. Dengan demikian, prinsip keadilan dalam pengadaan tanah dapat diwujudkan tanpa mengorbankan tujuan dan fungsi wakaf yang telah ditetapkan oleh wakif.

Prinsip pemberian tanah pengganti yang setara atau lebih baik juga mencerminkan perlindungan terhadap kehendak wakif yang pada awalnya menyerahkan tanah tersebut untuk kepentingan umat. Kehendak wakif merupakan salah satu unsur penting dalam hukum wakaf yang harus dihormati dan dipertahankan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, bentuk ganti kerugian yang tidak mampu menjamin keberlanjutan fungsi wakaf berpotensi mengurangi nilai kemanfaatan yang menjadi tujuan utama perwakafan.

Selain itu, pemberian tanah pengganti juga memberikan kepastian hukum bagi nadzir dalam melanjutkan pengelolaan aset wakaf setelah proses pengadaan tanah selesai dilaksanakan. Keberadaan aset pengganti memungkinkan program-program sosial, pendidikan, kesehatan, maupun keagamaan yang sebelumnya berjalan tetap dapat dilaksanakan tanpa mengalami penghentian yang berkepanjangan. Dengan demikian, mekanisme tanah pengganti tidak hanya memenuhi prinsip keadilan dalam pengadaan tanah, tetapi juga menjamin keberlanjutan fungsi sosial dan keagamaan wakaf sebagai bagian dari perlindungan terhadap kepentingan umat.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa tanah berstatus Hak Pakai pada prinsipnya dapat dijadikan objek wakaf menurut hukum positif Indonesia maupun hukum Islam. Dalam perspektif hukum positif, hal tersebut memperoleh dasar hukum melalui Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 yang membuka kemungkinan bagi hak atas tanah selain Hak Milik untuk diwakafkan sepanjang memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Sementara itu, dalam perspektif hukum Islam, keberadaan Hak Pakai sebagai objek wakaf dapat diterima karena yang menjadi esensi wakaf adalah keberlangsungan manfaat yang dapat diberikan kepada masyarakat. Dengan demikian, selama tanah berstatus Hak Pakai diperoleh secara sah dan manfaatnya dapat digunakan untuk kepentingan ibadah maupun kesejahteraan umum, maka tanah tersebut dapat dijadikan objek wakaf sesuai dengan tujuan perwakafan. Di sisi

lain, status Hak Pakai yang memiliki jangka waktu tertentu menimbulkan konsekuensi hukum terhadap keberlangsungan pemanfaatan tanah wakaf. Apabila jangka waktu Hak Pakai berakhir tanpa adanya perpanjangan atau pembaruan hak, maka pemanfaatan tanah wakaf berpotensi terhenti karena berakhirnya dasar penguasaan atas tanah tersebut. Selanjutnya, apabila tanah wakaf berstatus Hak Pakai diperlukan untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dengan tetap memperhatikan perlindungan terhadap fungsi dan tujuan wakaf. Dalam hal pemberian ganti rugi, bentuk yang paling tepat adalah tanah pengganti yang setara atau lebih baik, baik dari segi nilai, manfaat, maupun peruntukannya, sehingga keberlangsungan fungsi sosial dan keagamaan wakaf tetap dapat terjaga meskipun tanah wakaf digunakan untuk kepentingan umum.

Referensi

1. Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
2. Ali, Mohammad Daud. 2014. *Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf*. Jakarta: UI Press.
3. Fahrurroji. 2019. *Wakaf Kontemporer*. Jakarta: Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Kementerian Agama Republik Indonesia.
4. Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
5. Juhaya S. Praja. 2014. *Teori Hukum dan Aplikasinya*. Bandung: Pustaka Setia.
6. Mertokusumo, Sudikno. 2007. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
7. Muharir dan Slamet Haryono. 2023. "Konsep Utilitarianisme John Stuart Mill Relevansinya terhadap Behavioral Economics." *Jurnal Pemikiran dan Pengembangan Ekonomi Syariah*, Vol. 9 No. 1.
8. Nuh, Mohammad. 2022. *Laporan Indeks Wakaf Nasional 2022*. Jakarta: Badan Wakaf Indonesia.
9. Santoso, Urip. 2021. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
10. Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2019. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
11. Sumardjono, Maria S.W. 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
12. Wardoyo, Heru. 2024. "Syarat Sah Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Kewenangan dalam Penerbitan Sertifikat Tanah di Indonesia." *Jurnal Kolaboratif Sains*, Vol. 7 No. 1.
13. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
14. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
15. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
16. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.