

**TINJUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP
TANAH WAKAF MASJID BAITUSSALAM MOROREJO
KECAMATAN KALIWUNGU KABUPATEN KENDAL**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1
dalam Ilmu Syari'ah



Disusun Oleh :

Ayu Kusuma Jati

1402036054

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2019



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang Telp.(024)
7601291 Fax.7624691 Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi
a.n. Ayu Kusuma Jati

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb

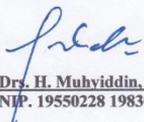
Setelah membaca, memberi mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Ayu Kusuma Jati
NIM : 1402036054
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Judul Skripsi : **Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Istibdal Tanah Wakaf di Desa KrajanKulon Kec. Kaliwungu Kab. Kendal.**

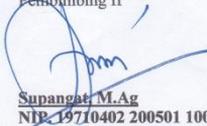
Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara yang tersebut diatas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I


Drs. H. Muhviddin, M.Ag
NIP. 19550228 198303 1003

Semarang, 03 Oktober 2019
Pembimbing II


Supangat, M.Ag
NIP. 19710402 200501 1005



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka km. 2 Kampus III Ngaliyan Telp. /Fax.
(024) 760129 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Ayu Kusuma Jati
NIM : 1402036054
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang pada tanggal :

15 Oktober 2019

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan studi program sarjana (S.1) Tahun akademik 2019/2020 guna memperoleh gelar sarjana dalam ilmu Syari'ah dan Hukum.

Semarang, 15 Oktober 2019

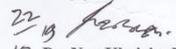
Mengetahui,

Ketua Sidang/Penguji,


Moh. Khasan, M.Ag.

NIP. 197412122003121004

Penguji Utama I,


Dr. Nur Khoirin, M.Ag.

NIP. 19630801199203001

Pembimbing I,


Drs. Muhviddin, M.Ag.

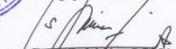
NIP. 195502281983031003

Sekretaris Sidang/Penguji,


Amir Tajrid, M.Ag.

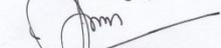
NIP. 197204202003121002

Penguji Utama II,


Drs. Sahidin, M. Si.

NIP. 196703211993031005

Pembimbing II,


Sunangat, M.Ag.

NIP. 197104022005011004



MOTTO

وَمَذْهَبُ الشَّافِعِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ فِي الْأَسْتِدَالِ يُغَارِبُ مَذْهَبَ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ وَهِيَ التَّشَدُّ يُدْ فِي مَنَحِ
الْإِسْتِدَالِ حَتَّى لَا يَكُونَ فِي ذَلِكَ ضِيَاعٌ لِلدَّالِّ وَالْوَقَافِ، فَا لَشَّافِعِيُّ مَنَحَ الْمَسْجِدَ مُطْلَقًا وَلَوْ تَحَرَّبَ. وَاخْتَلَفَ
الْإِسْتِدَالُ لِيَكُونَ الْوَقْفُ مُعَلًّا، وَفَرِيقٌ مَنَعَهُ، وَفَرِيقٌ مَنَعَهُ، وَقَدْ جَاءَ فِي الْمَذْهَبِ مَا نَصَّهُ : وَإِنْ وَقَفَ خِجْلَةً
فَحَضَّتْ أَوْ مَيْمَةً فَرَمَمَتْ أَوْ جُدُوعًا عَلَى مَسْجِدٍ فَتَكَسَّرَتْ فِيهِ وَجْهَانِ : أَحَدُهُمَا لَا يَحْبُوزُ بَيْعُهُ كَمَا ذَكَرْنَا فِي
الْمَسْجِدِ. وَالثَّانِي يَحْبُوزُ بَيْعُهُ، لِأَنَّهُ لَا يُرْجَى مَنَفَعَتُهُ، فَكَانَ بَيْعُهُ أَوْلَى تَرْكُهُ جِحْلًا فِي الْمَسْجِدِ، فَإِنَّ
الْمَسْجِدَ يُكْرَهُ الصَّلَاةُ فِيهِ مَعَ خَرِّ بِهِ

“Asy-Syafi’i ra sendiri dalam masalah tukar menukar harta wakaf hampir sama dengan Maliki ra, yaitu sangat mencengah adanya tukar menukar harta wakaf agar benda-benda wakaf tidak tersia-sia. Asy-Syafi’i tidak memperbolehkan menjual masjid secara mutlak. Sekalipun masjid itu roboh. Ulama syafi’i berbeda pendapat tentang benda wakaf yang berupa barang yang tidak bergerak yang tidak memberikan manfaat sama sekali. Sebagaian memperbolehkan ditukar dengan yang lain agar harta wakaf itu bermanfaat dan sebagian mencengahnya. Dalam kitab al-Muhaddhab diterangkan : apabila ada orang mewakafkan pohon kurma. Kemudian kering (mati) atau binatang ternak lalu lumpuh atau tiang untuk masjid kemudian rusak. Maka, dalam masalah ini ada dua pendapat: 1)tidak boleh dijual sebagaimana masjid, 2)boleh dijual karena barang tersebut sudah tidak bisa diharap manfaatnya. Dijual lebih baik dari pada dibiarkan begitu saja, lain halnya dengan masjid sebab masjid dapat ditempati untuk sholat walaupun dalam keadaan roboh”¹

¹ Muhammad Abu Zahra, *Mudhalarat fi al-Waqf*, hlm. 41

PERSEMBAHAN

Sembah sujud serta syukur kepada Allah SWT. Taburan Cinta dan kasih sayang-Mu telah memberikanku kekuatan, memebelaiuku dengan ilmu serta mengenalkanku dengan cinta. Atas karunia serta kemudahanyang Engkau berikan akhirnya skripsi yang sederhana ii dapat terselesaikan dan Salam selalu terlimpahkan keharibaan Rasullah Muhammad SAW.

Kupersembahkan karya sederhana ini kepadaorang yang sangat ku kasihi dan kusayangi

Ibunda Kustimah, Ayahanda Sulasdi, Kakak Rurul Sasmita dan Anita Dyah Ayu Puspita Sari serta Om Suharto

Sebagai tanda bukti dan rasa terima kasih yang tiada terhingga kupersembahkan karya kecil ini kepada Ibunda (Kustimah),Ayahanda (Sulasdi), kedua kakak dan om saya yang telah memberikan kasih sayang, dukungan, ridha serta cinta kasih tiada terhingga. Semoga ini awal langkah membuat mereka bahagia, karena kusadar, selama ini belum bisa memberi lebih. Untuk Ibunda dan Ayahanda terima kasih telah memberikanku semangat, cinta kasih, do'a serta dukungan serta memebrikan nasehat untuk membuatku lebih baik lagi.

Teman dan Orang-orang terdekatku

Untuk teman-teman yang memberikan motivasi dukungan baik itu moral serta material yang membantuku untuk menyelesaikan skripsi ini, teruntuk patner hanya Hasan Teguh Ashomad, Ninin, Septi dan Nurul yang selalu menemani saya dan selalu menjadi teman diskusi mengenai

keluh kesah mengenai skripsi saya menemani perjuangan menyelesaikan skripsi ini dari awal hingga akhir.

Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Bapak Drs. Muhyiddin, M. Ag serta Bapak Supangat, M.Ag, selaku pembimbing skripsi saya, terima kasih banyak telah membantu saya selama ini, sudah menasehati dan memberi mengarahkan saya sampai skripsi ini selesai.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 03 Oktober 2019

Deklarator.



Ayu Kusuma Jati
NIM : 1402036054

ABSTRAK

Banyaknya pembangunan perumahan yang terjadi baik di kota ataupun di daerah yang membuat pada pengembang sering melakukan transaksi tukar menukar atau dalam Hukum Islam disebut dengan istilah *istibdal* tanah agar perumahan yang sedang dibangun bisa segera dikerjakan atau hanya untuk memperluas kompleks perumahan. Terkadang proses tukar menukar ini dilakukan dengan objek tanah wakaf yang sudah terbengkalai atau tidak bisa memproduksi lagi dengan faktor lahan sudah tidak ada atau memang tanah wakaf tersebut berada disekitaran tanah pembangunan perumahan. Hal ini terjadi di Desa KrajanKulon Kaliwungu dimana ada tanah wakaf milik Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu akan ditukar oleh PT. Cahaya 3 Berlian dengan tanah yang lebih baik dan tujuan lainnya untuk kepentingan perluasan perumahan yang sedang dibangun. Berdasarkan masalah diatas ada beberapa masalah yang dirumuskan yaitu: 1) bagaimana transaksi tukar menukar tanah wakaf di Desa KrajanKulon Kaliwungu, 2) bagaimana pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia mengenai tukar menukar tanah wakaf.

Skripsi ini menggunakan jenis penelitian normatif-empiris yaitu yaitu penemuan kasus Hukum untuk menyelesaikannya dengan melihat kenyataan yang ada di dalam masyarakat. Sedangkan metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian pendekatan yuridis-empiris yaitu peneliti dengan menggunakan pendekatan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang berupa data sekunder dengan data primer yang diperoleh dilapangan. Transaksi tukar menukar tanah wakaf yang umum terjadi biasanya dilakukan hanya pihak penukar dan pihak yang ditukar yang dalam transaksinya ada barang pengganti harta wakaf. Menurut perspektif Hukum Islam transaksi tukar menukar tanah wakaf tersebut sah berdasarkan syaratnya tidak mengandung unsur merusak manfaat harta wakaf tersebut dan adanya uang tunai dalam transaksi ini digunakan sebagai alat tukar dan sebagai ganti dari tanah wakaf tersebut dan penyerahan uang ini disebut dengan akad *wakalah*, dimana pengurus Masjid Baitussalam Mororejo sebagai wakil dari PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwung untuk membeli tanah pengganti. Menurut penulis sudah sesuai dengan syarat berdasarkan pendapat 4 Mazhab dengan tujuan demi

kemaslahatan dan tidak adanya unsur merusak dan menipuan dalam proses transaksi tukar menukar (*istibdal*) dinyatakan diperbolehkan. Syarat akad pun sudah terpenuhi sesuai dengan Hukum Islam, adanya pelaku, sighat, objek dan tujuan dari akad *istibdal*. Sedangkan menurut perspektif Hukum Positif, diperbolehkan adanya tukar menukar (*istibdal*) tanah wakaf apabila ketentuan perubahan status harta wakaf terdapat pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2006 Tentang Wakaf pada Pasal 41 dan juga pada Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Tentang *Ruislag* dan dengan terpenuhinya syarat sah dan ketentuan yang berlaku. Maka, tukar menukar tanah wakaf tersebut juga telah memenuhi ketentuan bahwa digunakan untuk kepentingan (RTUR) serta dalam pelaksanaannya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018.

Kata Kunci : *Istibdal*, Wakaf, Hukum Islam, Hukum Positif

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Tiada kata yang pantas diucapkan selain ucapan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini menjelaskan tentang bagaimana transaksi tukar menukar tanah wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu dan bagaimana prosesnya terjadinya tukar menukar tanah wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu. Lalu pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu dengan adanya transaksi ini apakah diperbolehkan dalam pelaksanaannya atau malah sebaliknya. Maka, penulis akan menjelaskan segalanya di dalam skripsi ini mengenai transaksi tukar menukar tanah dengan sebaik-baiknya. Dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu”**, disusun sebagai kelengkapan guna memenuhi sebagai syarat-syarat untuk memperoleh gelar sarjana di Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.

Penulis meyakini bahwa terselesaikannya skripsi ini bukanlah hasil jerih payah penulis secara pribadi. Tetapi semua itu merupakan wujud akumulasi dari usaha dan bantuan, pertolongan serta doa dari berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi

tersebut. Oleh karena itu, penulis sampaikan banyak terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

Bapak Supangat, M. Ag., selaku Kepala Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, dan Bapak Amir Tajrid, M.Ag., selaku Sekretaris Jurusan Muamalah, yang telah memberikan berbagai pengetahuan, sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Bapak Drs. H. Muhyiddin, M.Ag, selaku wali dosen penulis yang selalu membimbing, membina dan memberikan nasehat selama proses perkuliahan.

Bapak Drs. H. Muhyiddin, M.Ag selaku dosen pembimbing I dan Bapak Supangat, M.Ag, selaku pembimbing II penulis, dengan penuh kesabaran telah mencurahkan perhatian yang besar dalam membimbing penulis menyelesaikan skripsi.

Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan. Tidak lupa juga seluruh pegawai dan staf yang telah memberikan pelayanan dengan maksimal.

Kepada Ibu penulis, Kustimah dan Ayah, Sulasdi yang selalu memberikan do'a serta perhatian yang tiada hentinya. Rurul Sasmita Utami, Anita Dyah Ayu Puspitasari dan Om Suharto yang terus memberikan dukungan baik moril dan materiil. Terima kasih atas do'a, restu dan pengorbanannya selama ini.

Terima kasih kepada Hasan, Ninin, Septi dan Nurul yang telah menemani dan mendampingi proses awal pembuatan hingga selesainya skripsi.

Dan semua pihak yang membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, semoga semuanya selalu berada di dalam naungan perlindunganNya.

Semarang, 03 Oktober 2019

Penulis,

Ayu Kusuma Jati

NIM: 1402036054

PEDOMAN TRANSLITERASI

1. Di dalam naskah Skripsi ini banyak dijumpai nama dan istilah teknis (*technical term*) yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf latin. Pedoman transliterasi yang digunakan untuk penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

ARAB		LATIN	
Konsonan	Nama	Konsonan	Keterangan
			Tidak dilambangkan (<i>harf madd</i>)
ب	B	B	Be
ت	T	T	Te
	Ts	Th	Te dan Ha
ج	J	J	Je
ح	Ch	h	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kh	Kh	Ka dan Ha
د	D	D	De
ذ	Dz	Dh	De dan Ha
ر	R	R	Er
ز	Z	Z	Zet

س	S	S	Es
	Sy	Sh	Es dan Ha
ص	Sh	ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Dl	d	De (dengan titik di bawah)
ط	Th	t	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Dh	z	Zet (dengan titik di bawah)
ع		‘	Koma terbalik atas
	Gh	Gh	Ge dan Ha
ف	F	F	Ef
ق	Q	Q	Qi
ك	K	K	Ka
ل	L	L	El
م	M	M	Em
ن	N	N	En
و	W	W	We
ه	H	H	Ha
ء	A	.	Apostrof
ي	Y	Y	Ye

2. Vokal rangkap atau diftong bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dengan huruf, transliterasinya dalam tulisan Latin dilambangkan dengan huruf sebagai berikut:
 - a. Vokal rangkap(ؤ) dilambangkan dengan gabungan huruf *aw*;
 - b. Vokal rangkap (ئ) dilambangkan dengan gabungan huruf *ay*.
3. Vokal panjang atau *maddah* bahasa Arab yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya dalam tulisan Latin dilambangkan dengan huruf dan tanda macron (*coretan horisontal*) di atasnya (الفاتحة = al-fatihah), (العلوم = al-ulum) dan (قِيمَة = qimah).
4. Syaddah atau *tasydid* yang dilambangkan dengan tanda *syaddah* atau *tasydid*, transliterasinya dalam tulisan latin dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang bertanda *syaddah* itu, misalnya (حَد = *haddun*), (سَد = *saddun*), (طَيِّب = *tayyib*).
5. Kata sandang dalam Bahasa Arab yang dilambangkan dengan huruf alif-lam, transliterasinya dalam tulisan Latin dilambangkan dengan huruf “al”, terpisah dari kata yang mengikuti dan diberi tanda hubung, misalnya (البيوت = *al-bayt*), (السما = *al-sama*)
6. Ta marbutoh mati atau yang dibaca seperti ber-*harakat sukun*, transliterasinya dalam tulisan Latin dilambangkan dengan huruf “h”, sedangkan *ta marbutah* yang hidup dilambangkan dengan huruf “t” misalnya (رُوَيْتُ = *ru'yat al-hilal*).
7. Tanda *sprostof* (‘) sebagai transliterasi huruf hamzah hanya berlaku untuk yang terletak di tengah atau di akhir kata, misalnya (رُوَيْتُ = *ru'yah*), (فُوَيْتُ = *fuqah*)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vii
HALAMAN ABSTRAK.....	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	x
HALAMAN TRANSLITERASI.....	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
D. Telaah Pustaka.....	10
E. Metode Penelitian.....	15
F. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II TUKAR MENUKAR TANAH WAKAF MASJID BAITUSSLAM MOROREJO KECAMATAN KALIWUNGU	
A. Waqaf	22
1. Pengertian Wakaf	22
2. Dasar Hukum Wakaf	25
3. Rukun dan Syarat Wakaf	31

4. Manfaat Wakaf	42
B. Tukar Menukar	43
1. Pengertian Tukar Menukar	43
2. Dasar Hukum Tukar Menukar	45
3. Syarat Tukar Menukar	54
4. Manfaat Tukar Menukar	70
BAB III: TRANSAKSI TUKAR MENUKAR TANAH WAKAF MASJID MOROREJO KECAMATAN KALIWUNGU	
A. Gambaran Profil Lokasi dan Pelaku Tukar Menukar	72
B. Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu	75
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP TRANSAKSI TUKAR MENUKAR TANAH WAKAF MASJID BAITUSSALAM MOROREJO KECAMATAN KALIWUNGU	
A. Analisis Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo	86
B. Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu	93
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	113
B. Saran.....	115
C. KataPenutup	116

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN
DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan yang selalu melekat pada setiap komponen hidup manusia, karena dalam setiap hubungan dari seluruh komponen manusia berdiri diatas tanah yang dimanfaatkan untuk berbagai hal. Fungsi tanah diperuntukan untuk pendidikan, kepetingan umum, tempat wisata, perekonomian di bangun di atas tanah. Salah satu fungsi tanah yang diperuntukan untuk kepentingan umum adalah tanah wakaf yang diwakafkan oleh wakif kepada nadzir yang akan dipergunakan untuk sarana sosial atau keagamaan di dalam masyarakat. Tanah pun bisa menjadi bagian dari sebuah amal yang abadi dimana tanah dijadikan peninggalan yang bisa bermanfaat bagi semua masyarakat. Dalam konteks sekarang wakaf merupakan instrumen Ekonomi Islam dan sebagai ajaran tergolong pada syariah yang sifatnya sakral dan suci. Akantetapi, pemahamannya dan implentasi wakaf tersebut pada fikih (upaya yang bersifat kemanusiaan)¹.

Pandangan fikih mengenai perubahan dan pengalihan harta wakaf para Ulama berbeda pendapat, sebagian membolehkan dan sebagian melarangnya. Pada pendapat Mazhab Abu Hanifah adalah membolehkan perubahan dan pengalihan harta wakaf. Berbeda pula

¹ Huda Miftahul, *Mengaliran Manfaat Wakaf Potret Perkembangan Hukum dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia* (Bekasi: Gramata, 2015), hlm.10.

dengan Mazhab Syafi'i berpendapat bahwa benda wakaf yang sudah tidak berfungsi, tetap tidak boleh dijual, ditukar atau diganti dan dipindahkan.

Tukar menukar merupakan metode yang sangat efektif dan menguntungkan pada zaman dahulu. Bukan hanya merupakan alternatif untuk transaksi biasa, namun sebagai sarana untuk alat tukar menukar barang dan jasa barter ini masih dipakai dalam kehidupan masyarakat dan masih melekat terutama pada masyarakat desa yang kental akan adat istiadat. Hanya saja, sering kali sulit untuk benar-benar memuaskan keinginan kedua belah pihak. Selain itu, barter hanya dapat dilakukan dengan orang yang dikenal. Dengan semakin berkembangnya teknologi zaman sekarang sistem barter sudah semakin berkembang seiring perubahan zaman, dari yang tadinya barang dan jasa sekarang sudah berubah, walau tidak secara otentik dalam perubahannya. Namun sistem barter dalam fungsi dan perannya tetap sama, hanya saja yang dulunya barter untuk alat perdagangan namun sekarang tanah pun tidak luput dari barter juga dengan akta tanah sebagai objek barangnya.

Orang yang mewakafkan hartanya akan mendapat pahala dari Allah di hari yang tidak ada perlindungan kecuali pelindungannya, yaitu di hari di mana amal perbuatan ditimbang. Begitu juga dengan mereka yang mewakafkan hartanya kepada masjid-masjid, kepada para pencari ilmu, kepada pondok-pondok

pesantren, maka pahalanya akan berbicara mengenai perbuatannya². Sebagaimana yang ada di dalam Al-Quran dan Hadist yang menjelaskan tentang wakaf :

QS. al-Baqarah : 267

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَنْفِقُوْا مِنْ طَيِّبٰتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا اَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْاَرْضِ ۗ وَلَا تَيَمَّمُوْا الْخَبِيْثَ مِنْهُ تُنْفِقُوْنَ وَاَنْتُمْ بِاَخْذِهٖٓ
 اِلَّا اَنْ تُعْمِضُوْا فِيْهِ ۗ وَاَعْلَمُوْا اَنَّ اللّٰهَ غَنِيٌّ حَمِيْدٌ

“wahai orang-orang yang beriman. Infakkanlah sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang kami keluarkan dari bumi untuk mu. Janganlah kamu memilih yang buruk untuk kamu keluarkan, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya, melaikan dengan memicingkan mata (enggan) terhadapnya. Dan ketahuilah bahwa Allah Maha Kaya, Maha Terpuji”³

Hadist yang mengenai wakaf sebagai landasan hukum wakaf di riwayatkan oleh Rasulullah SAW :

عن ابن عمر رضى الله عنهما ان عمر بن الخطاب اصاب ارضا بخيبر فقاتى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها فقال : يا رسول الله انى اصبت ارضا بخيبر لم

² Syekh Ali Ahmad Al-Jarjawi, Anggota Ulama Al-Azhar, *Indahnya Syariat Islam*, (Jakarta : Gema Insani Press, 2006), hlm.498-499.

³ <http://tafsirweb.com/1027-surat-al-baqarah-ayat-261.html>, diakses pada 11 Mei 2019 pada pukul 10.26 WIB

⁵ <http://tafsirweb.com/1027-surat-al-baqarah-ayat-261.html>, diakses pada 11 Mei 2019 pada pukul 10.26 WIB

اصب مالا قط انفس عندى منه فما تمارني به قال : ان شئت حبست اصلها
فتصدقت بما عمر انه لا يباع ولا يوهب ولا يرث وتصدق بما في الفقراء وفي القرى
وفي الرقاب وفي سبيل الله وابن السبيل والضيف لاجتاح على من وليها ان ياكل منها
با المعروف ويطعم غير
(متمول رواه مسلم)

“Dari Ibnu Umar R.A bahsawannya Umar bin Khattab mendapatkan sebidang tanah di Khaibar, lalu ia datang kepada Nabi Muhammad SAW untuk meminta nasehat tentang harta itu, ia berkata : “Ya Rasullah, sesungguhnya aku telah mendpaatkan sebidang tanah di Khaibar yang aku belum pernah memperolehnya tanah sebaik ini, apa nasehat engkau kepadaku tentang tanah itu? Rasullah menjawab: “Bila kamu suka, kamu tahan (pokoknya) tanah ini dan kamu sedekahkan (hasilnya)”. Kemudian Umar melakukan sadaqah, tidak dijual, tidak diwariskan, dan tidak juga dihibahkan. Ibnu Umar berkata, “Umar menyedekakkannya kepada orang-orang fakir, kaum kerabat, budak belia, sabilillah, ibnu sabil, dan tamu. Dan tidak mengapa atau tidak dilarang bagi yang menguasai tanah wakaf itu (pengurusnya) makan dari hasilnya dengan cara yang baik (sepantasnya) atau makan dengan tidak bermaksud menumpuk harta”. (H.R. Muslim)⁴

Desa KrajanKulon Kaliwungu merupakan mayoritas penduduknya beragama Islam, hal ini dapat dilihat dari kegiatan keagamaan yang ada dan beberapa bangunan keagamaan di berbagai

⁴ Musyfikah Ilyas, *Istibdal Harta Benda Wakaf Perspektif Hukum Islam Jurisprudentie* Vol. 3, 2 Desember 2016. Jurnal Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar dipublikasikan, hlm. 139.

sudut tempat, seperti masjid, mushalla, madrasah, pondok pesantren, dan lain-lain. Dengan keberadaan bangunan tersebut maka tidak terlepas dari praktek perwakafan, karena biasanya masyarakat lebih mempercayakan hartanya untuk wakaf tempat ibadah dari pada wakaf yang lain. Wakaf merupakan salah satu tuntunan ajaran Islam yang menyangkut kehidupan bermasyarakat dalam rangka ibadah *ijtima`iyah* (ibadah sosial). Banyaknya Pengembangan di bidang perubahan yang melakukan pembelian tanah sebagai lahan perumahan terkadang mengalami kendala ketika adanya tanah yang akan di beli yang berupa tanah wakaf yang tidak dapat di perjualbelikan sehingga harus melakukan tukar menukar dengan tanah pengganti yang lebih baik, agar tidak mengurangi manfaat dari tanah wakaf dan dapat dipergunakan sebagai tempat tinggal.

Kasus di Masjid Baitussalam yang berada di desa KrajanKulon sudah tidak bisa bermanfaat lagi dikarenakanya sering terkena air rob (banjir air laut). Menyebabkan kondisi tanah tersebut tidak dalam keadaan yang baik malah lebih mengandung banyak garam karena sering terkena air rob (banjir air laut). Objek tukar menukar adalah tanah wakaf yang berada di desa KrajanaKulon Kaliwungu milik Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu. Karena kondisi tanah sudah tidak baik membuat pihak nadzir tidak bisa berbuat banyak dan alasan yang lainnya karena tanah tersebut tidak bisa menampung air hujan bila hujan turun dikarenakan sudah terkena air laut yang mengandung garam yang tinggi. Kondisi ini

membuat hasil panen padi tidak optimal jika, pun bisa optimal hanya mencapai $\pm 25\text{KW/panen}$ dengan luas tanah sebesar 5.400m^2 .⁵

Transaksi tukar menukar (*istibdal*) tanah wakaf dimana pihak PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu nantinya akan menganti tanah wakaf yang berlokasi di desa KrajanKulon Kaliwungu. PT. Cahaya 3 Berlian menawarkan transaksi tukar menukar (*istibdal*) tanah wakaf dengan Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo.

Alasan PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu adalah tanah wakaf milik Masjid Baitussalam Mororejo sudah tidak bisa menghasilkan panen secara maksimal dan juga tanah wakaf berada disekitar pembangunan perumahan yang dibangun oleh PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu. Selanjutnya Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo menyetujui transaksi tersebut dikarenakan dengan kondisi tanah wakaf sudah tidak bisa menghasilkan panen karena sering terkena air rob (banjir air laut). PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 1.4M kepada Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo yang selanjutnya dengan adanya uang tunai yang diserahkan oleh PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu kepada Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo merupakan pengganti tanah wakaf yang nantinya Nadzir Masjid Mororjo membelikan tanah pengganti sebagai wakil dari PT. Cahaya 3 Berlian berlokasi di desa Purwokerto Kecamatan Bransong yang berbentuk tanah sawah

⁵ Wawancara dengan bapak H. Suyuti pada tanggal 5 Agustus 2019, pada pukul: 14.00 WIB

dengan luas 5.964m². Tanah pengganti yang dibeli oleh Nadzir Masjid Bitussalam atas nama Hj. Sri Wahyuni sebagai pemegang hak tanah seluas 5.964m².

Pada dasarnya suatu harta benda wakaf yang telah diwakafkan tidak boleh dirubah, baik menyangkut masalah peruntukan atau penggunaan lain dengan menitik beratkan pada “prinsip keabadian” bahwa menjaga kelestarian atau keberadaan barang wakaf merupakan keniscayaan kapan dan dimana saja, tidak boleh dijual dengan alasan apapun dan tidak boleh ditukar dalam bentuk apapun, kecuali menghadapi keadaan-keadaan tertentu seperti harta benda wakaf yang tidak produktif karena umur yang sudah tua, rusak dan terbengkalai sehingga tidak bisa dimanfaatkan lagi.

Perubahan alih status harta benda wakaf dalam Hukum Islam dikenal dengan istilah “*istibdal*” atau *ibdal* yaitu tukar menukar harta benda wakaf dengan sesuatu yang lebih. Perbedaan persepsi tentang Hukum *istibdal* wakaf (tukar guling wakaf). Penukaran barang harta benda wakaf yang dimaksud dilakukan dengan cara menukar harta benda wakaf semua atau sebagiannya, kemudian dengan adanya uang yang diserahkan dari pihak penukar itu digunakan untuk membeli barang harta benda wakaf lain dan dipergunakan untuk tujuan yang sama, dengan tetap menjaga semua syarat yang ditetapkan wakif.

Istibdal adalah ungkapan yang bisa digunakan oleh pada Ulama terkait dengan penukaran harta wakaf. Menurut para *fuqaha*, *ibdal* adalah menjual harta wakaf dengan gantinya baik berupa benda atau uang. Sedangkan *istibdal* adalah membeli barang lain sebagai gantinya barang wakaf.⁶ Menurut al-Kabisi *ibdal* adalah menjual harta wakaf untuk membelikan barang lain sebagai gantinya. Sedangkan *istibdal* adalah menjadikan barang lain sebagai pengganti barang wakaf asli yang telah dijual.⁷ Penjelasan dari definisi *istibdal* dan *ibdal* adanya unsur akad jual-beli dalam transaksi penukaran harta wakaf tersebut digantikan dengan barang yang serupa atau berupa uang tanpa menghilangkan manfaat dari harta wakaf sebelumnya. Keabsahan praktek ini mengundang perbedaan pendapat dari kalangan *fuqaha* dimana ada yang mendukung dengan pertimbangan, namun tidak sedikit pula yang menentang pembelakuannya.⁸

Para Ulama fikih mengalami perbedaan pendapat tentang Hukum tukar menukar atau dalam istilah fikih disebut dengan *istibdal*. Sebagian melarang dengan mutlak dan sebagian melarangnya dengan pengecualian kondisi tertentu yang menuntut terjadinya *istibdal*, sebagian yang lainnya memperbolehkannya

⁶ Ahmad Furqon, *Penukaran Tanah Wakaf Masjid Agung Semarang dalam Persepektif Fikih Istibdal Ijtihad* Vol. 17, Juni 2017. Jurnal Fakultas Ekonomi dan Bisni Islam UIN Walisongo Semarang dipublikasikan, hlm.42.

⁷ Al-Kabisi Abdullah Abid Muhammad, *Hukum Wakaf*, (Jakarta: IIMaN Press: 2004) Cetakan ke-1, hlm. 349.

⁸ Al-Kabisi Abdullah Abid Muhammad, *Hukum Wakaf...*, hlm. 349.

dengan adanya syarat dari wakif atau dikarekan adanya keuntungan lebih yang didapat dari *istibdal*.

Terkait dengan tukar menukar (*istibdal*) harta wakaf tercantum dalam UU Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 40 terhadap status harta wakaf tercantum pada point (f) yang berisi tentang larangan menukar harta wakaf yang sudah di wakafkan. Pasal 40 diperjelas dengan adanya Pasal 41 mengenai point (f) yang jelaskan bahwasanya, boleh adanya tukar menukar (*istibdal*) jika harta yang sudah di wakafkan di tukar untuk kepentingan umum dan perizinannya pun melalui Kementerian Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI).⁹ Badan Wakaf Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Nomor 1 Tahun 2008 tentang Ruislag pada bagian Prosedur Penyusunan Rekomendasi terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf yang tercantum pada Pasal 4 berisi tentang syarat disahkannya izin *istibdal* pada Ayat (2).

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka saya tertarik melakukan penelitian dan membahas lebih lanjut dengan mengangkat judul **“Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal”**.

⁹ Musyfikah Ilyas, *Istibdal Harta Benda...*, hlm. 141.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu?
2. Bagaimana Pandangan Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia Mengenai Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui efektifitas tukar menukar tanah wakaf bagi kemaslahatan umat.
 - b. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Indonesia mengenai tukar menukar Tanah Wakaf
2. Manfaat Penelitian
 - a. Penelitian ini di harapkan dapat menambah pengetahuan bagi penulis mengenai hukum tukar menukar tanah wakaf
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan tukar menukar tanah wakaf serta dapat dijadikan rujukan untuk penelitian yang akan datang dengan permasalahan yang serupa.

D. Telaah Pustaka

1. Skripsi (102111071) “*Hukum Menukar dan Merubah Fungsi Tanah Wakaf Masjid (Studi Kasus Di Desa Simbang Wetan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan)*” oleh Agus

Hidayatullah mahasiswi UIN Walisongo Semarang. Hasil dari penelitian tersebut adalah bagaimana Hukum menukar dan merubah fungsi dari tanah wakaf yang terjadi di desa Simbang Wetan, bertujuan untuk mengetahui hukum menukar dan merubah fungsi tanah wakaf Masjid dalam pandangan Hukum Islam. Mereka mengacu kepada Madzhab Hambali dan Madzhab Hanafi yang membolehkan penukaran tanah wakaf sepanjang ada kemaslahatan. Karena mereka pada umumnya menggunakan prinsip maslahat untuk menjaga harta wakaf tersebut. Dalam hal hukum menukar dan merubah fungsi tanah wakaf Masjid Desa Simbang Wetan dalam pandangan Islam, dalam kenyataannya belum sesuai secara prosedur, karena harta wakaf tersebut belum didaftarkan ke KUA untuk mendapatkan PAIW dan dalam hal perubahan harta wakaf nadzir tidak melakukan izin kepada instansi yang berwenang dan Badan Wakaf Indonesia.

2. Skripsi (08210008) "*Istibdal Wakaf di Pondok Pesantren Tebuiring Jombang*" oleh Fitriani Solikah mahasiswa UIN Maulana Ibrahim Malik. Hasil bertujuan mengetahui bekerjanya hukum di masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek *istibdal* wakaf di Pondok Pesantren Tebuireng Jombang sudah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh Undang-undang. Hasil penelitian, diperoleh data bahwa terjadinya *istibdal* wakaf di Pondok Pesantren Tebuireng Jombang disebabkan karena tanah aset wakaf yang dimiliki yayasan tidak cukup luas

untuk dibangun asrama baru bagi pesantren putri serta letaknya yang berjauhan dengan pesantren (tidak strategis) karena berada di tengah kampung.

3. Skripsi (B4B 004 087) *“Tinjauan Perwakafan Tanah Menurut Undang- undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Di Kabupaten Semarang”* oleh Devi Kurnia Sari. Mahasiwa pasca sarja Univesitas Diponegoro Semarang. Di masa pertumbuhan ekonomi yang cukup memprihatinkan ini mengenai sistem ekonomi dan tentang perwakafan yang ada di Indonesia. Pada umumnya umat Islam Indonesia memahami bahwa wakaf hanya terbatas untuk kepentingan untuk membngun tempat ibadah dan hal-hal yang lazim dilaksanakan di Indonesia seperti untuk masjid, musholla, makam, dan sebagainya. Dengan adanya Undang-Undang mengenai perwakafan penulis mengharapkan adanya dapat mengembangkan Ekonomi Islam dengan melalui perwakafan, terutama di Wilayah Semarang masih berjalan seusai dengan peraturan yang terdahulu dengan alasan Undang-Undang Wakaf belum bisa dilaksanakan dengan baik. Pengelolahnya masih belum 100% untuk setor wakaf produktif.
4. Skripsi (072111032) *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengikraran Kembali Tanah Wakaf (Studi Kasus Tanah Wakaf Mushola An-Nur Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan)”* oleh Muhammad Syah Rofiuddin. Dalam skripsinya tersebut penulis mengemukakan bahwa, wakaf merupakan bagian

Hukum Islam yang mendapatkan pengaturan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Sejak Islam masuk di Indonesia, tata cara perwakafan cukup dilakukan berdasarkan ketentuan fikih yang terdapat dalam kitab-kitab fikih klasik. Menurut pendapat Imam Al-Syafi'i, Malik, dan Ahmad, wakaf dianggap sah dengan adanya lafadz atau *sighat* walaupun tidak ditetapkan oleh hakim. Namun dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, wakaf dianggap sah apabila pihak yang mewakafkan mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada nadzir di hadapan PPAIW yang kemudian menuangkannya dalam bentuk ikrar wakaf dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi dengan melengkapi syarat-syarat administratif yang di antaranya adalah menyerahkan surat-surat tanda bukti kepemilikan harta benda.

5. Jurnal "*Istibdal Harta Benda Wakaf Perspektif Hukum Islam*" oleh Musyfikah Ilyas mahasiswa Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar. Jurnal ini menjelaskan tentang perbandingan hukum *istibdal*, dimana menurut penulis Hukum tentang *istibdal* masih belum jelas. Di masyarakat banyak dijumpai ajaran yang menjamin tingkat dan kualitas hidup minimum diantaranya kehidupan fakir miskin harus diperhatikan oleh masyarakat, kekayaan tidak boleh dinikmati dan hanya berputar diantara orang-orang kaya saja, berbuat baik kepada masyarakat serta jaminan sosial itu harus diberikan kepada pihak-pihak yang

berhak atas jaminan tersebut. Hukum Islam menyikapi *istibdal* untuk menyelesaikan persoalan umat, menambah wawasan khazanah keilmuan dan menjadikan *istibdal* sebagai solusi akhir menghadapi keadaan-keadaan tertentu seperti harta benda wakaf yang tidak produktif karena umur yang sudah tua, rusak dan terbengkalai sehingga tidak bisa dimanfaatkan. *Istibdal* jalan untuk melestarikan dan memanfaatkan harta benda wakaf.

6. Jurnal “*Penukaran Tanah Wakaf Masjid Agung Semarang dalam Perspektif fikih Istibdal*” oleh Ahmad Fuqon mahasiswa UIN Walisongo Semarang. Jurnal ini menjelaskan mengenai penukaran tanah wakaf yang merupakan salah satu upaya *nadzir* dalam memproduktifkan tanah wakaf yang dikelola. Badan Kesejahteraan Masjid (BKM) Kota Semarang selaku nadzir telah melakukan tiga kali penukaran Tanah Wakaf Masjid Agung Semarang dengan hasil yang kurang bagi tanah yang dikelola. Hasil penelitian berupa: a) penukaran tanah wakaf Masjid Agung Semarang yang pertama dengan PT.Sambirejo tidak dilakukan penelitian secara mendalam terhadap tanah pengganti. Orang yang melakukan transaksi ini bernama Cipto Siswoyo, dari PT.Sambirejo yang termasuk dalam kategori tidak bisa diterima kesaksiannya dikarenakan melakukan penipuan; b) penukaran tanah wakaf Masjid Agung Semarang berupa uang untuk pembangunan *Ma’had Aly*. Hal ini kurang dianjurkan oleh ulama Fikih, dikarenakan nilai uang cenderung turun dan rentan untuk

disalahgunakan dan bisa terjadi korupsi. Pada hasilnya *Ma'had Aly* belum berdiri sejak tahun 2008-2016; c) ada uang pengganti yang kemudian dibelikan tanah pengganti. Hal tersebut sudah tepat dan harga tanah pengganti masuk dalam harga pasar.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah normatif-empiris yaitu peneliti dengan menggunakan pendekatan dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang berupa data sekunder dengan data primer yang diperoleh dilapangan¹⁰. Jenis penelitian digunakan oleh peneliti untuk melihat aspek hukum di dalam masyarakat.

Pendekatan yang akan dilakukan peneliti menggunakan pendekatan yuridis-empiris, yaitu peneliti berfokus pada investigai dimana data yang diperoleh dengan para pelaku transaksi tukar menukar¹¹. Metode ini digunakan oleh penelitian ini berfokus pada transaksi tukar menukar dimana data di dapatkan dari lapangan dengan mewawancari pelaku transaksi tukar menukar (*istibdal*).

2. Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan penulis ialah berupa data primer dan sekunder, yaitu:

¹⁰ Adi Rianto: *Aspek Hukum dalam Penelitian* (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2015) hlm.7.

¹¹ Adi Rianto, *Aspek Hukum...*, hlm.9.

a. Data Prime

Data primer yaitu data yang berasal langsung dari sumber data yang dikumpulkan secara khusus yang berhubungan dengan masalah peneliti.¹² Data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara), melalui wawancara dengan pihak terkait tukar menukar tanah wakaf, yaitu : berkas administrasi proses tukar menukar dan hasil percakapan dengan para pelaku tukar menukar

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak didapatkan secara langsung oleh peneliti tetapi media lainnya, misalnya buku-buku, jurnal penelitian, artikel yang masih berkaitan dengan materi penelitian .¹³ Data diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur yang terkait dengan kasus yang diteliti penelitian. Ada tiga bahan hukum yang digunakan dalam sumber data sekunder yakni:

¹² Muchammad Fauzi, *Metode Penelitian Kuantitatif*: (Semarang:Walisongo Press: 2009) cetakan 1 hlm.165.

¹³Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam: Pendekatan Kuantitatif*: (Jakarta:PT. Raja Grafindo: 2013) hlm.104.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi¹⁴. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif yang mempunyai peran utama dalam penelitian ini, diantaranya :

- a) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
- b) Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Ruislag
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

¹⁴ Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*: (Depok: Raja Grafindo Persada, 2018), hlm. 216

¹⁸ P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*: (Jakarta: Rineka Cipta: 1991) cetakan 1, hlm.39.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap hukum primer¹⁵. Bahan hukum sekunder tersebut yaitu :

- a) Buku-buku ilmiah yang terkait
- b) Hasil penelitian

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang menjelaskan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersebut adalah media internet.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara atau lebih dikenal dengan istilah *interview* adalah suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan menggunakan pertanyaan kepada narasumber terkait¹⁶. Teknik wawancara digunakan peneliti guna memperoleh data primer. Peneliti melakukan wawancara dengan pengembang perumahan terkait dan nadzir tanah wakaf Masjid Baitussalam Mororejo mengajukan beberapa

¹⁵ Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum...*, hlm.

pertanyaan terkait dengan kegiatan tukar menukar (*istibdal*). Peneliti ingin mengetahui pendapat para narasumber mengenai praktek tukar menukar (*istibdal*). Tujuannya untuk mengetahui mekanisme tukar menukar (*istibdal*) yang terjadi di Desa KrajanKulon Kecamatan Kaliwungu.

b. Telaah Dokumentasi

Merupakan cara pengumpulan beberapa informasi pengetahuan, fakta dan data. Demikian dapat dikumpulkan data-data dengan kategori dan klasifikasi bahan yang berhubungan dengan masalah penelitian yang bersumber pada dokumen, buku-buku, jurnal ilmiah, website dan lain-lain.¹⁷

Telaah Dokumentasi ini dilakukan untuk menjadikan tolak ukur fakta yang ada dilapangan dengan data yang ada, baik itu bersumber pada buku, jurnal ilmiah, website, dan lain-lain yang terkait dengan tukar menukar (*istibdal*).

4. Analisis data

Analisis deskriptif digunakan untuk menghimpun data aktual, mengartikan sebagai kegiatan pengumpulan data dengan menjelaskan sebagaimana adanya, tidak diiringin dengan ulasan atau pandangan atau analisis dari penulis. Penulis mendeskripsikan apa yang penulis temukan dalam bahan

¹⁷*Pedoman Penulisan Skripsi*, Fakultas Syariah IAIN Walisongo: (Semarang: 2012) hlm.16.

pustaka sebagaimana adanya kemudian menganalisisnya secara mendalam sehingga diperbolehkan gambaran yang jelas mengenai permasalahan dalam skripsi ini.¹⁸

F. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan pokok-pokok bahasan secara sistematis yang terdiri dari lima bab dan pada tiap-tiap bab terdiri dari sub-sub sebagai perinciannya. Adapun sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan.

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitusslam Mororejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal

Bab ini penulis akan mengemukakan pembahasan skripsi tentang pengertian wakaf, dasar hukum wakaf, rukun dan syarat wakaf, manfaat wakaf, pengertian tukar menukar, dasar hukum tukar menukar, syarat tukar menukar dan manfaat tukar menukar.

BAB III : Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Mororejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal.

¹⁸ Sopiah, *Metodelogi Penelitian*, (Yogyakarta: Andi Offse: 2014), hlm.

Bab ini berisi tentang gambaran umum mengenai transaksi tukar menukar tanah wakaf yang terjadi di Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu.

BAB IV: Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal.

Bab ini berisi tentang analisis transaksi tukar menukar tanah wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu dengan merujuk Hukum Islam, Hukum Positif (Undang-Undang dan turunannya) mengenai tukar menukar tanah wakaf.

BAB V: Penutup

Bab ini berisi tentang kesimpulan, saran dan penutup.

BAB II
TUKAR MENUKAR TANAH WAKAF MASJID
BAITUSSALAM MOROREJO KECAMATAN KALIWUNGU

A. Wakaf

1. Pengertian Wakaf

Kata wakaf berasal dari bahasa Arab yang berasal dari kata *wa-qa-fa* yang bearti menahan, berhenti, diam, ditempat, atau berdiri. Kata *waqafa-yaqifu-waqfan* semakna dengan kata *habasa yahisun-tahisan* yang makanaya terhalang untung menggunakan.¹⁹

Menurut *syara'* wakaf banyak memiliki definisi yang dikemukakan oleh ulama, diantaranya :

- a. Sayyid Sabilq berpendapat wakaf merupakan harta yang menahan dan menggunakan manfaat dijalan Allah SWT.
- b. Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad al-Husaeni berpendapat bahwasanya wakaf adalah harta yang kekal yang manfaatnya bisa diambil tanpa merusak dan miliki tujuan untuk kebaikan dan mendekatkan diri kepada Allah SWT.²⁰

Definisi Imam Syafi'i tentang wakaf diartikan secara istilah oleh para ulama yang lainnya, sebagaimana berikut ini :

¹⁹Mifrahul, *Mengaliran Manfaat Wakaf Potret Perkembangan Hukum dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia*, (Bekasi: Gramata, 2015), hlm. 10

²⁰Rahman Abdul Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.175

- a. Imam Nabawi dari kalangan Syafi'i mendefinisikan dengan menahan harta yang dapat diambil manfaatnya bukan untuk dirinya sendiri. Sementara benda itu tetap ada dan digunakan manfaatnya untuk kebaikan dan mendekati diri kepada Allah SWT.

Menurut Al-Syarbini Al-Khatib dan Ramli Al-Kabr. Wakaf merupakan harta yang bisa diambil manfaatnya dengan menjadi keamanan benda tersebut dan memutuskan kepemilikan barang tersebut dari kepemilikan untuk hal-hal yang diperbolehkan.

- a. Ibn Hajar Al-Haitami dan Syaikh Umairah yang berpendapat bahwasanya harta yang di wakafnya harusnya bisa dimanfaatkan kepemilikan barang tersebut dari pemilik untuk hal yang diperbolehkan.
- b. Syaikh Syihabuddin Al-Qalyubi menjelaskan wakaf merupakan harta yang bisa dimanfaatkan dalam hal yang diperbolehkan dalam syariat dan juga menjaga keuntuhan harta tersebut.²¹

Kompilasi Hukum Islam menjelaskan tentang definisi wakaf yang merupakan perbuatan Hukum wakaf yang memisahkan atau menyerahkan sebagai harta wakaf benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau dalam jangka waktu

²¹Abdullah Muhammad Abid Al-Kabisi, *Hukum Wakaf*, (Jakart: IIMaN Press, 2004), cetakan 1, hlm. 38-41

yang ditentukan oleh wakif guna keperluan ibadah atau untuk kesejahteraan umum.²²

Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 mendefinisikan wakaf merupakan perbuatan wakif untuk memisahkan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau berjangka waktu tertentu untuk kepentingan ibadah atau kepentingan kesejahteraan umum Syariah.²³

Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 menjelaskan tentang wakaf adalah perbuatan Hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan kesejahteraan umum menurut Syariah.²⁴

Menurut fikih Islam wakaf merupakan bagian dari *shadaqah* jariah yang pahalanya berjalan terus dan sama dengan *infaq* dan sedekah. Selama pokoknya masih ada dan terus dimanfaatkan selamanya atau jangka waktu yang ditentukan. Secara alami harta wakaf memiliki nilai ekonomis yang disesuaikan dengan kehendak wakif dalam ikrar wakafnya.²⁵

²²Kompilasi Hukum Islam

²³Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004

²⁴Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008

²⁵Mifrahul, *Mengaliran Manfaat Wakaf...*, hlm. 13

2. Dasar Hukum Wakaf

Dasar hukum wakaf terdapat dalam al-Quran sama dengan ayat *infaq* dan sedekah. Dimana pahala yang dilakukan berjalan terus menerus dan secara tafsirnya pun bisa menjadi lebih luas, sebagaimana berikut :

a. QS. al-Hajj : 77

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا ارْكَعُوا وَاسْجُدُوا وَاعْبُدُوا رَبَّكُمْ وَأَفْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

“Wahai orang-orang yang beriman. Rukuklah, sujudlah, dan sembahlah Tuhan mu dan berbuat kebaikan agar kamu beruntung”

Ayat diatas menjelaskan tentang kaum muslimin diperintah secara umum agar kaum muslim dapat menjalin hubungan baik dengan Allah melalui kegiatan yang telah ditetapkan dengan rukuk dan sujud serta ibadah lainnya, dan melalui kegiatan sosial lainnya seperti menjalin hubungan baik dengan sesama. Menurut ulama ahli fikih ayat ini dijadikan landasan hukum wakaf karena perintah untuk berbuat kebaikan mengandung petunjuk umum, termasuk didalamnya melaksanakan amal wakaf, mengingat wakaf merupakan implementasi hubungan baik²⁶

²⁶<https://tafsirweb.com/1224-surat-ali-imran-ayat-92.html>, diakses pada 11 Mei 2019 pada pukul 10.26 WIB

b. QS. Ali Imran : 92

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ج وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

“kamu tidak akan memperoleh kebajikan, sebelum kamu menginfakkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apapun yang kamu infakkan tentang hal itu. Sungguh Allah Maha Mengetahui ”

Ayat ini menjelaskan tentang kebaikan yang bisa digapai dengan wakaf. Berdasarkan riwayat Abu Talhah ketika menjelaskan ayat tersebut, beliau bergegas untuk mewakafkan sebagian hartanya yang dia cintai, yaitu *Beiruha'* sebuah kebun yang terkenal dengan kesuburannya. Lalu Rasulullah menasehatinya agar ia mewakafkan kebun tersebut lalu Abu Talhah menuruti nasehat Rasulullah tersebut. dalam ayat tersebut terdapat kata *“infaq”* yang menunjukkan arti sunnah, namun umat Islam selalu dianjurkan untuk merealisasi untuk mencapai tujuan *infaq* yang sesungguhnya.²⁷

c. QS. al-Baqarah : 261

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبَتَتْ سَبْعَ سَنَابِلٍ فِي كُلِّ سُنْبُلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٍ وَاللَّهُ يُضْعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ ۗ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ

“Perumpamaan orang yang menginfakkan harta di jalan Allah seperti sebutir biji yang

²⁷<http://tafsirweb.com/1224-surat-ali-imran-ayat-92.html>, diakses pada 11 Mei 2019 pada pukul 10.26 WIB

menumbuhkan tujuh tangkai pada setiap tangkai ada seratusan biji. Allah melipatgandakan bagi siapa yang Dia kehendaki dan Allah Maha Luas, Maha Mengetahui”

Surat diatas menjelaskan tentang orang-orang yang menafkahkan harta di jalan Allah akan dilipat gandakan pahala sampai tujuh ratus lipat dan diantara perbuatan menafkahkan harta di jalan Allah adalah wakaf.²⁸

d. QS. al-Baqarah : 267

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ ۖ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ ۗ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ عَزِيزٌ حَمِيدٌ

“wahai orang-orang yang beriman. Infakkanlah sebageian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang kami keluarkan dari bumi untuk mu. Janganlah kamu memilih yang buruk untuk kamu keluarkan, padahal kamu sendiri tidk mau mengambilnya, melaikan dengan memicingkan mata (enggan) terhadapnya. Dan ketahuilah bahwa Allah Maha Kaya, Maha Terpuji”

Menjelaskan bahwa manusia tidak akan memperoleh kebaikan kecuali jika ia menyedekahkan sebagian harta yang disenanginya kepada orang lain. Ayat

²⁸<http://tafsirweb.com/1027-surat-al-baqarah-ayat-261.html>,
pada 11 Mei 2019 pada pukul 10.26 WIB

al-Quran tersebut, menurut para Ulama dapat dipergunakan sebagai dasar hukum wakaf dalam bentuk infak melakukan amaliyah yang bertujuan memberikan kebaikan bagi semua orang.²⁹

e. Hadist Rasullah SAW

عن ابن عمر رضى الله عنهما ان عمر بن الخطاب اصاب ارضا بخيبر فتاتي النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها فقال : يا رسول الله انى اصببت ارضا بخيبر لم اصب مالا قط انفس عندى منه فما تآمرنى به قال : ان شئت حبست اصلها فتصدقت بما عمر انه لا يباع ولا يوهب ولا يرث وتصدق بما فى الفقراء وفى القرى وفى الرقاب وفى سبيل الله وابن السبيل والضيف لاجناح على من وليها ان ياكل منها با المعرف ويطعم غير (متمول رواه مسلم)

“Dari Ibnu Umar ra. Berkata bahwa sahabat Umar Ra. memperoleh sebidang tanah Khaibar kemudian menghadap kepada Rasulullah untuk memohon petunjuk Umar berkata: Ya Rasulullah, saya mendapatkan sebidang tanah di Khaibar, saya belum pernah mendapatkan harta sebaik itu, maka apakah engkau perintahkan kepadaku ? Rasulullah menjawab: Bila kamu suka, kamu tahan (pokoknya) tanah itu, dan kamu sedekahkan (hasilnya). Kemudian Umar menyedekahkannya kepada orang-orang fakir, kaum kerabat, budak belia, sabilillah,

²⁹<https://tafsirweb.com/1033-surat-al-baqarah-ayat-267.html>, diakses

ibnu sabil dan tamu. Dan tidak mengapa atau tidak dilarang bagi yang menguasai tanah wakaf itu (pengurusnya) makan dari hasilnya dengan cara yang baik (sepantasnya) atau makan dengan tidak bermaksud menumpuk harta.” (HR. Muslim)

Hadist ini menjadikan pedoman para Ulama dalam menentukan transaksi wakaf yang masih memiliki berbeda pendapat. Dalam hadist ini pula memiliki dua hal yang merupakan ciri-ciri dalam mewakafkan sesuatu, yaitu :

- a. Nasehat dari Rasulullah kepada Umar untuk menahan pokok dan menyedekahkan hasilnya dengan mewakafkannya.
- b. Hadist ini ditutup dengan keterangan nadzhir yang boleh makan hasil dengan cara yang baik atau memberi makan orang lain dengan tidak bermaksud menumpuk harta. Wakaf yang disyariatkan oleh Rasulullah SAW kepada Umar bin al-Khattab mengenai hadist diatas yang mewakafkan tanah di Khibar yang kemudian tercatat sebagai tindakan wakaf dalam sejarah Islam.³⁰

Dasar Hukum wakaf tercantum pada Undang-Undang Perwakafan Nomor 41 Tahun 2004 yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan wakaf sesuai dengan Undang-

³⁰Ilyas Musyfikah, *Istibdal Harta Benda Wakaf Persepektif Hukum Islam Jurisprudentie* Vol.3, 2 Desember 2016. Jurnal Universeitas Islam Negeri (UIN) Alauddib Makassar dipublikasikan, hlm. 140

Undang yang berlaku. Pada Pasal 1 menjelaskan ketentuan umum pelaksanaan wakaf yang berlaku pada UU Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 yang berbunyi :

- a. Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.
- b. Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.
- c. Ikrar Wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.
- d. Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
- e. Harta Benda Wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh Wakif.
- f. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, selanjutnya disingkat PPAIW, adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat akta ikrar wakaf.

- g. Badan Wakaf Indonesia adalah lembaga independen untuk mengembangkan perwakafandi Indonesia.
- h. Pemerintah adalah perangkat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terdiri atas Presiden beserta para menteri.
- i. Menteri adalah menteri yang bertanggung jawab di bidang agama.³¹

3. Rukun dan Syarat Wakaf

Para Ulama dalam menentukan memiliki perbedaan mengenai rukun wakaf, antara lain :

- a. Imam Hanafiah memiliki pandangan dalam menentukan rukun wakaf hanya sebatas *shigat* (lafal) yang menunjukkan makna atau arti dari wakaf.
- b. Imam Maliki, Syafi'i, Hamabi dan Zaidiyah memiliki ketentuan bahwa rukun wakaf terdiri dari :

1) *Waqif* (orang yang mewakafkan)

Seorang *waqif* harus mempunyai kecapan hukum dan kamalul ahliyah (*legal competent*) dalam hal memperbelanjakan harta (*tasharruf al-mal*). Kecapan yang dimaksud meliputi 4 kriteria, diantaranya : merdeka, berakal sehat, dewasa (*baligh*), tidak dibawah pengampuan.

³¹Undang-Undang Perwakafan Nomor 41 Tahun 2004

Wakaf menjadi tidak sah, jika yang mewakafkan adalah orang gila, memiliki sakit keras atau sakit secara mental dan lain sebagainya.³²

2) *Mauquf 'Alaih* (harta yang diwakafkan)

Harta yang bisa diwakafkan oleh wakif, bila mana harta tersebut memenuhi lima syarat, yaitu :

- a) Harta itu bernilai
- b) Harta yang berupa benda tidak bergerak (*'Urpa*) atau benda bergerak (*Manqul*)
- c) Harta itu diketakui kasar dan batasanya
- d) Harta itu milik *waqif* secara sah. Harta itu terpisah dari harta perkongsinan atau milik bersama.³³

Pada dasarnya *fuqaha* sepakat dengan adanya lima syarat diatas. Akan tetapi, mereka mempunyai pendapat tertentu dalam menentukan persyaratan harta yang diwakafkan. Beberapa ulama lainnya juga sudah berpendapat tentang barang diwakafkan, baik itu benda yang tidak bergerak dan bergerak. Pendapat 4 Mazhab yang memiliki pendapat mereka masing mengenai syarat harta yang bisa diwakafkan.³⁴

³²Fisal Haq, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2017), hlm. 7

³³*Ibid*, hlm. 10

³⁴*Ibid*

Menurut Hanafiah lebih penekanankan pada ‘*Uqar*’ yaitu adalah benda yang bergerak, sesuai dengan pendapat beliau dalam buku *Al-Waqaf* karya Abu Zahra :

أن الأ صل في الو فق أن يكون عقارًا , و جوازُ الوقفِ غيرَ العقارِ حييئُ
على خلا ف أ لأ صل , وقد قَرُرُوا أَنَّ أَهْنُؤَلْ يَجُوزُ أَنْ يَكُونَ وَقْفًا فِي
أ حوَالِ اسْتِشْنَاءِئِيَّةِ , أَوْ لَهَا أَنْ يَكُونَ تَابِعًا لِلْعُقَارِ , وَالتَّابِعُ لِلْعُقَارِ قَسْمَانِ :
أَحَدُهُمَا مُتَّصِلٌ بِهِ إِتِّصَالَ قَرَارِوْثِيَاتٍ وَذَلِكَ كَأَبْنَاءِ وَأَلْأ شَجَارِ , التَّأْنِي مَا
يَكُونُ مَخْصَصًا لِحَدِّ مَةِ أَلْعُقَارِ كَأَلْحَا رِثِ وَأَلْبَقْرِ , ثَانِيهَا : أَنْ يَكُونَ قَدْ
وَرَدَ أَثَرُ جَوَازِ وَفِيهِ , كَوَقْفِ أَلْأ سَلِيحَةِ وَأَلْحَيَوَانَاتِ أَلْمَخْصَصَةِ لِلْحُرُؤِبِ ,
ثَا لِيْهَا : إِذَا جَرَى بِهِ عَرْفٌ , وَذَلِكَ كَوَقْفِ أَلْأ سَلِيحَةِ وَذَلِكَ كَوَقْفِ أَلْأ لَكُؤِبِ
وَأَلْأ لِهْصَا حَفِ

“Pada dasarnya wakaf itu berupa barang yang tidak bergerak. Adapun diperbolehkan wakaf dengan barang bergerak adalah sebagai pengecualian (benda dengan hukum dasarnya). Mereka menetapkan bahwa barang yang bergerak boleh diwakafkan sebagai pengecualian. Pertama, hendaknya barang itu selalu mengikuti/melekat pada barang tidak bergerak. Dalam hal ini dibagi menjadi tiga macam: Pertama : seperti halnya bangunan dan pepohonan. Sesuatu yang khusus disediakan untuk melestarikan barang yang tidak bergerak, seperti alat pembajak atau sapi Kedua : Hendaknya ada keterangan dari hadits Nabi bahwa barang itu boleh diwakafkan seperti pedang, baju perang, hewan yang disiapkan khusus untuk sarana perang Ketiga

:*Sesuatu yang sudah menjadi adat kebiasaan, seperti mewakafkan kitab al-Quran.*”³⁵

Malikiyah memberikan pendapat mengenai barang yang bermanfaat. Menurut beliau apa saja yang dapat diwakafkan asal kan dapat memberikan manfaat, seperti pernyataan dibawah ini :

كُلُّ مَا يُخْصَلُ مِنْهُ نَفْعٌ لِّلْمَوْفُوفِ عَلَيْهِ سِوَاءِ كَانَتْ أَوْ بَتَاءً أَوْ مَنْقُولًا وَسِوَاءِ
كَانَ عَلَى النَّاسِ يَدٍ أَوْ لِمَدَّةٍ مُّعَيَّنَةٍ

“*Segala sesuatu dapat memberikan manfaat kepada orang yang diberikan wakaf, sah diwakafkan, baik barang tidak bergerak atau brang yang bergerak untuk selamanya atau dalam jangka waktu tertentu*”³⁶

Sedang menurut Syafi’i memberikan penekanan pada kekekalan manfaat, baik wakaf itu berupa benda itu bergerak atau benda bergerak maupun benda milik bersama, seperti pernyataan dibawah ini :

دَوَامٌ أَوْ لَا نَتَفَاعُ بِهِ وَقَفُ عُقَارٍ وَمَنْقُولٍ وَمُشَاعٍ
“*Barang yang kekal manfaatnya (sah diwakafkan), dan sah wakaf barang tidak*

³⁵Muhammad Abu Zahra, *Muhadlarat fi al-Waqf*, terj. dari *Hukum Perwakafan Indonesia* oleh Faishal Haq, (Jakarta: Rajawali Pres, 2017), hlm. 11

³⁶Ali Fikri, *al-Mu’amalat al-Madiyah wa al-Adabiyah*, Juz 2, terj. dari *Hukum Perwakafan Indonesia* oleh Faishal Haq (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm.11.

bergerak, barang bergerak dan barang milik bersama”³⁷

Hambali memberikan pendapatnya menurut tentang barang yang diwakafkan sesuatu yang dapat dipertukarkan menukarkan, seperti pernyataan dibawah ini :

عِيناً يَصِحُّ بِعُيُوبِهَا وَيُتَّفَعُ بِهَا فِي مَا بَعْدَ إِتِّفَاعِهَا مَبَاهًا مَحَاقًا بِقَاءِ عَيْنِهَا
 “Barang yang sah dipertukarkan menukarkan dan bermanfaat secara mubah (sah diwakafkan. Sedangkan barang haruslah kekal atau tahan lama”³⁸

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 1 ayat (5) dijelaskan bahwa harta benda yang memiliki kekal atau tahan lama dan manfaat berjangka waktu yang lama serta memiliki nilai ekonomis, maka menurut syariah yang diwakafkan wakif. Pada Pasal 16 ayat (1) dijelaskan bahwa harta. Benda wakaf terdiri dari benda yang tidak bergerak dan benda bergerak.

Pada ayat (2) memberikan penegasan benda tidak bergerak sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf a, yaitu:

³⁷Muhammad al-Syarbini al-Khathtib, *Mugni al-Muhtaj*, Juz. 2, terj. dari *Hukum Perwakafan Indonesia* oleh Faishal Haq (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 11

³⁸Ali Fikri, *al-Mu'amalat al-Madiyah wa al-Adabiyah*, Juz 2, terj. dari *Hukum Perwakaf Indonesia* oleh Faishal Haq,(Jakarta: Rajawali Per, 2017), hlm 12.

1. Hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar.
2. Bangunan atau bagian lain yang berkaitan dengan tanah.
3. Tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah.
4. Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
5. Benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan Syariah dan Peraturan Perundang-Undangan.

Ayat (3) menjelaskan benda bergerak sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah harta benda yang tidak bisa dihasikan karena dikonsumsi, meliputi :

- a. Uang
- b. Logam mulia
- c. Surat berharga
- d. Kendaraan
- e. Hak atas kekayaan intelektual
- f. Hak sewa
- g. Benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada Kompilasi Hukum Islam Pasal 217 ayat (4) menjelaskan tentang *mauquf 'alaih*, menyatakan :

Bahwa benda wakaf adalah segala benda baik benda bergerak dan tidak bergerak yang

memiliki daya tahan yang lama dan tidak hanya dipakai sekali dan memiliki nilai ekonomis.

Ayat (3) menjelaskan, bahwa benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 215 ayat (4) harus merupakan benda milik yang benda dari segala pembebanan, iktan, sitaa dan sengketa.

Pada Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Pasal 1 angka (5) menjelaskan *Mauquf alaih* adalah pihak yang ditunjuk untuk memperoleh manfaat dari peruntukan harta benda wakaf sesuai pernyataan kehendak wakif yang dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 dan Nomor 25 Tahun 2018 menjelaskan mengenai *Mauquf alaih* adalah pihak yang ditunjuk untuk memperoleh manfaat dari peruntukan harta wakaf sesuai dengan pernyataan kehendak wakif yang dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf.

- 3) *Nadzir* (tujuan wakaf/orang yang disertai untuk mengelola wakaf)

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 1 nadzir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari *waqif* dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Apabila pewakaf meninggal dunia sebelum menunjuk orang lain untuk mengelola wakafnya. Menurut al-Khatib al-Syarbini penguasa hukum wilayah

yang bertanggung jawab untuk mengelola dan mengawasi harta wakaf tersebut.

Menurut al-Syarbini harta wakaf adalah milik Allah penguasa hukum wilayah selaku *nadzir 'am* bertanggung jawab atas harta wakaf tersebut. Sedangkan Menurut Ibnu Qudamah berpendapat bahwa apabila pewakaf meninggal sebelum menunjuk seseorang untuk mengelola wakaf, maka pihak yang menerima wakaf yang bertanggung jawab untuk mengelolanya bukan penguasa hukum wilayah. Alasannya karena penerima wakaf adalah pemiliknya atau pengguna manfaatnya sehingga layak apabila tanggung jawab untuk mengelola harta tersebut bertindak sebagai pemilik yang sesungguhnya.

Segi klasifikasi orang yang menerima wakaf ada dua macam, yaitu : Pertama, tertentu (*mu'ayyan*) dan tidak tertentu (*ghaira mu'ayyan*). Yang dimaksud dengan tertentu ialah, jelas orang yang menerima wakaf itu apakah seseorang dua atau satu kumpulan yang semuanya tertentu dan tidak boleh dirubah. Sedangkan yang tidak tentu maksudnya tempat berwakafan itu tidak ditentukan secara terperinci.

Nadzir terdiri atas nadzir perorang, nadzir organisasi, dan nadzir badan hukum. Adapun syarat nadzir

perorangan sesuai pada Pasal 219 ayat (1), yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Beragama Islam
- c. Dewasa
- d. Amanah
- e. Mampu secara Jasmani dan Rohani
- f. Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum

Nadzir Badan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf c hanya dapat menjadi nadzir apabila memenuhi persyaratan :

- 1) Pengurus organisasi yang bersangkutan dan memenuhi persyaratan nadzir perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
- 2) Badan Hukum Indonesia yang terbentuk sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku
- 3) Badan Hukum yang bersangkutan bergerak dibidangkan sosial, pendidikan, kemasyarakatan dan atau keagamaan Islam.

Berdasar KHI Pasal 219 ayat (2) syarat terbentuk Badan Hukum Wakaf harus memenuhi syarat sebagaimana berikut :

- a. Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia
- b. Mempunyai Perwakilan di Kecamatan tempat letak benda yang diwakafkan.

Pasal 219 ayat (3) menjelaskan seorang nadzir yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) harus terdaftar pada Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat setelah mendengar saran dari Camat dan Majelis Ulama Kecamatan untuk mendapat pengesahkan. Pada Pasal 219 ayat (4) menjelaskan seorang nadzir sebelum melaksanakan tugas harus mengucapkan sumoah dihadapan Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 orang saksi. Pasal 219 ayat (5), berbunyi : *“Jumlah nadzir yang diperbolehkan untuk satu unit perwakafan seperti dimaksud Pasal 215 ayat (5) sekurang-kurang terdiri dari 3 orang dan sebanyak-banyak 10 orang yang diangkat oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan atas saran Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat”*

4) *Sighat* (pernyataan *waqif* untuk mewakafkan hartanya)

Pernyataan wakaf atau ikhar sangat menentukan sah atau batalkan suatu perwakafan. Karekan itu harus dikatakan secara tegas, jelas kepada siapa dan untuk apa. Pengertian *sighat* harus jelas tujuannya, tidak dibatasi dengan waktu tertentu, tidak tergantung pada suatu syarat kecuali syarat mata, tidak mengandung suatu pengertian untuk mencabut kembali wakaf yang sudah dilakukan.

Pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 17 menyatakan bahwa:

- a. Ikrar wakaf dilaksanakan oleh *waqif* kepada nadzir dihadapkan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 orang saksi
- b. Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara lisan dan atau lisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW

Pasal 18 menjelaskan wakif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum, wakif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh dua orang saksi.

Pada Pasal 19 pun menjelaskan tentang pelaksanaan ikrar wakaf, wakif atau kuasa yang menyerahkan surat dan atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW. Sedangkan pada Pasal 20 menjelaskan tentang saksi dalam ikrar wakaf harus memenuhi persyaratan dibawah ini:

- a. Dewasa
- b. Beragama Islam
- c. Berakal sehat
- d. Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum

Sedangkan dalam Pasal 21 menjelaskan isi dari akta ikrar yang *waqif*, berbunyi :

- 1) Ikrar wakaf dituangkan dalam akta ikrar wakaf
- 2) Akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a) Nama dan identitas *Waqif*
 - b) Nama dan identitas Nadzir
 - a. Data dan keterangan harta benda wakaf
 - c) Peruntukan harta benda wakaf
 - d) Jangka waktu wakaf

Ketentuan lebih lanjut mengenai Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan PP (Peraturan Pemerintah).³⁹

4. Manfaat Wakaf

Dasar Hukum yang mensyariatkan wakaf terdapat di dalam ayat al-Quran maupun al-Sunnah dimana terdapat banyak keutama dalam perbuatan wakaf, diantaranya dapat dirumuskan sebagaimana berikut :

- a. Wakaf menanamkan sifat *zuhud* dan melatih menolong kepentingan orang lain
- b. Menghidupkan lembang sosial maupun agama demi kepentingan syariah Islam dan keunggulan kaum muslim

³⁹Faisal Haq, *Hukum Perwakafan...*, hlm. 13-15

- c. Menanamkan kesadaran bahwa didalam setiap harta benda telah memiliki sah dan mempunyai fungsi sosial
- d. Wakaf menyadarkan seseorang bahwa kehidupan diakhirat memerlukan persiapan yang cukup. Wakaf adalah tindakan hukum yang menjanjikan pahala yang berkesinambungan.⁴⁰

B. Tukar Menukar

1. Pengertian Tukar Menukar

Tukar menukar atau tukar guling dalam Islam dikenal dengan istilah “*istibdal*” atau “*ibdal*”. Menurut istilah adalah menjadikan barang lain sebagai pengganti barang wakaf asli yang telah dijual. Berbagai pendapat sering muncul dengan praktik *istibdal*, dikarenakan mengundang kontroversi dan beberapa kalangan juga ada yang *pro* dan kontrak.⁴¹

Penukaran atau disebut dengan *istibdal* harta benda wakaf yang dimaksud dilakukan dengan cara menjual harta benda wakaf semua atau sebagiannya. Kemudian dengan uang penjualan itu digunakan untuk tujuan yang sam dengan tetap menjaga semua syarat yang ditetapkan wakif.

Definisi tukar menukar dalam Hukum positif merupakan perjanjian yang bersifat konsensual yang artinya pihak-pihak yang terikat pada saat mereka sepakat tentang barang yang menjadi objek perjanjian. Tukar-menukar juga bisa disebut

⁴⁰Ahmad Rofiq, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 390

⁴¹Ilyas Musyifah, *IstibdalHarta Benda...*, hlm. 141

dengan perjanjian *obligatoir*, seperti yang berlaku dalam perjanjian jual-beli. Kesepakatan mereka tentang barang yang menjadi objek *barter* belum memindahkan kepemilikannya kecuali baru melahirkan hak bagi kedua belah pihak, secara timbal balik.

Perpindahan hak kepada masing-masing pihak bila mereka melakukan perbuatan hukum yang berupa *levering* atau menyerahkan hak milik secara yuridis. Dalam hukum positif disebut dengan tukar menukar transaksi yang terjadi karenanya adanya perjanjian yang mengikat kedua belah pihak untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbangan balik sebagai gantinya dengan barang yang lain.⁴² Menurut Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴³

Perjanjian tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang yang dinamakan perikatan. Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah demikian, bahwa perikatan itu dilahirkan dari suatu perjanjian. Dengan kata lain perjanjian sumber utama dari perikatan.⁴⁴ Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan

⁴²Oka I Ketut Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 176

⁴³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2008), hlm. 1.

⁴⁴ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1988), hlm. 3.

antara kedua belah pihak orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediannya untuk mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat.

2. Dasar Hukum Tukar Menukar

Akad atau kontrak berasal dari bahasa Arab yang berarti ikatan atau simpulan baik ikatan yang nampak (*hissyy*) maupun tidak nampak (*ma'nawy*). Kamus al-Mawrid, menterjemahkan al-'Aqd sebagai contract and agreement atau kontrak dan perjanjian. Sedangkan akad atau kontrak menurut istilah adalah suatu kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat ntuk melaksanakannya.⁴⁵

Subhi Mahmasaniy mengartikan kontrak sebagai ikatan atau hubungan di antara ijab dan qabul yang memiliki akibat hukum terhadap hal-hal yang dikontrakkan. Terdapat juga pakar yang mendefinisikan sebagai satu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang berdasarkan kesepakatan atau kerelaan bersama.⁴⁶

⁴⁵ Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ahi* Vol. II. Juli 2008. Jurnal Ekonomi Islam Al-Riba dipublikasi, hlm. 93

⁴⁶ Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ahi* Vol. II. Juli 2008. Jurnal Ekonomi Islam Al-Riba dipublikasi, hlm. 94

Dalam hukum Islam istilah kontrak tidak dibedakan dengan perjanjian, keduanya identik dan disebut akad. Sehingga dalam hal ini akad didefinisikan sebagai pertemuan ijab yang dinyatakan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain secara sah menurut syarak yang tampak akibat hukumnya pada obyeknya.⁴⁷ Dari beberapa pengertian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa kontrak merupakan kesepakatan bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih melalui ijab dan qabul yang memiliki ikatan hukum bagi semua pihak yang terlibat untuk melaksanakan apa yang menjadi kesepakatan tersebut.

Harta wakaf sudah tidak memberikan manfaat lagi atau memiliki kekurangan dalam memberikan manfaat, maka hal ini diperbolehkan oleh sebagian *fuqarah*. Sedangkan sebagai tidak memperbolehkannya keterangan dibawah ini :

a. Menurut Ulama Hanafiyah :

أَنْ حَيَّعَلَ الْوَأَقْفُ لِنَفْسِهِ أَوْ لِمَنْ يَتَوَلَّى الْوَقْفَ حَقَّ الْإِسْتِبْدَالِ، كَأَنْ
يُقُولَ عِنْدَ إِنْشَاءِ الْوَقْفِ أَرْضِي صَدَقَةً عَلَيَّ أَنْ لِي إِسْتِبْدَالٌ غَيْرَهَا بِهَا أَوْ
عَلَيَّ أَنْ لِي بَيْعُهَا وَجَعَلَ غَيْرَهَا وَقْفًا فِي مَوْضِعِهَا، وَفِي هَذِهِ الْحَالِ يَكُونُ
الْوَقْفُ صَحِيحًا، رَوَى عَنْ مُحَمَّدٍ أَنَّ الْوَقْفَ يَصِحُّ وَالشَّرْطُ يُبْطَلُ

²⁹ Syamsul Anwar., *Kontrak dalam Islam, makalah disampaikan pada Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah Di Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Kerjasama Mahkamah Agung RI Dan Program Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII, 2006), hlm.7.

“bila waqif pada waktu mewakafkan harta mensyaratkan bahwa dirinya atau pengurus harta wakaf (nazdir) berhak untuk menukarkan, seperti kata waqif ketika mewakafkan : Tanah ku ini saya wakafkan tetapi saya berhak untuk menukar dengan yang lain atau menjualnya dan menggantikan dengan yang lainnya. Maka, penukaran harta wakaf dalam beberapa hal ini sah atau boleh. Akan tetapi Muhammad berpendapat bahwa wakafnya sah sedangkan syaratnya batal”⁴⁸

إِذَا لَمْ يَشْتَرِطِ الْوَاقِفُ إِلَّا سِتْبَدَالَ لِنَفْسِهِ وَلَا لِغَيْرِهِ, وَصَارَ الْوَقْفُ جِحَالًا
لَا يُمْكِنُ الْإِنْتِفَاعُ بِهِ فِيهَا, كَأَنْ يَخْرَبَ وَلَيْسَ لَهُ مَا يُعَمَّرُ بِهِ, أَوْ تَصِيرَ الْأَرْضُ
سَبْحَةً لَا تَخْرُجُ غُلَّةٌ تَزِيدُ عَلَى مَا وَتَبَهَا فَالْإِسْتِبْدَالُ فِي هَذِهِ الْحَالِ جَائِزٌ,
وَلَكِنْ لَا يُدْرَى هُنَّ إِذْنِ الْقَاضِي

“Apabila waqif tidak mensyaratkan dirinya atau orang lain berhak untuk menukar. Kemudian ternyata wakaf itu tidak memungkinkan diambil manfaatnya, seperti wakaf itu tidak telah roboh dan tidak ada yang membangun kembali atau tanah yang menjadi tandus yang tidak memberikan hasil yang mencukupi perawatan. Maka, boleh menukarkan harta wakaf tersebut tetapi dengan izin hakim”⁴⁹

هِيَ أَنْ يَكُونَ لِلْوَقْفِ رِبْعٌ وَغُلَّاتٌ تَفْضُلُ عَنْ مَثْوَيْهِ وَلَكِنْ يُمْكِنُ أَنْ
يَسْتَبْدَلَ بِهِ مَا هُوَ أَدْرُ نَفْعًا, وَأَكْثَرُ غُلَّةً وَقَدْ اِخْتَلَفَ فُقَهَاءُ الْحَنَفِيَّةِ فِي هَذَا

⁴⁸ Muhammad Abu Zahra, *Mudhalarat fi al-Waqf*, terj. dari *Hukum Perwakafan Indonesia* oleh Faisal Haq, (Jakarta: Rajawali Pres, 2017), hlm. 37

⁴⁹ Muhammad Abu Zahra, *Mudhalarat fi al-Waqf*, terj. dari *Hukum Perwakafan Indonesia* oleh Faisal Haq, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm.

إِخْتِلَافًا كَبِيرًا. فَأَبُو يُوسُفَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ حَبِيبُهُ، لِأَنَّهُ أَنْفَعُ لِلْوَاقِفِ، وَلَيْسَ
 مِمَّا فَاءَ لِمَقْصُودِهِ، وَهَلَالٌ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ بِمَنْعِ الْإِسْتِبْدَالِ فِي هَذِهِ الْحَالِ،
 وَيَخْتَارُ كَمَا لَدَيْنِ بْنِ هُمَامٍ مَنَعَ الْإِسْتِبْدَالِ فِي هَذِهِ الْحَالِ، فَيَقُولُ فِي فَتْحِ
 الْقَدِيرِ: يَنْبَغِي الْأَبْوُورَ (أَيَّ إِسْتِبْدَالٍ فِي حَالِ وُجُودِ غَلَّةٍ) لِأَنَّ الْوَاقِفَ
 إِتِمَاءَ الْوَقْفِ عَلَى مَا كَانَ عَلَيْهِ، دُونَ زِيَادَةِ أُخْرَى، لِأَنَّ الْمُوجِبَ فِي الْأَوَّلِ
 الشَّرْطُ وَفِي الثَّانِي الضَّرُورَةُ

“Jika harta wakaf itu memawakafkan dan hasilnya melebihi biaya pemeliharaan tetapi adanya kemungkinan untuk ditukar dengan sesuatu yang lebih banyak manfaatnya. Maka, dalam hal ini Ulama Hanafiyah berbeda pendapat meliputi:

- 1) Abu Yusuf ra, berpendapat boleh karena lebih bermanfaat bagi waqif dan tidak menghilangkan aoa yang dimaksud
- 2) Hilal ra, berpendapat tidak boleh dan Kamal al-Din bin al-Hamam juga melarang penukaran seperti yang ia katakan dalam *Fath al-Qadir*: penukaran harta wakaf dalam keadaan masih bermanfaat adalah tidak dibenarkan sebab yang wajib adalah tetapnya barang wakaf, bukan bertambahnya manfaat. Karena kebolehan menukar harta wakaf,

*pertama ada syarat, kedua dalam keadaan darurat.*⁵⁰

b. Menurut Ulama Malikiyah

وَمَ حَيْثُ الْمَالِكِيَّةُ إِلَّا سِتْبَدَالَ فِي الْمَوْقُوفِ إِذَا كَانَ عَقْرًا، وَلَوْ تَحْرُبُ وَأَصْبَحَ لَا يَسْتَعْلَى فِي شَيْءٍ، هَذَا عِنْدَ كَثَرِ تِهِمْ، وَلَكِنْ أَجَارَ بَعْضُ الْمَالِكِيَّةِ الْمُمَّا بَلَّةَ بَعْقَارٍ آخَرَ يَحِلُّ مَحَلَّ الْوَقْفِ إِذَا لَمْ يَكُنْ ذَا مَنَفَعَةٍ وَلَا يَنْتَظَرُ أَنْ يَأْتِيَ مَنَفَعَةٌ قَطُّ

*“mayoritas ulama Malikiyah tidak memperbolehkan penukaran harta wakaf yang terdiri dari barang tidak bergerak. Walaupun ia akan rusak/robah atau tidak menghasilkan sesuatu. Tetapi, sebagian ada yang berpendapat boleh asal digantikan dengan barang tak bergerak lainnya. Jika, dipandang bahwa barang itu sudah tidak bermanfaat lagi.”*⁵¹

أَمَّا وَقْفُ الْمَعْمُولِ فَاسْتِبْدَالَ فِيهِ عِنْدَ الْمَالِكِيَّةِ جَائِزٌ، وَذَلِكَ لِأَنَّ مَنَحَ الْاسْتِبْدَالَ وَقَدْ يُؤَدَى إِلَى إِتْلَافِهِ

*“sedangkan untuk barang yang bergerak. Ulama Malikiyah memperbolehkan sebab dengan adanya penukaran. Maka, barang wakaf tidak akan sia-sia”*⁵²

⁵⁰ Muhammad Abu Zahra, *Mudhalarat fi al-Waqf*, terj. dari *Hukum Perwakafan Indonesia* oleh Faisal Haq, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 40

⁵¹ Muhammad Abu Zahra, *Mudhalarat fi al-Waqf*, terj..., hlm 39

⁵² Muhammad Abu Zahra, *Muhadlarat fi al-Waqf*, terj..., hlm. 39

c. Menurut Ulama Syafi'iyah

وَمَذْهَبُ الشَّافِعِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ فِي الْأَسْتِدَالِ يُقَارِبُ مَذْهَبَ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ وَهِيَ التَّشْدِيدُ يُدْ فِي مَنْحِ الْأَسْتِدَالِ حَتَّى لَا يَكُونَ فِي ذَلِكَ ضِياعٌ لِللَّأَوْقَافِ, فَالْشَّافِعِيُّ مَنَحَ الْمَسْجِدَ مُطْلَقًا وَلَوْ تَحَرَّبَ. وَاخْتَلَفَ الْأَسْتِدَالُ لِيَكُونَ الْوَقْفُ مُعَلًّا, وَفَرِيقٌ مَنَعَهُ, وَفَرِيقٌ مَنَعَهُ, وَقَدْ جَاءَ فِي الْمَذْهَبِ مَا نَصَّهُ: وَإِنْ وَقَفَ خِخْلَةً فَحَفَّتْ أَوْ هَيْمَةً فَرَمَتْ أَوْ حُدُوعًا عَلَى مَسْجِدٍ فَتَكَسَّرَتْ فَفِيهِ وَجْهَانِ: أَحَدُهُمَا لَا يَجُوزُ بَيْعُهُ كَمَا ذَكَرْنَا فِي الْأَمْسَجِدِ. وَالثَّانِي يَجُوزُ بَيْعُهُ, لِأَنَّهُ لَا يُرْجَى مَنَفَعَتُهُ, فَكَانَ بَيْعُهُ أَوْلَى تَرْكُهُ جِخْلًا فِي الْمَسْجِدِ, فَإِنَّ الْأَمْسَجِدَ يُمَكِّنُ الصَّلَاةَ فِيهِ مَعَ خَرِّ بِهِ

“Asy-Syafi’i ra sendiri dalam masalah tukar menukar harta wakaf hampir sama dengan Maliki ra, yaitu sangat mencengah adanya tukar menukar harta wakaf agar benda-benda wakaf tidak tersia-sia. Asy-Syafi’i tidak memperbolehkan menjual masjid secara mutlak. Sekalipun masjid itu roboh. Ulama syafi’i berbeda pendapat tentang benda wakaf yang berupa barang yang tidak bergerak yang tidak memberikan manfaat sama sekali. Sebagian memperbolehkan ditukar dengan yang lain agar harta wakaf itu bermanfaat dan sebagian mencengahnya. Dalam kitab al-Muhaddhab diterangkan : apabila ada orang mewakafkan pohon kurma. Kemudian kering (mati) atau binatang ternak lalu lumpuh atau tiang untuk masjid kemudian rusak. Maka, dalam masalah ini ada dua pendapat: 1)tidak boleh dijual sebagaimana masjid, 2)boleh dijual karena barang tersebut sudah tidak bisa diharap manfaatnya. Dijual lebih baik dari pada

*dibiarkan begitu saja, lain halnya dengan masjid sebab masjid dapat ditempati untuk sholat walaupun dalam keadaan roboh*⁵³

d. Menurut Ahmad bin Hanbal

وَقَدْ تَحَلَّلَ مَذْهَبُ أَحْمَدَ رَضِيَ اللَّهُ مِنْ فُيُودِ التَّشَدِّدِ يَدِ قَلِيلًا، وَتَسَا هُلِي فِي بَيْحِ الْأُحْبَاسِ لِتَحَلُّلِ أُخْرَى مَحَلِّهَا وَبَدَلِكَ سَارَ فِي طَرِيقِ الْأَسْتِيبَادِ لِحُطُوءِ أَوْسَحَ مِنَ الْإِمَامَيْنِ الْجَلِيلَيْنِ مَالِكٍ وَتَلْمِيزِهِ الشَّافِعِي، وَإِنْ لَمْ تَكُنِ الْحُطُوءُ وَاسِعَةً بِالنَّسَبِ لِمَذْهَبِ أَبِي حَنِيفَةَ. وَأَوْضَحَ تَسَا هُلُهُ كَانَ فِي إِجَارَةِ بَيْحِ الْمَسَاجِدِ، فَقَدْ أَجَارَ بَيْحَ الْمَسْجِدِ إِذَا صَارَ غَيْرَ صَالِحٍ لِلْعَايَةِ الْمُقْصُودَةِ مِنْهُ، كَأَنَّ ضَاقَ عَلَى أَهْلِهِ، وَلَمْ يَكُنْ تَوْ سِيْعُهُ حَتَّى يَسْعَهُمْ، أَوْ خَرَّتِ النَّاحِيَةُ الَّتِي فِيهَا الْمَسْجِدُ، وَصَارَ غَيْرَ مُفِيدٍ، وَلَا نَفْعَ مِنْهُ، فَفِي كُلِّ هَذِهِ الْأَحْوَالِ يُبَاعُ الْمَسْجِدُ وَيُصَرَّفُ مِنْهُ فِي إِنْشَاءِ مَسْجِدٍ آخَرَ يَجْتَنِبُ إِلَيْهِ فِي مَكَانِهِ

*“Ahmad bin Hanbal berpendapat bahwa boleh menjual harta wakaf. kemudian digantikan dengan harta wakaf yang lain. Pendapat ini lebih lunak dari kedua pendapat Imam sebelumnya, yaitu Mali dan Asy-Syafi’i, walaupun tidak menjual masjid. Jika, sudah tidak sesuai dengan tujuan pokok pewakafan. Seperti, masjid boleh dijual, kemudian uangnya digunakan untuk membangun masjid lain”*⁵⁴

Perubahan tanah wakaf tercantum pada Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 pada Pasal 40

⁵³ Muhammad Abu Zahra, *Mudhalarat fi al-Waqf*, terj..., hlm. 40

⁵⁴ Muhammad Abu Zahra, *Mudhalarat fi al-Waqf*, terj..., hlm. 41

terhadap status harta benda yang telah diwakafkan. Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang :

- 1) Dijadikan jaminan
- 2) Disita
- 3) Dihilangkan
- 4) Dijual
- 5) Diwariskan
- 6) Ditukar
- 7) Dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Terdapat pengecualian pada Pasal 41 Undang-Undang Perwakafan Nomor 41 Tahun 2004 :

- a) Ketentuan dalam Pasal 40 huruf f (ditukar) dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah
- b) Pelaksanaan ketentuan tersebut hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.
- c) Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian tersebut (point 1), wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukarnya

sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

- d) Ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan lainnya yang mengatur adanya penukaran tanah wakaf atau disebut dengan *istibdal* pada Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008. Persyaratan Perubahan Status Harta Benda Wakaf pada Pasal 4, yaitu:

1. Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI.
2. Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut ini :
 - a. Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah
 - b. Harta benda wakaf tidak dapat digunakan sesuai dengan ikrar wakaf
 - c. Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.⁵⁵

⁵⁵Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008

Prinsip dalam KHI Pasal 225 terhadap Status Harta Benda Yang Telah di Wakafkan :

- 1) Pada dasarnya tidak dapat dilakukan perubahan atau penggunaan lain selain dari pada apa yang dimaskud dalam ikrar wakaf.
 - 2) Penyimpangan dari ketentuan tersebut hanya dapat dilakukan terhadap hal tertentu setelah terlebih dari Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan berdasarkan saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat dengan alasan tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti di ikrarkan oleh *waqif* karena kepentingan umum.⁵⁶
3. Syarat dan Rukun Tukar Menukar

Terbentuknya akad, maka diperlukan unsur pembentuk akad. Hanya saja, di kalangan fuqaha terdapat perbedaan pandangan berkenaan dengan unsur pembentuk tersebut (rukun dan syarat akad), yaitu:

- a. *Al-'Aqidain* (Para Pihak), ijab dan qabul sebagai esensi akad tidak dapat terlaksana tanpa adanya *al-'aqidain* (kedua pihak yang melakukan akad). Agar ijab dan qabul benarbenar mempunyai akibat hukum, maka diperlukan syarat-syarat sebagai berikut:

⁵⁶Kompilasi Hukum Islam

- a. Ijab dan qabul dinyatakan oleh sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyiz yakni bisa menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan, hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain ijab dan qabul harus keluar dari orang yang cakap melakukan tindakan-tindakan hukum. Dilihat dari segi kecakapan melaksanakan akad, sebagian di antara manusia tidak dapat melaksanakan akad apapun, sebagian lagi bisa melaksanakan akad tertentu dan sebagian lagi cakap melakukan semua akad. Adanya perbedaan kualifikasi dalam melakukan akad antara satu orang dengan yang lain sangat ditentukan oleh permasalahan ahliyyah (kelayakan melakukan akad). Berikut ini akan diberikan penjelasan tentang permasalahan ahliyyah ini. Menurut para ahli fuqaha dan ahli usul, ahliyyah didefenisikan dengan “kecakapan seseorang untuk memiliki hak dan memikul kewajiban, dan kecakapan untuk melakukan tasarruf”.⁵⁷
- b. Syarat kedua adalah bahwa untuk terwujudnya akad harus berbilang pihak atau lebih dari satu pihak, karena pada hakekatnya, akad merupakan pertemuan antara ijab di satu pihak dan qabul di pihak yang lain. Akad tidak terwujud hanya dengan satu pihak saja, sebab dalam

⁵⁷ Afdawaiza, *Terbentuknya Akad...*, hlm. 184

setiap akad harus ada dua pihak. di bawah perwaliannya. Hal ini karena tindakan tersebut membawa pertentangan kepentingan sebab satu orang yang sama menjadi kreditor dan debitur serta penyerah dan penerima sekaligus dalam waktu yang sama. Satu orang yang sama tidak dapat menjadi sangkutan hak-hak yang saling berhadapan.⁵⁸

- c. Pernyataan kehendak yang biasanya disebut sebagai sighthat akad, yakni suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Ijab dan qabul ini merepresentasikan perizinan (ridha,persetujuan) yang menggambarkan kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak atas hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari akad.⁵⁹
- d. Objek Akad, Rukun ketiga dari akad ini adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkannya. Objek akad dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atau pekerjaan

⁵⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2007), hlm. 109

⁵⁹ Afdawaiza, *Terbentuknya Akad...*, hlm. 188

atau suatu hal lainnya yang tidak bertentangan dengan syariat. Tidak semua benda dapat dijadikan objek akad. Oleh karena itu, untuk dapat dijadikan objek akad ia memerlukan beberapa syarat, yaitu:

- a) Objek akad harus sudah ada ketika berlangsung akad. Barang yang belum ada tidak dapat menjadi objek akad menurut pendapat mayoritas fuqaha, sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum terwujud. Imam Malik misalnya memandang sah akad yang sifatnya melepaskan hak atau harta tanpa imbalan (*tabarru'*) terhadap benda-benda yang mungkin eksis di masa mendatang, meskipun pada waktu akad masih belum eksis, seperti wakaf, wasiat, hibah dan sebagainya. Ibn Taimiyah, pengikut Mazhab Hanbali, juga memandang sah akad yang objeknya belum ada dalam berbagai bentuknya, selagi dapat dipastikan tidak akan menimbulkan persengketaan di kemudian hari. Masalahnya dalam akad yang seperti ini bukan ada atau belum adanya objek akad, akan tetapi apakah akan mudah menimbulkan persengketaan di kemudian hari. Dengan kata lain, unsur *gharar*-nya dipastikan tidak ada.⁶⁰

⁶⁰ Afdawaizan, *Terbentuknya Akad...*, hlm. 195

- b) Objek akad dapat menerima hukum akad. Para fuqaha sepakat, bahwa akad yang tidak dapat menerima hukum akad, tidak bisa menjadi objek akad. Dalam akad jual beli misalnya, barang yang diperjualbelikan harus merupakan benda bernilai bagi pihak-pihak yang mengadakan akad jual beli. Minuman keras bukan merupakan benda bernilai bagi kaum muslimin. Oleh karenanya keadaan ini tidak memenuhi syarat untuk menjadi objek akad jual beli antara pihak-pihak yang keduanya atau salah satu pihak beragama Islam.⁶¹
- c) Objek akad harus dapat ditentukan dan diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Ketidakjelasan objek akad akan mudah menimbulkan sengketa di kemudian hari, sehingga tidak memenuhi syarat objek akad. Syarat ini diperlukan agar para pihak dalam melakukan akad benar-benar atas dasar kerelaan bersama. Ketidakjelasan tidak mesti berkaitan dengan semua satuan barang yang akan menjadi objek akad, tetapi cukup sebagian saja, apabila barang tersebut merupakan suatu jenis yang dapat diketahui contohnya atau keterangan yang

⁶¹ Ahmad Azhar Bayir, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, (Yogyakarta: UII Pers, 2000), hlm. 52

jelas tentang sifat-sifatnya. Untuk menentukan apakah syarat kejelasan suatu objek akad itu sudah terpenuhi atau belum, adat kebiasaan ('urf) mempunyai peranan penting.⁶²

- d) Objek akad dapat ditransaksikan. Hal ini tidak berarti harus dapat diserahkan seketika. Yang dimaksud adalah pada waktu akad yang telah ditentukan, objek akad dapat diserahkan, karena memang benar-benar berada di bawah kekuasaan yang sah pihak yang bersangkutan. Dengan demikian, ikan di laut, burung di udara, binatang yang masih berkeliaran di hutan tidak memenuhi syarat untuk menjadi objek akad. Untuk dapat diserahkan, maka objek akad tersebut harus memenuhi criteria sebagai berikut:⁶³
- a. Tujuan objek akad tidak bertentangan dengan transaksi. Dengan kata lain, sesuatu tidak dapat ditransaksikan bila transaksi bertentangan dengan tujuan yang ditentukan untuk sesuatu tersebut. Misalnya wakaf, karena barangnya ini sudah dilembagakan untuk dimanfaatkan untuk kepentingan agama atau umum, maka milik individu atas benda tersebut sudah berubah

⁶² Afdawaiza, *Terbentuknya Akad...*, hlm. 196

⁶³ Afdawaiza, *Terbentuknya Akad...*, hlm. 197

menjadi milik umum (milik Allah). Aturannya benda wakaf dilarang untuk dijual. Akan tetapi aturan umum ini dapat disimpangkan dengan adanya alasan syar'i. misalnya, gedung sekolah yang tidak bisa lagi menjalankan fungsi pendidikan seperti yang disebutkan dalam ikrar wakaf, maka benda tersebut boleh dijual dan diganti di tempat lain. Begitu juga dengan objek akad perbuatan. Pengerjaan sholat dan menjalani hukuman tidak bisa digantikan oleh orang lain.⁶⁴

- b. Sifat objek akad tidak bertentangan dengan transaksi, dengan kata lain sesuatu tidak dapat ditransaksikan bila sifat atau hakikat sesuatu itu tidak memungkinkan untuk diadakan transaksi. Bendanya yang tidak berharga atau bertentangan dengan aturan syariat, maka objek akad yang seperti ini tidak bisa ditransaksikan.⁶⁵
- c. Objek akad tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Tidak sah akad terhadap benda-benda yang bertentangan dengan ketertiban umum. Termasuk ke dalam perbuatan yang bertentangan dengan ketertiban umum ini

⁶⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, hlm. 207

⁶⁵ Afdawaizan, *Terbentuknya Akad...*, hlm. 198

adalah riba dan klausul-klausul perjanjian yang bertentangan dengan syarak.⁶⁶

- e) Tujuan akad ini merupakan rukun tambahan, di mana sebelumnya rukun akad disebutkan hanya tiga yaitu para pihak, *sighat* dan objek akad. Oleh ahli hukum Islam moderen menambahkan satu lagi yaitu. tujuan akad. Dalam akad, kita mengenal adanya hukum akad yakni akibat hukum yang timbul dari akad, yang dibedakan lagi menjadi dua macam yaitu hukum pokok akad dan hukum tambahan akad. Hukum pokok akad adalah akibat hukum yang pokok yang menjadi maksud dan tujuan bersama yang hendak direalisasikan oleh para pihak melalui akad. Hukum pokok akad inilah yang dimaksudkan dengan tujuan akad yang menjadi rukun keempat.⁶⁷

Fuqaha Hanafiyah mempunyai pandangan yang berbeda dengan Jumhur fuqaha di atas. Bagi mereka, rukun akad adalah unsur-unsur pokok pembentuk akad dan unsur tersebut hanya ada satu yakni *sighat akad* (*ijab dan qabul*). *Al-aqidain* dan *mahallul akad* bukan merupakan rukun akad melainkan lebih tepat dimasukkan sebagai syarat akad. Pendirian seperti ini didasarkan pada pengertian rukun sebagai sesuatu yang menjadi tegaknya

⁶⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, hlm. 207

⁶⁷ Afdawaizan, *Terbentuknya Akad...*, hlm. 198

dan adanya sesuatu, sedangkan ia bersifat internal (*dakhiliy*) dari sesuatu yang ditegakkannya.⁶⁸

Berdasarkan pengertian ini, maka jika dihubungkan dengan pembahasan rukun akad, dapat dijelaskan bahwa rukun akad adalah kesepakatan dua kehendak, yakni ijab dan qabul. Seorang pelaku tidak dapat dipandang sebagai rukun dari perbuatannya karena pelaku bukan merupakan bagian internal dari perbuatannya. Dengan demikian para pihak dan objek akad adalah unsur yang berada di luar akad, tidak merupakan esensi akad, karenanya ia bukan merupakan rukun akad.⁶⁹

Maksudnya adalah, tiadanya syarat mengharuskan tiadanya masyrut (sesuatu yang disyaratkan), sedang adanya syarat tidak mengharuskan adanya masyrut. Misalnya kecakapan pihak yang berakad merupakan syarat yang berlaku pada setiap akad sehingga tiada kecakapan menjadikan tidak berlangsungnya akad. Berdasarkan perbedaan pandangan dua kelompok di atas tentang rukun akad, maka Mustafa Ahmad az-Zarqa menawarkan istilah lain untuk menyatukan pandangan kedua kelompok tersebut tentang apa yang dimaksudkan oleh mereka dengan rukun. Beliau menyebutnya dengan istilah *muqawwimat akad* (unsur penegak akad), di mana salah satunya adalah rukun akad,

⁶⁸ Afdawaiza, *Terbentuknya Akad dalam Hukum Perjanjian Islam* Edisi. XVIII. Tahun 2008. Jurnal Al-Mawarid dipublikasikan, hlm. 183

⁶⁹ Afdawaiza, *Terbentuknya Akad dalam...*, hlm. 183

ijab dan qabul. Sedangkan unsur lainnya adalah para pihak, objek akad dan tujuan akad.⁷⁰

Sejumlah Ulama mengesahkan syarat tukar menukar barang wakaf seperti halnya Ulama Hanafiyah mengesahkan dalam tiga kategori, yaitu :

- a. Penjual tidak boleh mengandung unsur penipuan. Karena hal itu sama dengan menyumbangkan sebagian barang wakaf dan praktek ini dilarang, baik bagi hakim maupun yang lainnya.
- b. Pengelola wakaf tidak boleh menjual barang wakaf kepada orang yang tidak diterima persaksiannya (*fasiq*) atau orang yang memberikan pinjaman utang. Sebab menjualnya kepada orang yang tidak diterima persaksiannya mengandung kemungkinan terjadi penipuan dan penjual kepada orang yang memberikan pinjaman utang dikhawatirkan akan menghabiskan uang hasil penjualan sekaligus barang wakaf yang mengakibatkan ketidakmampuan dalam pengelolaan wakaf dalam menulasi utangnya.
- c. Barang pengganti atau barang *istibdal* harus berupa barang yang tidak bergerak (*iqrar*) bukan berupa uang dina ataupun dirham.

Ibnu Najm menyebutkan syarat lain yaitu, penggantian atau penukarkan dalam satu wilayah dan kondisi rumah pengganti harus lebih baik.⁷¹

⁷⁰ Afdawaiza, *Terbentuk Akad dalam...*, hlm. 184

Syarat perjanjian tukar menukar atau *istibdal* dalam hukum positif berlaku pada saat pihak yang bersangkutan yang menyerahkan barangnya (tepat pada saat menyerahkan hak milik atas barang tersebut). Ketentuan ini terdapat pada Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata beserta penghalusannya berlaku dalam perjanjian tukar menukar. Begitu juga mengenai cacat tersembunyi dan tidak amannya hukum berlaku bagi pihak yang telah memberikan barang yang akan ditukar menukar.⁷² Begitu pula dalam melaksanakan kewajiban untuk menganggu (vrijwaring/warranty) dimana akan mendapatkan ketentraman dan adanya cacat yang tersembunyi (*verborgen gebreken/hidden defects*) berlaku bagi seseorang yang telah memberikan barangnya dalam tukar-menukar. Adanya kealpaan dalam menunaikan kewajiban tersebut merupakan *wanprestasi* yang merupakan alasan untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian.

Semua dapat disimpulkan dalam ketentuan yang secara singkat menetapkan bahwa segala peraturan tentang perjanjian jual-beli yang berlaku terhadap perjanjian tukar-menukar. Kesimpulan ini terdapat pada Pasal 1546 KUH Perdata yang berbunyi : *untuk selain aturan-aturan tentang perjanjian tukar menukar berlaku terhadap perjanjian tukar menukar.*

⁷¹Abdullah Muhammad Abid Al-Kabisi, *Hukum Wakaf...*, hlm. 364-365

⁷²Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), cetakan ke 10, hlm. 36-37

Pihak yang satu telah menerima barang yang ditukarkan kepadanya dan kemudian membuktikan bahwa pihak yang lain bukan pemilik barang tersebut, maka tak dapatlah ia dipaksa menyerahkan barang yang telah dijanjikan dari pihaknya sendiri, melainkan hanya untuk mengembalikan barang yang telah diterima itu (sesuai dengan Pasal 1543 KUH Perdata).⁷³ Barangsiapa karena suatu penghukuman untuk menyerahkan barang kepada orang lain, telah terpaksa melepaskan barang yang diterimanya dalam tukar menukar dapat memilih apakah ia akan menuntut ganti rugi dari pihak lawan atau menuntut pengembalian barang yang telah diberikan (sesuai dengan Pasal 1544 KHU Perdata).⁷⁴

Syarat *istibdal* terhadap harta benda wakaf yang akan diubah statusnya dilakukan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Pasal 51 yang berisi sebagaimana berikut :

- 1) Nazhir mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dengan menjelaskan alasan perubahan status/tukar menukar tersebut.
- 2) Kepala KUA Kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota.
- 3) Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kotamadya setelah menerima permohonan tersebut membentuk tim

⁷³Subekti, *Aneka Perjanjian...*, hlm. 37

⁷⁴Oka I Ketut Setiawan, *Hukum Perikatan...*, hlm. 178

dengan susunan dan maksud seperti dalam Pasal 49 ayat (3) dan selanjutnya Bupati/Walikota setempat membuat Surat Keputusan.

- 4) Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Provinsi dan selanjut meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri.
- 5) Setelah mendapatkan persetujuan tertulis Menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh nazhir ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut.⁷⁵

Syarat mekanisme *istibdal* tercantum pada Peraturan Badan Rekomendasi Terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf pada Pasal 6 penukaran atau *istibdal* terhadap harta benda wakaf yang akan diubah statusnya dilakukan sebagai berikut :

- a) Nazhir mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dengan menjelaskan alasan perubahan status/tukar menukar tersebut.
- b) Kepala KUA Kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen Agama kabupaten/kota.

⁷⁵Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Wakaf

- c) Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten/kota setelah menerima permohonan tersebut memberntuk tim dengan susunan dan maksud seperti dalam Pasal 4 ayat (4), dan selanjutnya Bupati/Walikota setempat membuat Surat Keputusan.
- d) Kepala Kantor Departemen Agmana kabupaten/kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama provinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri.
- e) Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh nazhir ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut.⁷⁶

Syarat tukar menukar lainnya juga dijelaskan pada Peraturan BWI tentang Ruislag Nomor 1 Tahun 2008 pada Pasal 4 yaitu :

- (1) Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI.
- (2) Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:

⁷⁶Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008

- a. Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
 - b. Harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf; atau
 - c. Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.
- (3) Selain dari pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), izin pertukaran harta benda wakaf hanya dapat diberikan jika:
- a. Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan; dan
 - b. Nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
- (4) Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditetapkan oleh Bupati/Walikota berdasarkan rekomendasi tim penilai yang anggotanya terdiri dari unsur:
- a. pemerintah daerah kabupaten/kota;
 - b. kantor pertanahan kabupaten/kota;
 - c. Majelis Ulama Indonesia (MUI) kabupaten/kota;

- d. Kantor Departemen Agama kabupaten/kota; dan
- e. Nazhir tanah wakaf yang bersangkutan.⁷⁷

Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2004 tentang Wakaf pada Pasal 51 ayat (2) sebagaimana berikut ini :

1. Izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (5) dijelaskan mekanisme *istibdal* sesuai dengan Undang-Undang
2. Nazhir mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah melalui Kepala Kantor dengan melampirkan :
 - a. Dokumen harta benda Wakaf meliputi Akta Ikrar Wakaf atau akta pengganti Akta Ikrar Wakaf dan sertifikat Wakaf atau setifikat harta benda serta bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
 - b. Dokumen harta benda penukar berupa sertifikat atau bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
 - c. Hasil penilaian harta benda wakaf yang akan ditukar dan penukaran oleh penilai atau penilai publik
 - d. Kartu Tanda Penduduk Nazhir

⁷⁷ Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008

3. Kepala kantor wilayah membentuk Tim Penetapan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak menerima Permohon dari nazhir.
4. Tim Penetapan mengajukan rekomendasi tukar menukar harta benda Wakaf paling lama 5 (lima) hari kerja sejak Penilai atau Penilai Publik menyerahkan hasil penilaian kepada Kepala Kantor dan tembusanya kepada Tim Penetapan.
5. Kepala Kantor menetapkan dan mengirim hal penilaiin tukar-menukar harta benda Wakaf kepada Kepala Kantor Wilayah dan kepada BWI provinsi paling lama 4 (empat) hari kerja
6. BWI Provinsi memberikan persetujuan kepada Kepala Kantor Wilayah paling lama 5 (lima) hari kerja sjak menerima hasil penilaian tukar menukar harta benda Wakaf dari Kepala Kantor
7. Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri menerbitkan izin tertulis tukar menukar harta benda Wakaf paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak pertama menerima persetujuan BWI Provinsi.⁷⁸

4. Manfaat Tukar Menukar

Hakikatanya tukar menukar tidak mengandung unsur perubahan pada harta wakaf, sebagaimana juga tidak ada penambahan di dalamnya. Karena telah terjadi transaksi tukar menukar, tanpa riba dan tipuan, dimana pasar dengan sendiri bisa

⁷⁸Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018

menetapkan harga sesuai dengan kondisi barang hingga pada batasan yang masih bisa diterima akal dan sesuai dengan fakta di pasar. Jadi, yang wajib adalah menukar wakaf sesuai harga pasar.

Hal ini tidak terkandung makna penambahkan atau pengembangan. Sedangkan penukaran pada sebagian harta wakaf dengan cara menukarnya untuk membangun bagian yang lain bisa menambah jumlah dana yang bisa dibuat modal untuk membangun sarana yang masih tersisa. Maka dengan demikian, wakaf berubah dari kondisi menganggur dan tidak dapat dipergunakan sama sekali menjadi aktif dan produktif. Sekalian tidak terjadi perubahan nilai secara keseluruhan pada harta benda wakaf. Karena hasil dari penukaran dari sebagian barangnya dapat menutupi bagian yang lain yang tidak ditukar.⁷⁹

⁷⁹Ilyas Musyfikah, *Istibdal Harta Benda...*, hlm. 146

BAB III

Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Mororejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal

A. Gambaran Profil Lokasi Tanah Wakaf dan Pelaku Tukar Menukar

Tanah wakaf yang dijadikan objek tukar menukar merupakan milik Masjid Baitusalam Mororejo Kaliwungu yang memiliki Akta Wakaf yang sah yang berikan oleh Bapak Muchsin yang sebelum meninggal memberikan amanat berupa Tanah sawah kepada Masjid Baitussalam Mororejo untuk dikelola dengan sebaik-baiknya tanpa melanggar aturan syariat Islam.

Sawah seluas 5.400m² yang berlokasi di Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu. Tanah tersebut sudah diwakafkan dikelola sesuai dengan semestinya, yaitu dengan di tanami padi sebagai sektor utamanya yang nantinya hasil panen digunakan untuk kesejahteraan Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu. Dengan adanya hasil panen tersebut memberikan pemasukan bagi pihak pengurus Masjid dalam hal memakmurkan Masjid dengan hasil panen.

Masjid Baitussalam Mororejo tidak hanya memiliki satu tanah wakaf yang berada di Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu tapi, memiliki 4 tanah wakaf 3 diantaranya berada di desa Mororejo Kaliwungu dan tidak semuanya berbentuk tanah sawah ada pula yang memberikan berbentuk ladang. Sekarang ladang tersebut ditanami

pohon pisang. Dalam hal pengurusan tanah wakaf yang dimiliki Masjid Baitussalam Mororejo yang terdiri dari 5 orang yaitu :

1. Bapak Ahsan selaku Ketua
2. Bapak Zanuvar Jamhuri selaku Sekertaris
3. Bapak HM. Nasir, ST selaku Bendahara
4. Bapak Astocha selaku Anggota
5. Bapak Suyuti selaku Anggota

Hasil tanah wakaf yang berada di Masjid Baitussalam Mororejo yang luasnya 5.400m^2 menghasilkan sekali panen $\pm 25\text{KW}$ /panen yang nantinya hasil panen yang di distribusikan ke Masjid Baitussalam guna untuk kemakmuran Masjid Baitussalam. Penggolaan tanah wakaf yang berada di Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu tersebut terdapat kendala yaitu tanah sawah sering terkena air rob (banjir air laut) yang membuat kondisi tidak bagus karena sering terkena air garam. Pengurus Masjid Baitussalam Mororejo sudah berupa sangat banyak dari mulai ditinggikan tanah sawah tersebut agar bisa menampung air hujan tidak juga membuahakan hasil yang maksimal. Hasil panen $\pm 25\text{KW}$ /panen bukan hasil panen yang maksimal jika musim hujan atau pun musim panas dikarenakan sering air rob (banjir air laut). Tanah wakaf milik Masjid Baitussalam Mororejo yang berada di Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu berada disekitar pembangunan perumahan yang letaknya tidak jauh dari tanah wakaf milik Masjid Baitussalam dimana pihak pengembang yaitu PT. Cahaya 3 Berlian melihat tanah wakaf

tersebut tidak berproduksi dengan baik dikarenakan terkena air rob (banjir air laut). Menurut pihak PT. Cahaya 3 Berlian tanah wakaf harusnya bermanfaat yang sifatnya abadi dan jika tanah wakaf tidak bisa bermanfaat maka, lebih baik digantikan oleh tanah yang lebih baik.

PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu yang diwakilkan oleh bapak Pujiono menawarkan pada pihak pengurus Masjid Baitussalam untuk melakukan tukar menukar tanah wakaf yang nantinya pihak PT. Cahaya 3 Berlian menyerahkan uang sesuai dengan harga pasarnya. Dengan adanya tukar menukar tanah wakaf tersebut PT. Cahaya 3 Berlian diberikan keuntungan bisa memperluas perumahan yang sedang dibangunnya sepanjang area tersebut tanpa merusak manfaat tanah tersebut.

Tanah pengganti yang dibelikan oleh Nadzir Masjid Baitussalam dengan uang yang diberikan oleh pihak pengembang sebesar Rp. 1.4M berlokasi di desa Purwokerto Kecamatan Bransong dengan luas tanah 5.964m^2 . Hak Milik Tanah tersebut atas nama Hj. Sri Wahyuni beralamat di desa Kebonadem RT/RW:01/03 Kecamatan Bransong. Dengan adanya tanah pengganti ini diharapkan bisa memberikan hasil panen yang lebih maksimal dan bisa memberikan kemakmuran.

B. Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kecamatan Kabupaten Kendal

Latar belakang terjadi di transaksi tukar menukar yang terjadi di Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu di dasari faktor tanah wakaf kondisi tanahnya sudah tidak bisa menghasilkan hasil panen padi yang maksimal. Hal ini terjadi karena tanah wakaf yang berupa sawah sering terkena air rob (banjir air laut) secara terus menerus dan membuat kondisi tanah sawah tersebut menjadi tidak baik. Pada saat musim hujan pun hasil panen padi yang dihasilkan tidak optimal dan musim panas pun hasilnya tidak berbeda jauh dengan musim hujan, jika optimal hanya menghasilkan ± 25 KW/panen dengan luas tanah sebesar 5.400m^2 . Peluang inilah PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu memberikan tawaran untuk melakukan transaksi tukar menukar, hal ini terjadi dengan alasan PT. Cahaya 3 Berlian sedang mencari lahan untuk membangun perumahan.⁸⁰ Sedangkan lokasi tanah wakaf milik Masjid Baitussalam terletak disekitar perumahan yang sedang dibangun oleh PT. Cahaya 3 Berlian. Inilah yang menjadi latar belakang PT. Cahya 3 Berlian Kaliwungu dan nadzir melakukan transaksi tukar menukar. Hal ini sesuai dengan penuturan dari Bapak Suyuti selalu nadzir Masjid Baitussalam Mororejo. Menurut Bapak Suyuti latar belakang terjadi transaksi tukar menukar tanah wakaf tersebut karena kondisi tanah

⁸⁰Wawancara dengan Bapak H. Suyuti pada tanggal 5 Agustus 2019, pada pukul: 14.00 WIB

wakaf sudah tidak bisa produktif lagi dan membuat keutungan dari hasil panen tersebut tidak optimal. Maka, menurut penututuran beliau bahwasanya lebih baik melakukan tukar menukar agar mendapat kan tanah yang lebih baik. Tidak berbeda dengan pihak PT. Cahaya 3 Belian Kaliwungu yaitu bapak Pujiono menjelaskan latar belakang terjadinya kesepakatan tukar menukar dikarenakan PT. Cahaya 3 Berlian melihat peluang dari tanah tersebut untuk memperluas perumahan yang sedang dibangun dan juga tidak merusak manfaat tanah wakaf tersebut, yaitu untuk membangun sebuah perumahan yang nantinya bisa digunakan untuk banyak orang.⁸¹

1. Mekanisme Tukar Menukar Tanah Wakaf di Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu

Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu memiliki 4 tanah wakaf dan salah satunya berada di Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu yang berupa tanah sawah atas nama wakif Alm. Muchsin dengan luas tanah sebesar 5.400m² dan total hasil panen \pm 25KW/panen. Dalam penggelolaannya pengurus Masjid Baitussalam mengalami kendala yaitu, air rob yang sering menggenangi tanah sawah tersebut. Hasil panen pun menjadi ikut berpengaruh dalam sekali panen \pm 25KW/panen dengan hasil yang kurang optimal membuat pihak pengurus Masjid melakukan upaya untuk meningkatkan hasil panen tersebut

⁸¹ Wawancara dengan Bapak H. Pujiono pada tanggal 17 Oktober 2018, pada pukul: 08.00 WIB

dengan menaikkan tanah sawah agar air rob tidak mengenangi tanah sawah milik Masjid Baitussalam Mororejo. Penjelasan bapak Suyuti selaku Nadzir Masjid Baitussalam, tanah tersebut bukan tanah *tadah banyu* (tanah yang tidak bisa dimenampung air) walaupun cuacanya hujan tanah tersebut tidak bisa menampung air dengan baik walaupun dengan menaikkan volume tanahnya.⁸²

Bapak Suyuti juga menjelaskan bahwasanya hasil panen sebesar \pm 25KW/panen bukan hasil panen yang pasti kadang pihak Masjid tidak mendapatkan hasil panen yang semestinya karena kondisi tanah yang tidak baik. Hasil panen sebesar \pm 25KW/panen adalah hasil panen dengan keadaan yang cukup baik atau lebih tepatnya hasil panen ditentukan dengan keberuntungan karena dilihat dari kondisi tanah yang tidak baik.⁸³

Lokasi tanah wakaf milik Masjid Baitussalam Mororejo berada disekitar perumahan yang sedang dibangun oleh PT. Cahaya 3 Berlian. Menurut PT. Cahaya 3 Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Pujiono mengatakan bahwasanya PT. Cahaya 3 Berlian memiliki pendapat mengenai harta wakaf harusnya memiliki manfaat yang sifatnya abadi. Saat melihat tanah wakaf yang berupa sawah yang tidak bisa berproduksi dengan

⁸² Wawancara dengan bapak H. Suyuti pada tanggal 5 Agustus 2018, pada pukul: 14.00 WIB

⁸³ Wawancara dengan bapak H. Pujiono pada tanggal 17 Oktober 2018, pada pukul: 08.00 WIB

baik memberikan sebuah peluang agar tanah tersebut masih bisa dikelola dengan baik tanpa melanggar aturan yang berlaku, baik Undang-Undang dan Syariat Agama.⁸⁴

Transaksi tukar menukar tanah wakaf dimana pihak PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu nantinya akan mengganti tanah wakaf dengan uang tunai sebanyak Rp. 1.4M dengan uang tersebut akan dibelikan oleh Nadzir Masjid Baitussalam tanah pengganti berlokasi di desa Purwokerto Bransong. Dalam hal ini pihak PT. Cahaya 3 Berlian berlaku sebagai pemberi wewenang dan Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo sebagai pihak wakil. Sistem menyerahkan uang dari PT. Cahaya 3 Berlian kepada Nadzir Masjid Baitussalam disebut dengan akad *wakalah* yang terjadi dalam tukar menukar tanah wakaf yang terjadi di Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu dimana pihak PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 1.4M untuk membeli ganti tanah wakaf kepada pihak Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu.

Selanjutnya dengan adanya uang tunai yang diberikan oleh pihak PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu kepada Nadzir Masjid Baitussalam melakukan pembelian tanah pengganti yang berlokasi di desa Purwokerto Kecamatan Bransong yang berbentuk tanah sawah dengan luas 5.964m². Tanah pengganti

⁸⁴ Wawancara dengan bapak H. Pujiono pada tanggal 17 Oktober 2018, pada pukul: 08.00 WIB

yang dibeli oleh pihak pengurus Masjid atas nama Hj. Sri Wahyuni sebagai pemegang hak tanah seluas 5.964m². Bapak Ahsan selaku Ketua Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo dan Ketua Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu melanjutkan mengurus berkas tukar menukar tanah wakaf yang berlokasi di Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu dengan awalan meminta bersetujuan dari pihak wakif yaitu ahli waris dari pihak wakif atas nama bapak Subchi untuk bisa mendapatkan ijin dalam prosesnya pelepasan tanah wakaf milik Alm. Muchsin dan juga persetujuan ahli waris wakif untuk proses tukar menukar tanah wakaf dengan tanah pengganti. Selanjutnya Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu membuat surat pernyataan persetujuan tukar menukar tanah wakaf yang disetujui oleh Ketua Nadzir Masjid dan seluruh anggota berserta Kepala Desa dan juga tokoh masyarakat setempat sebagai bukti bahwsanya transaksi tukar menukar ini bisa dipergunakan sebagaimana semestinya.

Kemudian Nadzir Masjid Baitussalam pun membuat Surat Pernyataan Status Tanak Tidak Bersengketa dengan pihak manapun dan bisa dipergunakan secara mestinya yang disetujui oleh pemilik tanah pengganti atas nama Hj. Sri Wahyuni sebagai pemilik sah tanah seluas 5.964m². Selanjutnya Nadzir membuat surat permohonan yang diajukan ke Kantor KUA Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal untuk bisa mendapatkan surat

Rekomendasi ke Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal. Pihak Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu membuar surat perencanaan kerja Nadzir setelah terjadinya tukar menukar yang beisi penggunaan lahan pertanian yang produktif dalam kurung waktu setahun 2x panen yang selanjutnya hasil panen yang digunakan untuk kemakmuran Masjid Baitussalam, tidak digunakan untuk melanggar peraturan agama dan hasil pengelolaanya digunakan untuk pembangun Masjid Baitussalam. Beberapa hal yang diurus oleh pihak nazhir digunakan untuk mendapat surat rekomendasi dari pihak KUA Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal agar bisa dipertimbangkan untuk dilanjutkan ketahap selanjutnya yaitu ke Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal. Transaksi yang dijelaskan diatas ternyata terhenti di tahap Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal dengan alasan luas tanah pengganti lebih dari 5000m². Jika menurut penjelasan dari Bapak Pujiono selaku pihak PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu yang mengurus proses tukar menukar tanah wakaf di Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu Akta Ikrar Wakaf dan pelepasan tanah wakaf menjadi Hak Milik hanya bisa dikeluarkan oleh Badan Wakaf Indonesia Pusat yang berada di Jakarta.

Proses yang masih terkendala membuat proses pembangunan perumahan di lahan tanah wakaf terdahulu masih belum terlaksana dikarenakan proses pelepasan tanah wakaf

milik Masjid Baitussalam masih belum terjadi.⁸⁵ Hasil wawancara dengan salah satu Nadzir Masjid Baitussalam yaitu Bapak Suyuti mengatakan bahwasanya proses pembangunan perumahan masih dalam tahap menunggu berkas resmi pelepasan tanah wakaf dari BWI Jakarta lalu setelah itu PT. Cahaya 3 Berlian melanjutkan ketahap selanjutnya ke Badan Pertahanan setempat dan untuk tanah pengganti sudah digarap oleh pihak pengurus Masjid Baitussalam Mororejo dengan hasil panen sebesar \pm 34 KW/panen.⁸⁶ Mekanisme yang panjang membuat memakan waktu yang cukup panjang dalam hal pelaksanaannya.

Menurut Bapak Pujiono dengan adanya transaksi tukar menukar tanah wakaf sangat menguntungkan karena bagi bapak Pujiono hal tersebut tidak merusak manfaat dari tanah wakaf yang sudah amanatkan oleh wakif kepada pihak nazhir. Dengan kata lain, tanah wakaf tersebut masih memiliki manfaat akantetapi beda dalam hal hitam diatas putih saja.⁸⁷ Sedangkan menurut Bapak Suyuti selaku Nadzir Masjid Baitussalam dengan adanya transaksi tukar menukar (*istibdal*) tanah wakaf memberikan solusi agar tanah wakaf yang sudah diamatkan oleh wakif tidak terbengkalai dan bisa digunakan secara semestinya

⁸⁵ Wawancara dengan bapak H. Pujiono pada tanggal 17 Oktober 2018, pada pukul: 08.00 WIB

⁸⁶ Wawancara dengan bapak H. Suyuti pada tanggal 5 Agustus 2019, pada pukul: 14.00 WIB

⁸⁷ Wawancara dengan bapak H. Pujiono pada tanggal 17 Oktober 2018, pada pukul: 08.00 WIB

lalu tanah wakaf dahulu yang sudah tidak bisa memproduksi lagi bisa digantikan oleh tanah pengganti yang lebih baik kondisinya dan bisa memberikan hasil panen yang lebih melimpah untuk kemakmuran Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu.⁸⁸

Transaksi menggunakan akad *wakalah*. PT. Cahaya 3 Berlian menyerahkan uang sebanyak Rp. 1.4M kepada Pengurus Masjid Baitussalam sesuai kesepakatan harga, sebagai alat tukar tanah wakaf. Uang tersebut digunakan untuk membeli tanah pengganti di Desa Purwokerto Bransong dengan Luas sebesar 5964m².

⁸⁹Dengan adanya transaksi tukar menukar kedua belah pihak mendapatkan keuntungan. Pengurus Masjid Baitussalam mendapatkan ganti tanah wakaf dengan kondisi tanah yang lebih baik dan hasil panen yang lebih optimal, sedangkan PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu mendapatkan keuntungan bisa memperluas lahan perumahan yang sedang dikerjakan dengan kendala menunggu proses perlepasan status tanah wakaf menjadi tanah Hak Milik agar bisa segera dibalik nama di Departemen Pertanahan Wilayah.⁹⁰

⁸⁸ Wawancara dengan bapak H. Suyuti pada tanggal 5 Agustus 2019, pada pukul: 14.00 WIB

⁸⁹ Wawancara dengan bapak H. Suyuti pada tanggal 5 Agustus 2019, pada pukul: 14.00 WIB

⁹⁰ Wawancara dengan bapak H. Pujiono pada tanggal 17 Oktober 2018, pada pukul: 08.00 WIB

2. Faktor Terjadinya Tukar Menukar Tanah Wakaf di Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu

Transaksi tukar menukar tanah wakaf yang terjadi di Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu dilakukan oleh Nadzir Masjid Baitussalm Mororejo dengan PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu. Objek tukar menukar adalah tanah wakaf yang berada di Desa KrajanaKulon Kaliwungu milik masjid baitussalam mororejo Kaliwungu. Alasan Tanah Wakaf Milik Masjid Baitussalam yang berada di Masjid Baitussalam Mororejo sudah tidak bisa bermanfaat lagi dikarenakanya sering terkena air rob (banjir air laut). Menyebabkan kondisi tanah tersebut tidak dalam keadaan yang baik malah lebih mengandung banyak garam karena sering terkena air rob (banjir air laut).

Menurut penjelasan bapak Suyuti selaku anggota nadzir, tanah wakaf yang berada di Masjid Baitussalam Mororejo tersebut sudah tidak bisa diapa-apakan. Karena kondisi tanah sudah tidak baik membuat pihak nazhir tidak bisa berbuat banyak dan alasan yang lainnya karena tanah tersebut tidak bisa menampung air hujan bila hujan turun dikarenakan sudah terkena air laut yang mengandung garam yang tinggi.⁹¹Kondisi dengan tanah yang tidak baik tidak bisa menghasilkan panen padi yang baik. Jika pun bisa optimal hanya mencapai \pm 25KW/panen

⁹¹ Wawancara dengan Bapak H. Suyuti pada tanggal 5 Agustus 2019, pada pukul: 14.00 WIB

dengan luas tanah sebesar 5.400m².⁹² Faktor lainya juga dikatakan Bapak Pujiono selaku pihak dari PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu menawarkan adanya transaksi tukar menukar, karena menurut bapak Pujiono tanah wakaf tersebut sudah tidak bisa berproduksi secara optimal dan membuat manfaat dari tanah wakaf menjadi tidak berjalan sesuai dengan amanat dari wakif. Tanah wakaf tersebut juga sudah terbengkalai karena tanah tersebut sering kena banjir air laut yang membuat produksi padi menjadi tidak stabil dan inilah yang membuat Bapak Pujiono menawarkan transaksi tukar menukar agar tanah tersebut tidak kehilangan manfaatnya dan memberikan ganti tanah yang lebih baik untuk Masjid Baitussalam. Hal ini dilakukan karena menurut Bapak Pujiono dengan adanya tanah pengganti bisa memberikan keuntungan bagi Masjid Baitussalam Mororejo mendapatkan tanah dengan kondisi yang baik dan juga bisa menghasilkan panen padi yang semakin baik setiap tahunya.⁹³

Terjadinya tukar menukar tanah wakaf adalah tidak produktifnya tanah wakaf yang berada di Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu akibat terkena air rob (banjir air laut) yang mengakibatkan kondisi tanah wakaf yang berupa sawah tersebut tidak biasa digarap dengan baik dan juga tidak bisa

⁹² Wawancara dengan Bapak H. Suyuti pada tanggal 5 Agustus 2019, pada pukul: 14.00 WIB

⁹³ Wawancara dengan Bapak H. Pujiono pada tanggal 17 Oktober 2018, pada pukul: 08.00 WIB

menghasilkan padi dengan kualitas yang baik setiap panen. Bagi pelaku tukar menukar menguntungkan bagi kedua belah pihak dan tidak melanggar aturan baik Undang-Undang ataupun Syariat Agama Islam. Dengan kata lain transaksi tukar menukar yang terjadi di Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu tidak melanggar ketentuan yang ada.

BAB IV

Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Mororejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal

A. Analisis Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Mororejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal

Transaksi terkait dengan tanah wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu disebut dengan *istibdal* tanah wakaf sesuai dengan istilah dalam Hukum Islam dengan adanya data yang dikumpulkan oleh peneliti mengenai transaksi tukar menukar (*istibdal*) tanah wakaf. Peneliti pengumpulan data dan informasi dari narasumber dan data lapangan sesuai dengan realita yang terjadi di lokasi kejadian, dan dengan mengamati hasil dari praktek tukar menukar (*istibdal*) tanah wakaf. Alasan terjadinya tukar menukar (*istibdal*) tanah wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu yang berada di desa KrajanKulon sudah tidak bisa bermanfaat lagi dikarenakan sering terkena air rob (banjir air laut) menjadikan kondisi tanah tersebut tidak dalam keadaan yang baik malah lebih mengandung banyak garam karena sering terkena air rob (banjir air laut).

Menurut penjelasan Bapak Suyuti selaku anggota nadzir, tanah wakaf yang berada di desa KrajanKulon tersebut sudah tidak bisa diapa-apakan. Karena kondisi tanah sudah tidak baik membuat pihak nadhir tidak bisa berbuat banyak dan alasan yang lainnya

karena tanah tersebut tidak bisa menampung air hujan bila hujan turun dikarenakan sudah terkena air laut yang mengandung garam yang tinggi. Luas tanah wakaf milik Masjid Baitusslam sebesar 5.400m², adapun alasan yang lainnya hasil panen dari tanah wakaf berupa sawah tersebut tidak bisa menghasilkan hasil panen dengan optimal sekali panen hanya menghasilkan $\pm 25KW$ /panen⁹⁴. Dilanjutnya mekanisme tukar menukar (*istibdal*) merupakan sebutan untuk melakukan tukar menukar dalam Ekonomi Islam. Dalam mekanisme yang ditemukan oleh peneliti yaitu :

Pertama, PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu menawarkan adanya tukar menukar tanah wakaf dengan nadzir Masjid Baitussalam yang berlokasi di Desa KrajanKulon Kaliwungu dengan tanah wakaf yang merupakan Milik dari Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu dengan menggunakan akad *istibdal*. Dimana dalam hal ini PT. Cahaya 3 Berlian selaku pihak yang menukarkan.

Kedua, adanya negosiasi antara PT. Cahaya 3 Berlian dengan pihak nadzir terkait dengan harga yang akan diberikan oleh PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu. Selanjutnya sudah adanya kesepakatan harga dengan luas tanah wakaf sebesar 5.400m² PT. Cahaya 3 Berlian menyerahkan uang kepada nadhir Masjid Baitussalm sebesar Rp. 1.4M sebagai ganti tanah wakaf secara tunai untuk membeli ganti tanah wakaf.

⁹⁴Wawancara dengan bapak H. Suyuti pada tanggal 5 Agustus 2019, pada pukul: 14.00 WIB

Ketiga, setelah adanya penyerahan uang sebesar Rp. 1.4M sebagai alat tukar yang diberikan PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu. Nadzir membeli tanah pengganti sebagai mana amanat yang diberikan kepada PT. Cahaya 3 Berlian sebagai wakil untuk membeli tanah pengganti. Setelah itu nadzir pun mengurus berkas admintrasi tukar menukar sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku.

Keempat, selanjutnya pengelola tanah wakaf Masjid Baitussalam Mororejo mengurus beberapa hal terkait dengan transaksi tukar menukar (*istibdal*) tanah wakaf . Diawali dengan meminta Surat Persetujuan Dari Pihak Wakif yaitu ahli waris, membuat Surat Pernyataan Persetujuan Tukar Menukar Tanah Wakaf yang disetujui oleh seluruh Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo, berikutnya nadzir membuat Surat Pernyataan Status Tanah Tidak dalam Sengketa dengan pihak mana pun, Nadzir membuat Surat Permohonan ke Kantor KUA yang nantinya dari KUA bisa mendapatkan surat rekomendasi ke Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal.

Kelima, setelah pengelola tanah wakaf Masjid Baitussalam Mororejo mengurus berkas sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku. Adanya kendala dalam hal mengeluarkan Akta Ikrar Wakaf tanah pengganti dan juga pelepasan status tanah wakaf milik Masjid Baitussalam yang berada di Desa KrajanKulon dengan status tanah

Hak Milik yang harus dikeluarkan oleh BWI Pusat yang berada di Jakarta. Alasnya karena luas tanah pengganti melebihi 5.000m².

Jadi, peneliti menyimpulkan mekanisme tukar menukar (*istibdal*) tanah wakaf yang terjadi di desa KrajanKulon Kaliwungu merupakan kegiatan ekonomi yang sering terjadi. Mekanisme dengan adanya uang sebesar Rp. 1.4M bukan merupakan akad jual-beli tapi, merupakan *wakalah* dimana PT. Cahaya 3 Berlian menyerahkan uang tersebut sebagai pengganti tanah wakaf. Uang tersebut nantinya akan dibelikan pihak nadzir tanah pengganti sebagai wakil dari PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu. Hal ini sesuai dengan data yang peneliti tulis pada Bab III yang menjelaskan bagaimana mekanisme tukar menukar (*istibdal*) di desa KrajanKulon Kaliwungu. Data yang diperoleh sesuai dengan penjelasan dari narasumber yang melakukan transaksi tukar menukar (*istibdal*) tanah wakaf tersebut yaitu PT. Cahaya 3 Berlian dan pengurus Masjid Baitusalam Mororejo.

Mengenai transaksi tukar menukar (*istibdal*) dalam Hukum Islam sangatlah ketatlah dalam proses transaksi yang objeknya adalah wakaf, baik wakaf yang tidak bergerak ataupun yang bergerak. Karena banyak ayat, hadist dan juga pendapat Ulama agar hal-hal yang terkait dengan transaksi dengan objek harta wakaf sangatlah hati-hati. Hal ini dilakukan agar transaksi tersebut tidak merugikan, merusak atau adanya unsur penipuan didalamnya.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ
 الْأَرْضِ ۖ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا
 فِيهِ ۗ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ

“wahai orang-orang yang beriman. Infaknlah sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagaian dari apa yang kami keluarkan dari bumi untuk mu. Janganlah kamu memilih yang buruk untuk kamu keluarkan, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya, melainkan dengan memicingkan mata (enggan) terhadapnya. Dan ketahuilah bahwa Allah Maha Kaya, Maha Terpuji” QS.al-Baqarah : 267⁹⁵

Manusia harus lebih berhati-hati dalam melaksanakan sesuatu hal agar tidak mengalami kerugian. Seperti hal dalam pelaksanaan transaksi *istibdal* dengan objek tanah wakaf yang merupakan bagian dari *amaliyah* yang bertujuan memberikan kebaikan bagi semua orang. Transaksi *istibdal* adalah menjadikan sesuatu menempati tempat sesuatu yang lain dalam wakaf yang dimaksud merupakan pengganti harta yang diwakafkan dengan yang lain karena ada kemaslahatan yang harus diganti.⁹⁶ Transaksi *istibdal* merupakan bagian dari *ijtima'iyah* (ibadah sosial) merupakan salah satu transaksi muamalah yang berkaitan dengan tujuan

⁹⁵ <https://tafsirweb.com/1033-surat-al-baqarah-ayat-267.html>, diakses pada tanggal 11 Mei 2019 pada pukul 10.26 WIB

⁹⁶ Atep Hendang Waluya, *Istibdal Wakaf Dalam Pandangan Fukaha Klasik*

Dan Kontemporer Vol. 29 No 2 Tahun 2018. Misykat Al-Anwar Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat dipublikasi, hlm. 56

kemaslahatan bersama dan hubungan vertikal antara manusia dengan manusia. Menurut Imam Nabawi dari kalangan Syafi'i mendefinisikan dengan menahan harta yang dapat diambil manfaatnya bukan untuk dirinya sendiri. Sementara benda itu tetap ada dan digunakan manfaatnya untuk kebaikan dan mendekati diri kepada Allah SWT.⁹⁷

Transaksi tukar menukar sebenarnya memiliki resiko yang besar yaitu adanya unsur penipuan saat terjadinya transaksi dikarenakan dalam akad ini biasanya pihak yang menawarkan tukar menukar seringkali tidak bisa memberikan tanah pengganti yang sudah mereka sepakati atau dalam syarat *istibdal* tidak boleh adanya uang dalamnya karena unsur penipuan akan semakin besar peluangnya. Hal inilah yang menjadikan transaksi yang terkait dengan objek tanah wakaf sangatlah diperhatikan dengan saat hati-hati. Hal lainnya pendapat dari 4 Mazhab berbeda pendapat mengenai *istibdal* tanah wakaf dikarenakan hadist yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari :

لَا يُبَاغُ وَلَا يُؤْهَبُ وَلَا يُورَثُ وَتَصَدَّقَ بِهَا فِي لُفْعَاءِ

“Wakaf tidak dihibahkan dan juga tidak diwariskan namun dia menshadaqahkannya untuk para faqir”⁹⁸

⁹⁷ Abdullah Muhammad Abid Al-Kabisi, *Hukum Wakaf*, (Jakart: IIMaN Press, 2004), cetakan 1, hlm. 38-41

⁹⁸ Atep Hendang Waluya, *Istibdal Wakaf dalam Pandangan....*, hlm. 59

Dari hadist diatas yang menjadikan banyak pendapat yang melarang adanya transaksi *istibdal* dengan objek tanah wakaf menjadi hal yang sangat sensitif bagi sebagian orang. Dikarenakan sifat dari mewakafkan harta yang dimiliki sebagai amalan yang baik dan abadi.

Perubahan tanah wakaf sesuai dengan Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 pada Pasal 40 terhadap status harta benda yang telah diwakafkan. Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang : *dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.*

Menurut peneliti transaksi *istibdal* masih belum bisa dikatakan sesuai dengan sudut pandang Hukum Islam dan Hukum Positif dikarenakan pendapat yang melarang adanya hal tersebut dan hal lainnya dalam Bab III sudah disebutkan bagaimana mekanisme transaksi *istibdal* tanah wakaf yang terjadi di Desa KrajanKulon Kaliwungu adanya uang sebesar Rp. 1.4M diberikan oleh PT. Cahaya 3 Berlian kepada pengurus Masjid Baitussalam Moreorejo sebagai alat tukar dan tanda ganti tanah wakafa yang ditukar. Akad penyerahan uang yang diberikan oleh PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu bukan akad tukar menukar melainkan akad *wakalah* dimana PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu memberikan hak sebagai wakil kepada pengurus Masjid Baitussalam Moreorejo untuk membeli tanah pengganti.

B. Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal

Analisis Hukum yang dilakukan oleh peneliti meliputi sudut pandang Hukum Islam mengenai tukar menukar (*istibdal*) tanah wakaf yang terjadi di desa KrajanKulon Kaliwungu apakah sesuai dengan dasar Hukum Islam maka hal ini diperbolehkan oleh sebagian *fuqarah* akan tetapi, sebagai tidak memperbolehkan.

Banyak pendapat yang masih pro dan kontra peneliti menganalisa pendapat yang masih tidak memperbolehkan dan yang memperbolehkan. Alasan yang mereka kemukaan dan juga miliki landasan Mazhab yang dikemukakan bisa dipercaya. Secara mekanisme sudah peneliti jelaskan pada Bab III bagaimana transaksi itu terlaksana dan apa alsannya transaksi itu bisa dilakukan.

Berdasarkan kesepakatan yang dilakukan oleh dua belah pihak yaitu PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu dan Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu adanya tukar menukar tanah wakaf milik Masjid Baitussalam Mororejo berlokasi di Desa KrajanKulon Kaliwungu dengan uang tunai sebesar Rp.1.4M yang diberikan pihak PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu sebagai ganti tanah wakaf.

Data yang terdapat dan juga pelaksanaan transaksi tukar menukar tanah wakaf atau dalam Hukum Islam disebut dengan transaksi *istibdal* tanah wakaf pada Bab III, sehingga perubahan terhadap harta wakaf harus dilakukan pada setiap praktek

perwakafan. Perubahan harta wakaf sendiri menurut pemaparan mereka hanya dapat dilakukan apabila benar-benar diperlukan dengan tujuan untuk melestarikan nilai manfaat yang terkandung pada setiap harta wakaf dan untuk kemaslahatan masyarakat.

Pelaksanaan *istibdal* tersebut bagi pengurus Masjid Baitussalam Mororejo sebagai solusi yang tepat bagi masalah tentang tanah wakaf yang sudah tidak berproduksi lagi, karena kondisi tanah sering terkena air rob (banjir air laut) dan hasil produksi panen tidak bisa optimal setiap musim panen tiba. Karena inilah transaksi *istibdal* tanah wakaf tersebut sebagai solusi yang tepat untuk mendapatkan tanah persawahan yang lebih baik dan bisa menghasilkan panen padi yang lebih optimal pada masa panennya.

Jika kita lihat lagi alasan terjadinya transaksi *istibdal* tanah wakaf memang harus dilakukan dengan alasan agar mendapatkan hasil panen yang lebih baik dan juga mendapatkan kondisi tanah yang jauh lebih baik agar tanah wakaf tersebut bisa menghasilkan panen padi yang makin optimal setiap panen.

Menurut Ulama Hanafiyah menjelaskan bahwasanya memperbolehkan adanya tukar menukar dengan beberapa syarat, yaitu : adanya pernyataan dari wakif atau nazhir memberikan izin untuk menukar atau menjual kepada orang lain akan tetapi syaratnya menjadi batal, boleh adanya tukar menukar harta wakaf dengan adanya izin hakim, dibolehkan adanya tukar menukar bilamana biaya pemeliharaan melebihi hasil dan bisa ditukar dengan sesuatu hal yang

lebih bermanfaat. Akantetapi, pada point 3 menjelaskan Ulama Hanafiyah berbeda pendapat meliputi :

- a. Pendapat Abu Yusuf ra yang memperbolehkan karena melebihi manfaat bagi wakif dan tidak menghilangkan apa yang dimaksud
- b. Pendapat Hilal ra yang tidak memperbolehkan
- c. Kamal al-Din bin al-Hamam juga melarang penukaran dimana tertulis pada buku Fath al-Qadir, yaitu menjelaskan penukaran harta wakaf dalam keadaan masih bermanfaat adalah tidak dibenarkan sebab yang wajib adalah sebuah ketetapan barang wakaf, bukan bertambahnya manfaat. Kamal al-Din bin Hamam memperbolehkan tukar menukar dengan syarat pertama adanya syarat dan yang kedua dalam keadaan darurat.

أَنْ حَيِّعَلَ الْوَأَقْفُ لِنَفْسِهِ أَوْ لِمَنْ يَتَوَلَّى الْوَقْفَ حَقًّا إِلَّا سَتَبَدَّلَ، كَمَا نَ يَقُولُ
عِنْدَ إِتْشَاءِ الْوَقْفِ أَرْضِي صَدَقَةً عَالِيًّا أَنْ لِي إِسْتَبَدَالَ غَيْرَهَا بِمَا أَوْ عَلَيَّ أَنْ لِي
بَيْعَهَا وَجَعَلَ غَيْرَهَا وَقْفًا فِي مَوْضِعِهَا، وَفِي هَذِهِ الْحَالِ يَكُونُ الْوَقْفُ صَحِيحًا،
رَوَى عَنْ مُحَمَّدٍ أَنَّ الْوَقْفَ يَصِحُّ وَالشَّرْطُ يُبْطَلُ

“bila waqif pada waktu mewakafkan harta mensyaratkan bahwa dirinya atau pengurus harta wakaf (nazhir) berhak untuk menukarkan, seperti kata waqif ketika mewakafkan : tanah ku ini saya wakafkan tetapi saya berhak untuk menukar dengan yang lain atau menjualnya dan menggantikan dengan hal ini sah atau boleh. Akan tetapi Muhammad berpendapat bahwa wakafnya sah sedangkan syatatnya batal”

إِذَا لَمْ يَشْتَرِطِ الْوَاقِفُ إِلَّا سِتْبَدَالَ لِنَفْسِهِ وَلَا لِعَيْرِهِ، وَصَارَ الْوَقْفُ جِحَالٍ لَا يُمْكِنُ الْإِنْتِفَاعُ بِهِ فِيهَا، كَانَ يَخْرَبُ وَلَيْسَ لَهُ مَا يُعَمَّرُ بِهِ، أَوْ تَصِيرُ الْأَرْضُ سَبْحَةً لَا تَخْرُجُ غُلَّةٌ تَزِيدُ عَلَى مَا وَتَيْهَا فَا لِاسْتِبْدَالٍ فِي هَذِهِ الْحَالِ جَا عَزَّةً، وَلَكِنْ لَا بُدَّ هُنَّ إِذْنِ الْقَاضِي

“apabila waqif tidak mensyaratkan dirinya atau orang lain berhak untuk menukarkan. Kemudian ternyata wakaf itu tidak memungkinkan diambil manfaatnya, seperti wakaf itu tidak setelah roboh dan tidak ada yang membangun kembali atau tanah yang menjadi tandus yang tidak memberikan hasil yang mencukupi perawatan. Maka, boleh menukarkan harta wakaf tersebut tetapi dengan izin hakim”

هِيَ أَنْ يَكُونَ لِلْوَقِفِ رِبْعٌ وَعُغْلَاتٌ تَفْضُلُ عَنْ مَثْوَيْهِ وَلَكِنْ يُمْكِنُ أَنْ يَسْتَبْدَلَ بِهِ مَا هُوَ أَذْرُ نَفْعًا، وَكَثُرَ غُلَّةٌ وَقَدْ اِخْتَلَفَ فُقَهَاءُ الْحَنْفِيَّةِ فِي هَذَا اِخْتِلَافًا كَبِيرًا. فَأَبُو يُوسُفَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ حَبِيبُهُ، لِأَنَّهُ أَنْفَعُ لِلْوَاقِفِ، وَلَيْسَ مِمَّا فَاءَ لِمَقْصُودِهِ، وَهَالِكًا رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ يَمْنَعُ الْإِسْتِبْدَالَ فِي هَذِهِ الْحَالِ، وَيَحْتَارُ كَمَالُ الدِّينِ بِنُ هُمَامٍ مَنَعَ الْإِسْتِبْدَالَ فِي هَذِهِ الْحَالِ، فَيَقُولُ فِي فَتْحِ الْقَدِيرِ : يَنْبَغِي الْأَبْيُورَ (أَيْ اِسْتِبْدَالَ فِي حَالِ وُجُودِ غُلَّةٍ) لِأَنَّ الْوَا جِبَ اِبْتِءَاءِ الْوَقْفِ عَلَى مَا كَانَ عَلَيْهِ، دُونَ زِيَادَةِ أُخْرَى، لِأَنَّ الْمُوجِبَ فِي الْأَوَّلِ الشَّرْطُ وَفِي الثَّانِي الضَّرُورَةُ

“jika harta wakaf itu mewakafkan dan hasilnya melebihi biaya pemeliharanya tetapi adanya kemungkinan untuk ditukar dengan sesuatu yang lebih banyak manfaatnya. Maka, dalam hal ini Ulama Hanafiyah berbeda pendapat meliputi :

- 1) Abu Yusuf ra, berpendapat boleh karena lebih bermanfaat bagi waqif dan tidak menghilangkan apa yang dimaksud

- 2) *Hilal ra, berpendapat tidak boleh dan Kamal al-Din bin al-Hamam juga melarang penukaran seperti yang ia katakan dalam Fath al-Qadir : penukaran harta wakaf dalam keadaan masih bermanfaat adalah tidak dibenarkan seban yang wajib adalah tetapnya barang wakaf, bukan bertambahnya manfaat. Karena kebolehan menukar harta wakaf, pertama, kedua dalam keadaan darurat.*⁹⁹

Pada teori lainnya peneliti menyimpulkan bahwasanya pendapat Imam Maliki dan Imam Syafi'i memiliki kesamaan yaitu, tidak memperbolehkan adanya tukar menukar harta wakaf dengan alasan agar benda wakaf tidak tersia-sia.

Ulama Malikiyah tidak memperbolehkan penukaran harta wakaf yang terdiri dari barang yang tidak bergerak. Walaupun harta wakaf tersebut akan roboh atau rusak atau tidak menghasilkan apapun. Sebagaimana memperbolehkan diganti asalkan barang tersebut tidak bergerak dan jika memang harta wakaf tersebut sudah benar-benar tidak bisa bermanfaat lagi. Pendapat Maliki yang kedua adalah harta wakaf yang bergerak diperbolehkan penukaran agar harta yang diwakafkan oleh waqif tidak menjadi sia-sia.

وَمَ حَيْثُوهَا الْكَيْفِيَّةُ إِلَّا سِتْنَدَالٌ فِي الْمَوْقُوفِ إِذَا كَانَ عَقَارًا , وَلَوْ تَخَرَّبَ وَأَصْبَحَ
لَا يَسْغَلُ فِي شَيْءٍ , هَذَا عِنْدَ كَثَرِ تَهْمٍ , وَلَكِنْ أَجَازَ بَعْضُ الْمَا لِكِيَّةِ الْمُقَا بِلَةَ
بِعُقَارٍ آخَرَ يَحِلُّ مَحَلَّ الْوَقْفِ إِذَا لَمْ يَكُنْ ذَا مَنَفَعَةٍ وَلَا يَنْتَظَرُ أَنْ يَأْتِيَ بِمَنَفَعَةٍ قَطُّ

⁹⁹ Muhammad Abu Zahra, *Muhadllarat fi al-Waqf*, terj. dari *Hukum Perwakafan Indonesia* oleh Faisal Haq (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 40-41

“mayoritas ulama Malikiyah tidak memperbolehkan penukaran harta wakaf yang terdiri dari barang tidak bergerak. Walaupun ia akan rusak/roboh atau tidak menghasilkan sesuatu. Tetapi, sebagian ada yang berpendapat boleh asal digantikan dengan barang tak bergerak lainnya. Jika, dipandangan bahwa barang itu sudah tidak bermanfaat lagi.”

أَمَّا وَقْفُ الْمَنْقُولِ فَاسْتِبْدَالُ فِيهِ عِنْدَ الْمَالِكِيَّةِ جَائِزٌ، وَذَلِكَ لِأَنَّ مَنَحَ
الاسْتِبْدَالِ وَقَدْ يُؤَدَى إِلَى إِتْلَا فِيهِ

“sedangkan untuk barang yang bergerak. Ulama Malikiyah memperbolehkan sebab dengan adanya penukaraan. Maka, barang wakaf tidak akan sia-sia”¹⁰⁰

Syafi'iyah berpendapat tukar menukar harta wakaf hampir sama dengan Maliki yaitu sangat mencegah adanya tukar menukar harta wakaf agar benda tersebut tidak sia-sia. Hal lainnya Syafi'iyah tidak memperbolehkan tukar menukar Masjid secara mutlak, sekalipun Masjid itu roboh. Ada perbedaan pendapat dengan Malikiyah mengenai benda wakaf yang berupa barang yang tidak bergerak dan tidak memberikan manfaat sama sekali. Sebagian dari harta wakaf tersebut dibolehkan untuk ditukar dengan yang lainnya agar harta wakaf tersebut tetap bermanfaat tapi, Syafi'iyah juga mencegah adanya tukar menukar harta wakaf tersebut.

Penjelasan dari Syafi'iyah diperjelas di dalam kitab al-Muhaddhab berbunyi : *apabila ada orang mewakafkan pohon kurma.*

¹⁰⁰ Muhammad Abu Zahra, *Muhadllarat fi al-Waqf*, terj. dari *Hukum Perwakafan Indonesia* oleh Faisal Haq (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 40-41

Kemudian, kering (mati) atau binatang ternak lalu lumpih atau tiang untuk Masjid kemudian rusak. Maka, dalam masalah ini ada dua pendapat yaitu : Tidak boleh dijual sebgaiian Masjid,Boleh dijual karena barang tersebut sudah tidak bisa diharapkan manfaatnya. Dijual lebih baik daripada dibiarkan begitu saja dan lain halnya dengan Masjid sebab Masjid dapat ditempati untuk sholat walaupun dalam keadaan roboh.

Dari dua pendapat dan pendapat yang lebih kuat dan sah sebagaimana disebutkan boleh menjualnya. Namun, untuk tukar menukar atau *istibdal* Imam Syafi'iyah mencegah hal itu karena bagi ia *istibdal* dikarenakan agar benda wakaf tidak menjadi tersia-sia di sisi lain Syafi'iyah memperbolehkan tukar menukar dengan yang lainnya agar harta wakaf bisa bermanfaat dan Imam Syafi'iyah tidak memperbolehkan menjual harta wakaf. Penjelasan ini sesuai dengan apa yang terdapat dalam kitab al-Muhaddhab.

وَمَذْهَبُ الشَّافِعِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ فِي الْأَسْتِدْأَلِ يُقَارِبُ مَذْهَبَ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ وَهِيَ التَّشْدِيدُ يُدْ فِي مَنَحِ الْأَسْتِدْأَلِ حَتَّى لَا يَكُونَ فِي ذَلِكَ ضِيَاعٌ لِللَّأَوْقَافِ، فَأَلِشَّافِعِيُّ مَنَحَ الْمَسْجِدَ مُطْلَقًا وَلَوْ تَحَرَّبَ. وَاخْتَلَفَ الْأَسْتِدْأَلُ لِيَكُونَ الْوَقْفُ مُعَلًّا، وَفَرِيقٌ مَنَعَهُ، وَفَرِيقٌ مَنَعَهُ، وَقَدْ جَاءَ فِي الْمَذْهَبِ مَا نَصَّهُ : وَإِنْ وَقَفَ خِخْلَةً فَجَحَفَتْ أَوْ بَيْمَةً فَرَمَنْتَ أَوْ جُدُوعًا عَلَى مَسْجِدٍ فَتَكَسَّرَتْ فَفِيهِ وَجْهَانِ : أَحَدُهُمَا لَا يَجُوزُ بَيْعُهُ كَمَا ذَكَرْنَا فِي الْعَمَسْجِدِ. وَالثَّانِي يَجُوزُ بَيْعُهُ، لِأَنَّهُ لَا يُرْجَى مَنَفَعَتُهُ، فَكَانَ بَيْعُهُ أَوَّلَ تَرْكِهِ جِجْلًا فِي الْمَسْجِدِ، فَإِنَّ الْعَمَسْجِدَ يُمْكِنُ الصَّلَاةُ فِيهِ مَحَ خَرَّ بِهِ

“Asy-Syafi’i ra sendiri dalam masalah tukar menukar harta wakaf hampir sama dengan Maliki ra, yaitu sangat mencegah adanya tukar menukar harta wakaf agar benda wakaf tidak tersia-sia. Asy- Syafi’i tidak memperbolehkan menjual masjid secara mutlak. Sekalipun masjid itu roboh. Ulama syafi’i berbenda pendapat tentang benda wakaf yang berupa barang yang tidak bergerak yang tidak memberikan manfaat sama sekali. Sebagaimana memperbolehkan ditukar dengan yang lain agar harta wakaf itu bermanfaat dan sebagian mencegahnya. Dalam kitab al-Muhaddhab diterangkan : apabila ada orang mewakafkan pohon kurma. Kemudian kering (mati) atau binatang ternak lalu lumpuh atau tiang untuk masjid kemudian rusak. Maka, dalam masalah ini ada dua pendapat : 1) Tidak boleh dijual sebagaimana masjid, 2) Boleh dijual karena barang tersebut sudah tiak bisa diharapkan manfaatnya. Dijual lebih baik daripada dibiarkan begitu saja, lain halnya dengan masjid sebab masjid dapat ditempati untuk sholat walaupun dalam keadaan roboh.”¹⁰¹

Ahmad bin Hanbal berpendapat bahwa boleh menjual harta wakaf dan mengganti dengan yang sama dengannya apabila manfaatnya sudah tidak berfungsi lagi walaupun itu adalah Masjid. Pendapat ini jauh lebih lunak dari pendapat Imam yang sebelumnya yaitu Maliki dan Syafi’iyah dengan tidak menjual Masjid jika, sudah tidak sesuai dengan pokok pewakafan seperti Masjid tidak boleh dijual kemudian uang hasil penjualan digunakan untuk

¹⁰¹ Muhammad Abu Zahra, *Muhadllarat fi al-Waqf*, terj. dari *Hukum Perwakafan Indonesia* oleh Faisal Haq (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 40-41

membangunan Masjid lainnya. Hal ini lah yang menjadikan pendapat Hambali dikatakan lebih lunak dari kedua Imam sebelumnya yang menyatakan dengan mutlak mengenai transaksi dengan objek tanah wakaf.

وَقَدْ تَحَلَّلَ مَذْهَبُ أَحْمَدَ رَضِيَ اللَّهُ مِنْ قُبُودِ التَّشَدُّدِ يَدٍ قَلِيلًا، وَتَسَا هُلٍ فِي بَيْحِ
 الْأَخْبَاسِ لِتَحَلُّلِ أُخْرَى مَحَلُّهَا وَبَدَلِكِ سَارٍ فِي طَرِيقِ الْأَسْتِبْدَالِ خُطُوءٌ أَوْ سَخٍ مِنْ
 الْإِمَامَيْنِ الْجَلِيلَيْنِ مَالِكٍ وَتَلْمِيزِهِ الشَّافِعِي، وَإِنْ لَمْ تَكُنِ الْخُطُوءُ وَاسِعَةً بِالنِّسْبَةِ
 لِمَذْهَبِ أَبِي حَنِيفَةَ. وَأَوْضَحَ تَسَا هُلُهُ كَانَ فِي إِجَارَةِ بَيْحِ الْمَسَا جِدٍ، فَقَدْ أَحَازَ
 بَيْحَ الْمَسْجِدِ إِذَا صَارَ غَيْرَ صَالِحٍ لِلْعَايَةِ الْمَقْصُودَةِ مِنْهُ، كَأَنَّ ضَاقَ عَلَى أَهْلِهِ،
 وَمَنْ يَكُنْ تَوْ سِيْعُهُ حَتَّى يَسَعَهُمْ، أَوْ خَرَبَتِ النَّاحِيَةَ الَّتِي فِيهَا الْمَسْجِدُ، وَصَارَ
 غَيْرَ مُفِيدٍ، وَلَا تَفَحَّ مِنْهُ، فَفِي كُلِّ هَذِهِ الْأَحْوَالِ يُبَاعُ الْمَسْجِدُ وَيُصْرَفُ ثَمَنُهُ فِي
 إِنْشَاءِ مَسْجِدٍ آخَرَ يَحْتَاجُ إِلَيْهِ فِي مَكَانِهِ

“Ahmad bin Hanbal berpendapat bahwa boleh menjual harta wakaf. kemudian digantikan dengan harta wakaf yang lain. Pendapat ini lebih lunak dari kedua pendapat Imam sebelumnya, yaitu Maliki dan Asy-Syafi’i, walaupun tidak menjual masjid. Jika, sudah tidak sesuai dengan tujuan pokok pewakafan. Seperti masjid boleh dijual, kemudian uangnya digunakan untuk membangun masjid lain.”¹⁰²

Kasus transaksi *istibdal* yang terjadi di desa KrajanKulon Kaliwungu jika dilihat dari teori 4 teori diatas sudah sesuai dengan teori menurut pendapat Imam Hanafiyah. Menurut peneliti ketentuan yang Imam Hanafiyah sesuai dengan yang terjadi di desa KrajanKulon Kaliwungu dikarenakan adanya Surat Pelepasan Harta

¹⁰² Muhammad Abu Zahra, *Muadllarat fi al-Waqf*, terj. dari *Hukum Perwakafan Indonesia* oleh Faisal Haq (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 40-41

Wakaf yang di setuju oleh ahli waris wakif sesuai dengan point pertama menurut pendapat Imam Hanafiyah. Penulis menyimpulkan bahwa transaksi *istibdal* yang terjadi di desa KrajanKulon Kaliwungu sudah sesuai dengan Hukum Islam dan juga diperbolehkan melaksanakan transaksi *istibdal*.

Syarat Istibdal wakaf dalam akad wakaf para *fuqarah* berbeda pendapat tentang boleh tidaknya, sah dan tidaknya apabila wakif mensyaratkan bolehnya *istibdal* harta yang diwakafkan. Menurut Mazhab Maliki dan Hanafi adalah trasaksi *istibdal* di desa KrajanKulin Kaliwung diperbolehkan atau sah. Mazhab lain mengatakan tidak sah dan batal wakafnya. Sedangkan menurut Muhammad bin Al Hasan dari Mazhab Hanafi wakafnya sah namun syaratnya batal.¹⁰³ Adapula Syarat *istibdal* harta wakaf dimana sejumlah Ulama mengesahkannya seperti :

- a. Penjual tidak boleh mengandung unsur penipuan. Karena hal itu sama dengan menyumbangkan sebagian barang wakaf dan praktek ini dilarang, baik bagi hakim maupun yang lainnya. Penjual yang dimaksud merupakan orang yang menawarkan tukar menukar tanah wakaf yaitu PT. Cahaya 3 Berlian kepada pihak Nadhir Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu.
- b. Pengelola wakaf tidak boleh menjual barang wakaf kepada orang yang tidak diterima persaksiannya (*fasiq*). Pihak Nadzir

¹⁰³ Atep Hendang Waluya, *Istibdal Wakaf Dalam Pandangan Fukaha Klasik...*, hlm. 56

melakukan penawaran dengan PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu yang diwakil oleh bapak Pujiono. Bapak Pujiono merupakan orang yang baik, dewasa secara umur dan pemikiran, cakap hukum, orang yang bisa dipercaya dan juga tidak pernah berurusan dengan tindakan yang di larang Undang-Undang.

- c. Barang pengganti atau barang *istibdal* harus berupa barang yang tidak bergerak (*'iqrar*) bukan berupa uang dina ataupun dirham. Uang dalam hal ini diserahkan oleh PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu sebagai ganti tanah wakaf yang nantinya nadzir yang merupakan uang *wakalah* dimana nadzir sebagai wakil PT. Cahaya 3 Berlian membelikan tanah pengganti sesuai dengan kebutuhan.
- d. Syarat selanjutnya tanah pengganti harusnya berada di satu wilayah. Hal ini sudah sesuai dengan apa yang terjadi dimana tanah pengganti terletak di Kendal tepatnya di desa Purwokerto Bransong (sesuai dengan syarat Ibnu Najm)
- e. Syarat lainnya tanah pengganti haruslah lebih baik dari tanah sebelumnya. Tanah pengganti yang terletak di Desa Purwokerto Bransong memiliki luas 5.964m² dengan kondisi tanah yang lebih baik dari tanah wakaf terdahulu (sesuai dengan syarat Ibnu Najm)

104

¹⁰⁴Abdullah Muhammad Abid Al-Kabisi, *Hukum Wakaf...*, hlm. 364-

Pada Bab II di point syarat dan rukun dalam transaksi tukar menukar tanah wakaf Masjid Baitussalam sudah sesuai dengan tahapan akad, yaitu :

1. *al- Aqidain* (Para Pihak), yaitu PT. Cahaya 3 Berlian dan Nadzir Masjid Baitussalam
2. Pernyataan Kehendak atau *Sighat*, para pihak sudah mengatakan kehendak mereka dalam hal transaksi tukar menukar yang akan dilakukan
3. Objek akad yang digunakan sudah sangat jelas dalam transaksi tukar menukar yaitu, tanah wakaf milik Masjid Baitussalam Mororejo Kec. Kaliwungu, objek bisa digunakan untuk transaksi bisa di transaksikan dimana tujuan akad, sifat objek tidak bersimpangan dengan aturan yang ada.

Dari penjelasan syarat *istibdal* menurut penulis apa yang terjadi di Desa KrajanKulon Kaliwungu sudah sesuai dengan syarat *istibdal* Hukum Islam . adanya uang yang diberikan oleh PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu kepada nazhir sebagai alat tukar yang nantinya uang tersebut digunakan untuk membeli tanah pengganti sesuai dengan kebutuhan. Akad penyerahan uang sebesar Rp. 1.4M sebagai ganti tanah wakaf disebut dengan akad *wakalah*.

Dimana nazhir Masjid Baitussalam Morejo adalah wakil yang diamanati oleh PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu untuk membeli tanah pengganti. Sedang transaksi tukar menukar yang dilakukan PT. Cahaya 3 Berlian dan nazhir menggunakan akad *istibdal* tanah wakaf,

dimana PT. Cahaya 3 Berlian merupakan pihak yang menawarkan penukaran dan nazhir Masjid Baitussalam Mororejo adalah pihak yang ditukar.

Penulis menyimpulkan bahwasanya dua akad yang digunakan tersebut diperbolehkan oleh Hukum Islam. Karena syarat dan ketentuannya jelas dan satu sama lain saling merelakan adanya tukar menukar. Disisi lain adanya keuntungan yang didapatkan oleh kedua belah pihak dengan adanya transaksi *istibdal* yaitu, PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu mendapatkan tanah yang akan digunakan untuk membangun proyek perumahan dan Nazhir Masjid Baitussalam Mororejo mendapatkan tanah yang kondisi lebih dengan luas tanah lebih dari sebelumnya.

Dengan penulis menyimpulkan diperbolehkan sesuai dengan Hukum Islam karena tidak ada unsur merusak dan penipuan dalam proses transaksi berlangsung dan tanpa paksaan antara PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu dengan nazhir Masjid Baitussalam Mororejo. Dalam kasus tersebut sesuai dengan teori Imam Hanafiyah dimana adanya ketentuan izin tukar menukar yang disetujui oleh ahli waris waqif dan juga pihak nadzir yang mengelola tanah wakaf tersebut maka, transaksi *istibdal* ini diperbolehkan. Walaupun, terdapat menyerahkan uang senilai Rp. 1.4M sebagai ganti tanah pengganti yang diberikan oleh PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu kepada nadzir penyerahan uang ini disebut dengan akad *wakalah* yang nantinya pihak nadzir sebagai wakil PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu untuk

membeli tanah pengganti yang sesuai dengan kebutuhan dari Masjid Baitussalam.

Pada Bab III sudah dijelaskan bagaimana status tanah wakaf yang berada di Desa KrajanKulon Kaliwungu merupakan sah secara hukum dan memiliki Akta Ikarar Wakaf disahkan oleh Badan Pertanahan Republik Indonesia. Karena secara hukum tanah wakaf tersebut sah secara Undang-Undang yang berlaku dan dalam kasus ini adanya perubahan status yang awal merupakan tanah wakaf dengan Aktara Ikrar Wakaf milik Masjid Baitussalam akan berubah menjadi tanah Hak Milik yang dimiliki pribadi bukan tanah wakaf lagi. Perubahan tanah wakaf yang tercantum dalam Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 pada Pasal 40 terhadap status harta benda yang sudah diwakafkan. Harta tersebut dilarang : *dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.*

Undang-Undang pada Pasal 40 terhadap status harta benda yang telah diwakafkan sudah jelas tidak diperbolehkan adanya tukar menukar dalam harta benda yang sudah di wakafkan oleh waqif ataupun nazhir selaku pihak pengelola.

Dalam hal menukar dan merubah fungsi tanah wakaf juga di atur dalam Undang-undang No. 41 tahun 2004, dalam pasal 36 menyebutkan:

Dalam hal harta benda wakaf ditukar atau diubah peruntukannya, Nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali

*kepada Instansi yang berwenang dan Badan Wakaf Indonesia atas harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta benda wakaf.*¹⁰⁵

Pada Pasal yang lainnya Pasal 41 Undang-Undang Perwakafan Nomor 41 Tahun 2004 menyatakan adanya pengecualian dalam Pasal 40 huruf f (ditukar) dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah dalam pelaksanaannya sesuai dengan yang terjadi di Desa KrajanKulon Kaliwungu.

Pelaksanaan ketentuan tersebut hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia. Ketentuan inilah yang masih dalam proses menunggu karena tahap inilah menjadi masih menjadi kendala dalam mekanisme *istibdal*. Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian tersebut wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukarnya sekurang- kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan lainnya yang mengatur adanya penukaran tanah wakaf atau disebut dengan

¹⁰⁵ Undang-Undang Perwakafan No 40 Tahun 2004

istibdal pada Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008. Persyaratan Perubahan Status Harta Benda Wakaf pada Pasal 4, yaitu:

Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI. Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut ini :

- a. Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah*
- b. Harta benda wakaf tidak dapat digunakan sesuai dengan ikrar wakaf*
- c. Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.¹⁰⁶*

Prinsip dalam KHI Pasal 225 berbunyi :

Status Harta Benda Yang Telah di Wakafkan dasarnya tidak dapat dilakukan perubahan atau penggunaan lain selain dari pada apa yang dimaksud dalam ikrar wakaf. Penyimpangan dari ketentuan tersebut hanya dapat dilakukan terhadap hal tertentu setelah terlebih dari Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan berdasarkan saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat dengan alasan tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti di ikrarkan oleh waqif karena kepentingan umum.¹⁰⁷

¹⁰⁶Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008

¹⁰⁷Kompilasi Hukum Islam

Jika dilihat dari Undang-Undang Terhadap Perwakafan Nomor 41 Tahun 2004 kasus yang transaksi *istibdal* tanah wakaf di Desa KrajanKulon Kaliwungu dimana pada point (1) adanya ketentuan pada Pasal 40 huruf f (ditukar) pengecualian apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan RUTR (Recana Umum Tata Ruang) serta tidak bertentangan dengan syariah. Pada point (3) yang berbunyi :

harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian tersebut point (1), wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukarnya sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Dalam hal menukar dan merubah fungsi tanah wakaf juga di atur dalam Undang-undang No. 41 tahun 2004, dalam pasal 36 menyebutkan:

Dalam hal harta benda wakaf ditukar atau diubah peruntukannya, Nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali kepada Instansi yang berwenang dan Badan Wakaf Indonesia atas harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta benda wakaf.

Transaksi Tukar Menukar (*Istibdal*) karena adanya nilai tukar yang sesuai dengan harta benda wakaf sebelumnya. Nilai tukar tersebut berupa uang sebesar Rp. 1.4M diserahkan oleh PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu kepada pengurus Masjid Baitussalam Mororejo

sebagai ganti tanah wakaf. Syarat *istبدال* tanah wakaf atau dalam Hukum Positif disebut dengan tukar menukar, tukar guling dan *rislag*, yaitu :

- a. Izin terlulis dari Kepala Kantor Wilayah setempat dengan menjelaskan alasan perubahan status/tukar menukar (sesuai dengan PP No. 25 Tahun 2018 Pasal 51 dan Peraturan BWI No. 42 Tahun 2006 Pasal 6)
- b. Nazhir mengajukan permohonan secara tertulis kepada kantor urusan agama dengan melampirkan (PP No. 25 Tahun 2018 Pasal 51) : *akta ikrar wakaf, dokumen sertifikat atau bukti kepemilikan harta benda, hasil penilaian harta wakaf, kartu tanda penduduk nazhir*
- c. Kepala KUA Kecamatan akan meneruskan permohonan kepada Departemen Agama kabupaten atau kota (Peraturan BWI No. 42 Tahun 2006 Pasal 6)
- d. Kepala Departemen Agama meneruskan permohonan dengan adanya lampiran hasil penilaian dari tim Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama provinsi dan melanjutkan permohonan ke Menteri (Peraturan BWI No. 42 Tahun 2006 Pasal 6)
- e. Setelah mendapatkam persetujuan tertullis Menteri. Tukar menukar dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh nazhir ke Kantor Pertanahan (Peraturan BWI No. 42 Tahun 2006 Pasal 6)

Penulis menyimpulkan adanya hal yang belum pasti dikarenakan ada syarat yang belum terpenuhi yaitu, keluarnya Akta Ikrar Wakaf harus dikeluarkan oleh BWI Pusat dengan alasan luas tanah pengganti lebih dari 5.000m². Hal ini dipicu prosesnya selanjutnya masih dalam fase menunggu Akta Ikrar Wakaf dikeluarkan oleh BWI Pusat.

Jika, dilihat dari keabsahan dari sisi Hukum Islam dan Hukum Positif masih terdapat beberapa hal yang masih belum pasti dari segi Hukum Positif karena Akta Ikrar Wakaf tanah pengganti masih menunggu dari BWI Pusat karena liat tanah pengganti lebih dari 5.000m². pelepasan tanah wakaf milik Masjid Baitussalam juga masih menunggu dari BWI Pusat dengan adanya kendala seperti ini membuat PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu terkendala dalam hal oprasional pembangunan perumahan karena masih menunggu hasil dari BWI Pusat yang nanti hasil akan dilaporkan ke Departemen Pertahan adanya berubahan status.

Hal yang lainnya pun muncul yaitu tanah pengganti sudah dimulai menggerjaannya tanpa menunggu proses keluarnya Akta Ikrar Wakaf adanya hal seperti ini membuat keabsahan dari sisi Hukum Postif belum bisa dipastikan. Karena alasan yang tadi sudah disebutkan oleh penulis. Sedangkan ada segi Hukum Islam ketentuannya sudah jelas yaitu diperbolehkan. Dari analisis yang dilakukan oleh penulis ketentuan dibolehkan karena syarat terjadinya *istibdal* sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Hukum Islam.

Karena suatu masalah yang menjadikan akad *istibdal* ini menjadi sebuah pertanyaan yaitu adanya uang pada saat akan *istibdal* itu terjadi. Sedangkan uang yang diserahkan PT. Cahaya 3 Berlian bukanlah transaksi jual-beli tapi, dalam hal ini lebih kepada uang merupakan alat penukar sebagai ganti tanah wakaf. PT. Cahaya 3 Berlian memberikan wewenang kepada nazhir membelikan tanah pengganti. Uang tersebut disebut dengan Uang *wakalah* sebagai bentuk pembelian ganti tanah wakaf

BAB V

Penutup

A. Kesimpulan

Berdasarkan seluruh uraian yang ada dalam skripsi ini penulis mendapatkan beberapa kesimpulan mengenai sebagai berikut:

1. Transaksi tukar menukar tanah wakaf Masjid Baitussalam Kec. Kaliwungu terjadi di transaksi tukar menukar didasari faktor tanah wakaf, dimana kondisi tanahnya sudah tidak bisa menghasilkan hasil panen padi yang maksimal. Hal ini terjadi karena tanah wakaf yang berupa sawah sering terkena air rob (banjir air laut) secara terus menerus dan membuat kondisi tanah sawah tersebut menjadi tidak baik. Pada saat musim hujan pun hasil panen padi yang dihasilkan tidak optimal dan musim panas pun hasilnya tidak berbeda jauh dengan musim hujan, jika optimal hanya menghasilkan ± 25 KW/panen dengan luas tanah sebesar 5.400m^2 . Tanah pengganti yang dibeli oleh pihak pengurus Masjid atas nama Hj. Sri Wahyuni sebagai pemegang hak tanah seluas 5.964m^2 . Jika menurut penjelasan dari Bapak Pujiono selaku pihak PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu yang mengurus proses tukar menukar tanah wakaf di Masjid Baitussalam Mororejo Kaliwungu Akta Ikrar Wakaf dan pelepasan tanah wakaf menjadi Hak Milik hanya bisa dikeluarkan oleh Badan Wakaf Indonesia Pusat yang berada di Jakarta.

2. Berdasarkan Persepektif Hukum Islam, transaksi tukar menukar tanah dalam Hukum Islam disebut dengan *istibdal*. Dilakukan oleh PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu dengan Nadzir Masjid Baitussalam Mororejo menurut penulis sudah sesuai dengan syarat berdasarkan pendapat 4 Mazhab dengan tujuan demi kemaslahatan dan tidak adanya unsur merusak dan menipuan dalam proses transaksi tukar menukar (*istibdal*) dinyatakan diperbolehkan. Syarat akad pun sudah terpenuhi sesuai dengan Hukum Islam, adanya pelaku, sighthat, objek dan tujuan dari akad *istibdal* Adapun yang menjadi perhatian adalah adanya uang sebagai alat tukar dan pengganti tanah wakaf yang diberikan oleh PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu kepada Penggurus Masjid Baitussalam Mororejo , bukan merupakan transaksi jual beli tapi, merupakan *wakalah* untuk membeli ganti tanah wakaf. Sedangkan dalam Persepektif Hukum Positif telah sesuai dengan ketentuan perubahan status harta wakaf yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan BWI tentang *Ruislag* dan terpenuhinya syarat dan ketentuan yang belaku maka transaksi ini diperbolehkan. Tukar menukar tanah wakaf tersebut juga telah memenuhi ketentuan bahwa digunakan untuk kepentingan (RTUR) serta dalam pelaksanaanya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018

dan KUHPerdata mengenai tukar menukar atau disebut dengan Hukum Perikatan.

B. Saran

Kepada pihak yang akan melaksanakan tukar menukar haruslah paham mengenai ketentuan sesuai dengan Hukum Islam dan Hukum Positif yang berlaku. Agar tidak terjadi kesimpangan apalagi jika dalam pelaksanaan tukar menukar atau dalam Hukum Islam disebut dengan akad *istibdal* tanah wakaf yang dimana pengganti dari tanah wakaf tersebut tanah sebagaimana syarat dalam Hukum Islam melainkan uang tunai sebesar Rp. 1.4M sebagai pengganti tanah wakaf yang ditukar dan dalam transaksi ini tidak disebut dengan transaksi jual beli tapi, transaksi *wakalah*. Ketentuan yang lainnya pun juga dimohon untuk diperhatikan dalam pelaksanaan transaksi *istibdal* tanah wakaf agar tidak terjadi bisa lebih dijelaskan lebih jelas. Kasus yang terjadi di Desa KrajanKulon Kaliwungu masih ada kendala di bagian adminitrasi yaitu keluarnya Akta Ikrar Tanah Wakaf dari tanah pengganti dan pelepasan Akta Ikrar Wakaf yang diubah menjadi Tanah Milik Pribadi yang dikeluarkan oleh BWI Pusat Jakarta masih dalam tahap menunggu akantetapi, tanah pengganti sudah digarab oleh pengurus Masjid Baitussalam Mororejo sedangkan tanah wakaf yang ditukarkan belum dikerjakan oleh PT. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu karena masih menunggu lepasnya Akta Ikrar Wakaf tanah yang berada di Desa KrajanKulon.

Saran dari peneliti setelah menyimpulkan dari kasus yang terjadi di Desa KrajanKulon Kaliwungu adalah untuk bisa lebih cepat dalam mengeluarkan Akta Ikrar Wakaf dan persetujuan Pelepasan Tanah Wakaf milik Masjid Baitussalam Mororejo agar tidak menghalangi proses selanjutnya dan juga bisa diperjelas lagi mengenai Hukum jika tanah tersebut belum disahkan secara Hukum tapi, sudah dikerjakan masih belum jelas bagaimana status Hukum mengenai hal ini.

C. Kata Penutup

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat sang pencipta alam ini, Allah Swt yang telah memberikan kenikmatan-kenikmatan, lebih-lebih kenikmatan memperoleh Ilmu yang *insyallah* penuh barakah dan manfaat ini, serta hidayah, inayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tulisan yang sederhana ini. Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu atas selesainya skripsi ini. Meskipun penulis menyadari masih ada kekurangan, kesalahan, kekhilafan dan kelemahan, namun penulis tetap berharap, bahwa semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya serta pembaca pada umumnya Kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Kekurangan pastilah milik kita, dan hanya kepada Allah-lah penulis memohon petunjuk dan pertolongan.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Jarjawi, Syekh Ali Ahmad. *Indahnya Syariat Islam*. Jakarta: Gema Insani Press, 2006.

Al-Khathtib, Muhammad al-Syarbini. *Mugni al-Muhtaj Juz. 2 terj. Hukum Perwakafan Indonesia*, oleh, Faishal Haq. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.

Dokumen Kelurahan Desa KrajanKulon.

Fauzi, Muchammad. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Semarang: Walisongo Press, 2009, Cet. I.

Fikri, Ali. *Al-Mu'amalat al-Madiyah wa al-Adabiyah Juz. 2 terj. Hukum Perwakafan Indoneisa*, oleh, Faishal Haq. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.

Ghalazly, Rahman Abdul. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2010.

Haq, Faisal. *Hukum Perwakafan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pres, 2017.

Kompilasi Hukum Islam

Muhammad. *Metodologi Penelitian Ekonimi Islam: Pendekatan Kualitatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013.

Mifrahul, Huda. *Mengalir Manfaat Wakaf Potret Perkembangan Hukum dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia*. Bekasi: Gramata, 2015.

Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008.

Pearturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006.

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018.

Pedoman Penulisan Skripsi. Fakultas Syariah IAIN Walisongo. Semarang, 2012.

Rofiq, Ahmad. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pres, 2015.

Rianto, Adi. *Aspek Hukum dalam Penelitian*. (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia), 2015.

Setiawan, Okta I Ketut. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Sopia. *Metodelogi Penelitian*. Yogyakarta: Andi Offisen, 2014.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Subago, P. Joko. *Metode Penulisan dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

Tim Penyusunan. *Penulisan Skripsi*. Fakultas Syariah IAIN Walisongo, 2010.

Undang-Undang Perwakafan Nomor 41 Tahun 2004.

Zahra, Muhammad Abu. *Muhadlrat fi al-Waqf terj. Hukum Perwaakafan Indosesiai*, oleh, Faisal Haq. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.

Jurnal,

Afdawiazan, “Terbentuknya Akad dalam Hukum” Al-Mawarid Edisi. XVIII, 2008

Furqon, Ahmad. “Penukaran Tanah Wakaf Masjid Agung Semarang dalam Persepektif Fikin Istibdal Ijtihad”. Vol.17, 2017

Ilyas, Musfika. “Istibdal Harta Benda Wakaf Persepektif Hukum Islam”
Jurisprudentie. Vol. 3, 2016

INTERNET,

Krajankulon, “profil desa karjankulon” <http://krajankulon.sideka.id/profil/>, diakses pada 20/08/19.

Krajankulon, “Kependudukan” <http://krajankulon.sideka.id/kependudukan/>, diakses pada 20/08/19.

Tafsir Web. “surat ali imron ayat 92” <http://tafsirweb.com/1224-surat-ali-imran-ayat-92.html>, diakses pada 11/05/19 Tafsir Web. “surat al baqarah ayat 261”

<http://tafsirweb.com/1027-surat-al-baqarah-ayat-261.html>,
diakses pada 11/05/19

Tafsir Web. “surat al baqarah ayat 267” <http://tafsirweb.com/1033-surat-al-baqarah-ayat-267.html>, diakses pada 11/05/19

WAWANCARA

Wawancara terhadap pihak PT. Cahaya 3 Berlian Bapak H. Pujiono pada 17/10/2018

Wawancara terhadap Pengurus Masjid Baitussalam Mororejo Bapak Suyuti pada 05/08/2019

Lampiran
Transkrip Wawancara

Tanggal : Rabu, 17 Oktober 2018

Waktu : 08.00 Wib

Lokasi : Rumah Bapak Pujiono (Kapling. Kauman Lor Rt/Rw: 04/04
Kec. Kaliwungu)

Nama Narasumber : Bapak Pujiono

Jabatan : Notaris Pt. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu



Keterangan

P: Pewawancara

N: Narasumber

Wawancara :

P : Assalamu'alaikum, Selamat Pagi Bapak?

N : Waalaikumsalam, Selamat Pagi Juga Mbak.

P : Mohon Maaf Bapak Sebelumnya Mengganggu Waktu Bapak, Saya Ingin Menanyakan Beberapa Hal Terkait Transaksi Tukar Menukar Atau Biasa Disebut Tanah Wakaf Di Desa Krajankulo Kaliwungu. Karena Disini Bapak Sebagai Notaris Dari Pt. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu

N : Iya Boleh Silahkan Dik.

P : Boleh Tau Pak Tanah Wakaf Yang Di Tukar Guling Milik Yayasan Atau Masjid?

N : Tanah Wakaf Tersebut Milik Masjid Baitussalam Mororejo Yang Tanahnya Berada Di Desa Krajankulon Kaliwungu

P : Lalu Apa Alasan Adanya Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Apa Pak? Dan Siapa Saja Yang Melakukan Transaksi?

N : Tanah Tersebut Sudah Tidak Produktif Lagi Dan Berada Disekitar Proyek Pembangunan Perumahan Milik Perusahaan Pengembang

P: Siapa Yang Melaksanakan Transaksi Tukar Menukar Pak?

N : Pt. Cahaya 3 Berlian Sebagai Pihak Yang Penukar Dan Nadzir Masjid Baitussalam Sebagai Pihak Yang Ditukar

P : Lalu Tanah Wakaf Tersebut Berwujud Apa Pak? Dan Berapa Luas Tanah Wakaf Yang Ditukar Gulingkan

N : Merupa Sawah Dengan Luas 5.400m²

P : Bagaimana Mekanisme Tukar Menukar Tanah Wakaf Tersebut?

N : Mekanisme Cukup Rumit Mbak Jika Harus Saya Jabarkan. Intinya Adanya Penawaran Tukar Menukar Dengan Pihak Nadzir Masjid

Baitussalam Mororejo Jika, Disetujui Selanjutny Adanya Proses Negosiasi Antara Pt. Cahaya 3 Berlian Dengan Nadzir Masjid Baitussalam. Selanjutnya Adanya Kesepakatan Harga Untuk Penganti Tanah Wakaf Tersebut. Setelah Itu Adanya Penyerahan Uang Sebesar Rp. 1.4m Sebagai Serah Terima Dan Kesepakatan Tukar Menukar Dan Dilanjut Dengan Pengurusan Transaksi Tukar Menukar Sesuai Dengan Aturan Yang Ada.

P : Apakah Menurut Bapak Sebagai Notaris Hal Prosedurnya Sudah Sesuai?

N : Sudah Mbak, Karena Setiap Prosedurnya Sesuai Dengan Undang-Undang Perwakafan

P : Apakah Masih Ada Kendala Dalam Transaksi Tukar Menukar Ini Pak?

N : Kendalanya Yaitu Proses Menunggu Keputusan Dari Pihak Bwi Jakarta

P : Kepada Sampai Bwi Jakarta Jika, Bisa Diurus Di Bwi Jawa Tengah Saja?

N : Karena Luas Tanah Pengganti Melebihi 5.000m² Yang Berhak Mengeluarkan Surat Akta Ikrar Wakaf Dan Pelepasan Tanah Wakaf Adalah Bwi Jakarta Dan Hal Ini Membuat Prosem Pembangunan Perumahan Terganggu Karena Masih Menunggu Keputusan Dari Bwi Jakarta

P : Memangnya Tanah Pengganti Berapa Luasnya Dan Berlokasi Dimana?

N : Tanah Pengganti Berlokasi Di Desa Purwokerti Kec. Bransong Kab. Kaliwungu Dengan Luas Tanah 5.964m²

P : Menurut Bapak Sebagai Notaris Dengan Adanya Praktek Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Yang Mungkin Sering Dilakukan Oleh Pengembang Untuk Mendapatkan Lahan Untuk Memperluas Pembangunan Perumahan?

N : Menurut Saya, Jika Prosedur Tukar Menukar Dilakukan Sesuai Aturan Undang Di Indonesia Tidak Menjadi Masalah Dan Bisa Memberikan Keuntungan Bagi Kedua Belah Pihak Dengan Adanya Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf

P : Oh Begitu Ya Pak Saya Jadi Paham Banyak. Terima Kasih Atas Kesempatan Waktunya Dan Jawabannya Mbak. Senang Bisa Mewawancarai Bapak Pujiono

N : Oh Iya, Sama-Sama Mbak.

Tanggal : 5 Agustus 2019

Waktu : 14.00 Wib

Lokasi : Kantor Kelurahan Desa Mororejo

Nama Narasumber : Bapak Suyuti

Jabatan : Anggota Nadzir Masjid Baitussalam



Ket :

P : Pewawancara

N : Narasumber

Wawancara :

P : Assalamu'alaikum, Selamat Pagi Bapak?

N : Waalaikumsalam, Selamat Pagi Juga Mbak.

P : Mohon Maaf Bapak Sebelumnya Mengganggu Waktu Bapak, Saya

Ingin Menanyakan Beberapa Hal Terkait Transaksi Tukar Menukar Atau Biasa Disebut Tanah Wakaf Di Desa Krajangkulo Kaliwungu. Karena Disini Bapak Sebagai Nadzir Masjid Baitussalam

N : Iya Boleh Silahkan Dik.

P : Siapa Saja Anggota Nadzir Masjid Baitussalam?

N : Bapak Ahsan, Bapak Zanuvar, Bapak Nasir, Bapak Astocha Dan Saya

P : Apakah Benar Terjadi Transaksi Tukar Menukar Tanah Wakaf Pak?

N : Iya Benar Mbak

P : Lalu Kenapa Siapa Tanah Wakaf Tersebut Di Tukar Kan Pak?

N : Kepada Pt. Cahaya 3 Berlian Kaliwungu Yang Beralamat Di Dukuh Ngelarik Desa Wonorejo

P : Lokasi Tanah Wakaf Tersebut Dimana Pak?

N : Di Desa Krajangkulon Dan Tanah Penggantinya Di Desa Purwokerto Kec. Bransong

P : Bagaimana Sistematika Transaksi Tukar Menukar?

N : Dibayar Secara Tunai Mbak Sebesar Rp. 1.4m

P : Apa Ada Kendala Dalam Pelaksanaan Transaksi Tukar Menukar?

N : Ada, Fase Menunggu Dari Bwi Jakarta Untuk Mengeluarkan Akta Ikrar Wakaf Dan Pelepasan Tanah Wakaf

P : Tanah Wakaf Yang Berada Di Desa Krajangkulon Berupa Apa Pak?

N : Berupa Sawah Mbak

P : Selanjutnya Sekali Panen Berapa Kuwintal Pak?

N : Jika Di *Tebas* Hanya Mendapat $\pm 25\text{kw}$ /Panen

P : Hasil Panennya Nanti Di Distribusikan Kemana Pak?

N : Untuk Kemakmuran Masjid Baitussalam Mororejo

P : Luas Tanah Wakaf Dan Tanah Pengganti Berapa Pak?

N : Tanah Wakaf Luasnya 5.400m² Dan Luas Tanah Pengganti

P : Alasannya Apa Bapak Mau Melakukan Transaksi Tukar Menukar?

N : Tanah Wakaf Di Desa Krajangkulon Tidak Bisa Dikerjakan Karena Terkena Air Laut Dan Tidak Bisa Ngalir Saat Musim Panas Dan Saat Musim Hujan Tidak Bisa Menampung Air. Bila Pun Di Naikan Tanah Sawahnya Malah, Air Asinya Ikut Masuk Dan Dengan Tanah Yang Sekarang Jauh Lebih Baik

P : Menurut Bapak Dengan Adanya Tukar Menukar Dengan Adanya Kendala Seperti Itu Bagaimana Pak?

N : Ya, Memang Itu Hal Yang Baik Karena Tanah Wakaf Yang Berada Di Desa Krajangkulon Itu Sudah Tidak Bisa Di Apa-Apakan Lagi Karena Kondisi Tanah Yang Tidak Baik Karena Terkena Air Asin.

P : Oh Begitu Ya Pak Saya Jadi Paham Banyak. Terima Kasih Atas Kesempatan Waktunya Dan Jawabannya Mbak. Senang Bisa Mewawancarai Bapak Suyuti

N : Oh Iya, Sama-Sama Mbak.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Ayu Kusuma Jati
Tempat Tanggal Lahir : Kendal, 18 April 1996
Agama : Islam
NIM : 1402036054
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum
Alamat : Desa Tampingan RT:02/RW:01
Kec.Boja Kab. Kendal

Pendidikan :

1. SDN 01 Boja Tahun 2008
2. SMP Pondok Modern Selamat Kendal Tahun 2011
3. SMA Pondok Modern Selamat Kendal Tahun 2014
4. Universitas Islam Negri (UIN) Walisongo Semarang Tahun 2019

Semarang, 03 Oktober 2019

Ayu Kusuma Jati

NIM. 1402036054