

**ANALISIS TERHADAP PROBLEMATIKA TUKAR  
GANTI TANAH WAKAF (*RUISLAG*) YAYASAN  
SUNAN KALIDJOGO KADILANGU YANG  
TERDAMPAK TOL SEMARANG-DEMAK**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S.1)



**Oleh:**

**HERU PRAYOGO**

**NIM: 1702016147**

**HUKUM KELUARGA ISLAM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**

**SEMARANG**

**2022**

# PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III UIN Walisongo Semarang 50185  
Telp. (024) 7604554 Fax.(024) 7601291, Website : [www.fsh.walisongo.ac.id](http://www.fsh.walisongo.ac.id)

---

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

---

Lamp : 4 (empat) Eksemplar  
Hal : Naskah Skripsi An. Heru Prayogo

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

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini kami kirimkan naskah skripsi Saudara:

Nama : Heru Prayogo  
NIM : 1702016147  
Prodi : Hukum Keluarga Islam

Judul : **ANALISIS TERHADAP PROBLEMATIKA TUKAR GANTI  
TANAH WAKAF (RUISLAG) YAYASAN SUNAN KALIDJOGO  
KADILANGU YANG TERDAMPAK TOL SEMARANG-DEMAK**

Dengan ini kami mohon kiranya skripsi Saudara dapat segera dimunaqasahkan.  
Demikian perhatiannya kami mengucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 9 Desember 2022

Pembimbing II,

Pembimbing I,

Dr. Achmad Artef Budiman, M.Ag  
NIP. 196910311995031002

Dr. Hj. Naili Anafah, S.H.I., M.Ag  
NIP. 198106222006042022

# LEMBAR PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III UIN Walisongo Semarang 50185  
Telp. (024) 7601291 Fax. (024) 7624691. Website: [www.uin-walisongo.ac.id](http://www.uin-walisongo.ac.id)

## PENGESAHAN

Skripsi Saudara : Heru Prayogo  
NIM : 1702016147  
Judul : ANALISIS TERHADAP PROBLEMATIKA TUKAR GANTI TANAH  
WAKAF (*RUISLAG*) YAYASAN SUNAN KALIDJOGO KADILANGU  
YANG TERDAMPAK TOL SEMARANG-DEMAK

Telah dimunaqasahkan oleh dewan penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal 19 Desember 2022.

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) tahun 2022/2023.

Ketua Sidang

Rustam D.K.A.H., M.Ag  
NIP: 196907231998031005

Semarang, 19 Desember 2022  
Sekretaris Sidang

Dr. Achmad Arief Budiman, M.Ag  
NIP: 196910311995031002

Penguji I

Muhammad Shoim, S.Ag., M.H.  
NIP: 1971111012006041003



Penguji II

Najichak, M.H.  
NIP: 199103172019032019

Pembimbing I

Dr. Achmad Arief Budiman, M.Ag  
NIP: 196910311995031002

Pembimbing II

Dr. Hj. Naili Anafah, S.H.I., M.Ag  
NIP: 198106222006042022

## **MOTTO**

*“Apabila penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan.”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 62 ayat (2)

## **PERSEMBAHAN**

Penulis mempersembahkan skripsi ini kepada mereka yang telah memberikan dukungan dan doa dalam penyusunan karya ilmiah ini. Sehingga atas izin Allah Swt skripsi ini dapat terselesaikan dan penulis persembahkan kepada:

1. Orang tua penulis Bapak Muhyatin Supriyanto dan Ibu Juwariyah yang tidak pernah lelah memberikan semangat, motivasi dan doa untuk penulis. Semoga Allah Swt selalu melindungi dan melimpahkan rahmat kasih-Nya kepada beliau.
2. Kakak penulis Nur Hayatun dan M. Markuzi yang selalu memberi support kepada penulis sehingga bisa terselesaikannya studi ini.
3. Keponakan Sinta Bella Ramadani dan M. Farel al-Hanafi yang menjadi penyemangat bagi penulis.
4. Bapak ibu dosen yang senantiasa membimbing dan memberikan wawasan ilmu kepada penulis.
5. Teman-teman kelas HK-D 17 dan teman-teman Hukum Keluarga Islam 2017 yang telah menjadi sahabat terbaik selama kuliah di UIN Walisongo Semarang.
6. Seduler Teater Asa Semarang yang telah memberikan pengalaman, ilmu dan menjadi keluarga terbaik selama kuliah.
7. Rekan dan rekanita PR IPNU IPPNU Kelurahan Penggaron Lor dan PAC IPNU IPPNU Kecamatan Genuk yang selalu menjadi support system bagi penulis.

# DEKLARASI

## DEKLARASI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Heru Prayogo

NIM : 1702016147

Prodi : Hukum Keluarga Islam

Fakultas : Syariah dan Hukum

Judul Skripsi : **ANALISIS TERHADAP PROBLEMATIKA TUKAR GANTI TANAH WAKAF (RUISLAG) YAYASAN SUNAN KALIDJOGO KADILANGU YANG TERDAMPAK TOL SEMARANG-DEMAK**

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

Semarang, 9 Desember 2022

Deklarator,



Heru Prayogo  
1702016147

# PEDOMAN TRANSLITERASI

## DARI HURUF ARAB KE LATIN

Pedoman Transliterasi Arab-Latin yang digunakan dalam penulisan disertasi ini adalah Pedoman transliterasi yang merupakan hasil Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor : 0543b/U/1987.

Di bawah ini daftar huruf-huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

### 1. Konsonan

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin        | Nama                       |
|------------|------|--------------------|----------------------------|
| ا          | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan         |
| ب          | Ba   | B                  | Be                         |
| ت          | Ta   | T                  | Te                         |
| ث          | Şa   | Ş                  | Es (dengan titik di atas)  |
| ج          | Ja   | J                  | Je                         |
| ح          | Ĥa   | Ĥ                  | Ha (dengan titik di bawah) |
| خ          | Kha  | Kh                 | Ka dan Ha                  |

|   |      |    |                             |
|---|------|----|-----------------------------|
| د | Dal  | D  | De                          |
| ذ | Ẓal  | Ẓ  | Zet (dengan titik di atas)  |
| ر | Ra   | R  | Er                          |
| ز | Za   | Z  | Zet                         |
| س | Sa   | S  | Es                          |
| ش | Sya  | SY | Es dan Ye                   |
| ص | Ṣa   | Ṣ  | Es (dengan titik di bawah)  |
| ض | Ḍat  | Ḍ  | De (dengan titik di bawah)  |
| ط | Ṭa   | Ṭ  | Te (dengan titik di bawah)  |
| ظ | Ẓa   | Ẓ  | Zet (dengan titik di bawah) |
| ع | ‘Ain | ‘  | Apostrof Terbalik           |
| غ | Ga   | G  | Ge                          |
| ف | Fa   | F  | Ef                          |
| ق | Qa   | Q  | Qi                          |



|    |        |   |          |
|----|--------|---|----------|
| ك  | Ka     | K | Ka       |
| ل  | La     | L | El       |
| م  | Ma     | M | Em       |
| ن  | Na     | N | En       |
| و  | Wa     | W | We       |
| هـ | Ha     | H | Ha       |
| ء  | Hamzah | ' | Apostrof |
| ي  | Ya     | Y | Ye       |

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika hamzah (ء) terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

| Huruf Arab | Nama   | Huruf Latin | Nama |
|------------|--------|-------------|------|
| أ          | Fathah | A           | A    |
| إ          | Kasrah | I           | I    |
| أ          | Dammah | U           | U    |

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

| Tanda | Nama           | Huruf Latin | Nama    |
|-------|----------------|-------------|---------|
| أَي   | Fathah dan ya  | Ai          | A dan I |
| أَوْ  | Fathah dan wau | Iu          | A dan U |

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوْلٌ : *hauḷa*

### 3. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

| Harkat dan Huruf | Nama                    | Huruf dan Tanda | Nama                |
|------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|
| آ ا              | Fathah dan alif atau ya | Ā               | a dan garis di atas |
| ي ي              | Kasrah dan ya           | Ī               | i dan garis di atas |
| و و              | Ḍammah dan wau          | Ū               | u dan garis di atas |

Contoh:

مَاتَ : *māta*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamūtu*

#### 4. *Ta Marbūṭah*

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (h). Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَضِيلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

#### 5. *Syaddah (Tasydīd)*

*Syaddah* atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* ( ّ ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*. Contoh:

رَبَّنَا : *rabbānā*

نَجِّنَا : *najjainā*

|          |                   |
|----------|-------------------|
| الْحَقُّ | : <i>al-ḥaqq</i>  |
| الْحَجُّ | : <i>al-ḥajj</i>  |
| نُعَم    | : <i>nu''ima</i>  |
| عَدُو    | : <i>'aduwwun</i> |

Jika huruf *ع* ber- *tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf berharakat kasrah ( *ـَ* ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (ī). Contoh:

|         |   |
|---------|---|
| عَلِي   | : <i>'Alī</i> (bukan <i>'Aliyy</i> atau <i>'Aly</i> )       |
| عَرَبِي | : <i>'Arabī</i> (bukan <i>'Arabiyy</i> atau <i>'Araby</i> ) |

## 6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *ال* (alif lam ma'arifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar ( *-* ). Contohnya:

|               |  |
|---------------|--|
| الشَّمْسُ     | : <i>al-syamsu</i> (bukan <i>asy-syamsu</i> )    |
| الزَّلْزَلَةُ | : <i>al-zalzalah</i> (bukan <i>az-zalzalah</i> ) |
| الفَلْسَفَةُ  | : <i>al-falsafah</i>                             |
| الْبِلَادُ    | : <i>al-bilādu</i>                               |

## 7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak

dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contohnya:

|             |             |
|-------------|-------------|
| تَأْمُرُونَ | : ta'murūna |
| النَّوْءُ   | : al-nau'   |
| شَيْءٌ      | : syai'un   |
| أُمِرْتُ    | : umirtu    |

## 8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Alquran (dari *al-Qur'ān*), sunnah, hadis, khusus dan umum. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

*Fī zilāl al-Qur'ān*

*Al-Sunnah qabl al-tadwīn*

*Al-'Ibārāt Fī 'Umūm al-Lafẓ lā bi khuṣūṣ al-sabab*

## 9. *Lafẓ al-Jalālah* (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينُ اللَّهِ : *dīnullāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafẓ al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *hum fi raḥmatillāh*

## 10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

*Wa mā Muḥammadun illā rasūl*

*Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkata  
mubārakan*

*Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fīh al-Qur‘ān*

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūs

Abū Naṣr al-Farābī

Al-Gazālī

Al-Munqiz min al-Ḍalāl

## ABSTRAK

Proyek jalan tol Semarang-Demak termasuk Proyek Strategis Nasional yang bertujuan untuk mengatasi permasalahan kemacetan yang sering terjadi di jalan utama pesisir pulau Jawa dan menjadi tanggul untuk mengatasi banjir rob di daerah pesisir. Dalam pelaksanaannya proses pembebasan lahan atau tanah milik penduduk termasuk di dalamnya adalah aset tanah wakaf, khususnya tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu berjumlah 58 bidang tanah atau seluas 10 hektar masih menyisakan permasalahan terkait tanah pengganti yang hingga saat ini belum terselesaikan semua, sedangkan pembangunan tol Semarang-Demak seksi II sudah selesai dan mulai digunakan.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan dua masalah yaitu 1.) Apa problematika tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak tol Semarang-Demak, 2.) Bagaimana solusi dalam menyelesaikan problematika tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak tol Semarang-Demak.

Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris atau disebut dengan penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Sumber data yang digunakan adalah data primer dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dengan Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, BPN, Kemenag, dan PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak. Selain data primer penulis juga menggunakan data sekunder. Serta sumber data dari bahan hukum baik primer maupun sekunder. Analisis data yang digunakan adalah analisis data deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini adalah problematika tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak tol Semarang-Demak disebabkan antara lain: kesulitan mencari tanah pengganti, kurangnya koordinasi antara PPK dengan *nāzīr*, serta perhitungan nilai dan manfaat tidak tepat waktu.

**Kata Kunci :** problematika, solusi, tukar guling wakaf.

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya. Sholawat serta salam senantiasa penulis haturkan kepada Nabi Muhammad Saw sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dari pihak-pihak terkait, skripsi dengan judul **ANALISIS TERHADAP PROBLEMATIKA TUKAR GANTI TANAH WAKAF (RUISLAG) YAYASAN SUNAN KALIDJOGO KADILANGU YANG TERDAMPAK TOL SEMARANG-DEMAK** ini tidak akan dapat terselesaikan. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang memberikan bantuan semangat dan doa kepada penulis. Dengan penuh hormat, penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Imam Taufiq, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Mohammad Arja Imroni, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
3. Nur Hidayati Setyani, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Hukum Keluarga Islam dan Dr. Junaidi Abdillah, M.S.I. selaku Sekretaris Jurusan Hukum Keluarga Islam UIN Walisongo Semarang.
4. Dr. Achmad Arief Budiman, M.Ag. selaku Pembimbing I dan Dr. Hj. Naili Anafah, S.H.I, M.Ag. selaku Wali Dosen dan Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran yang sangat berharga untuk memberikan bimbingan



dan mengarahkan penulis, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang yang telah memberi bekal ilmu kepada penulis di bangku kuliah serta seluruh karyawan dan civitas akademika atas bantuan penyelesaian administrasi penulis.
6. Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, BPN Kabupaten Demak, Kemenag Kabupaten Demak, dan PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak yang telah memberikan sarana dan prasarana kepada peneliti sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
7. Bapak dan Ibu serta seluruh keluarga penulis yang selalu memberikan doa dan semangat baik secara moral maupun materil.
8. Sedulur Teater Asa Semarang yang telah memberikan pengalaman dan ilmu yang sangat luar biasa kepada penulis selama kuliah di UIN Walisongo Semarang.
9. Rekan dan Rekanita PR. IPNU IPPNU Kelurahan Penggaron Lor dan PAC. IPNU IPPNU Kecamatan Genuk yang menjadi support system bagi penulis.
10. Seluruh teman perjuangan dan pihak-pihak lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu atas bantuannya baik secara moral maupun materil secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dengan segala kerendahan hati, penulis sekali lagi mengucapkan banyak-banyak terimakasih, semoga Allah Swt membalas kebaikan kalian semua. Penulis sadar betul dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga

perlu adanya saran dan kritik yang membangun sehingga penulis dapat memperbaiki karya tulis selanjutnya. Dan semoga bermanfaat bagi pembaca.

Semarang, 9 Desember 2022

Penulis,



Heru Prayogo

1702016147

## **DAFTAR ISI**

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... | i     |
| LEMBAR PENGESAHAN .....      | ii    |
| MOTTO .....                  | iii   |
| PERSEMBAHAN .....            | iv    |
| DEKLARASI .....              | v     |
| PEDOMAN TRANSLITERASI .....  | vi    |
| ABSTRAK .....                | xiv   |
| KATA PENGANTAR .....         | xv    |
| DAFTAR ISI .....             | xviii |

### **BAB I PENDAHULUAN**

|   |    |
|---|----|
| A. Latar Belakang .....                 | 1  |
| B. Rumusan Masalah .....                | 6  |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian ..... | 7  |
| D. Telaah Pustaka .....                 | 7  |
| E. Metodologi Penelitian .....          | 10 |
| F. Sistematika Penulisan .....          | 15 |

### **BAB II KERANGKA TEORI TENTANG WAKAF DAN TUKAR GULING WAKAF**

|                            |    |
|----------------------------|----|
| A. Pengertian Wakaf .....  | 17 |
| B. Dasar Hukum Wakaf ..... | 22 |

|   |    |
|---|----|
| C. Rukun dan Syarat Wakaf .....                       | 26 |
| D. Macam-macam Wakaf .....                            | 37 |
| E. <i>Nāzir Waqf</i> atau Pengelola Benda Wakaf ..... | 39 |
| F. Tukar Guling Wakaf .....                           | 50 |
| G. Macam-macam Tukar Guling ( <i>Istibdāl</i> ) ..... | 56 |

### BAB III TUKAR GANTI TANAH WAKAF DI YAYASAN SUNAN KALIDJOGO KADILANGU

|   |    |
|---|----|
| A. Profil Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu .....   | 58 |
| B. Prosedur dan Proses Tukar Ganti Tanah Wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu ..... | 68 |
| C. Hasil Penelitian .....   | 74 |

### BAB IV ANALISIS PROBLEMATIKA DAN SOLUSI TUKAR GANTI TANAH WAKAF DI YAYASAN SUNAN KALIDJOGO KADILANGU

|  |    |
|--|----|
| A. Analisis Problematika Tukar Ganti Tanah Wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu .....                            | 80 |
| B. Analisis Solusi dalam Menyelesaikan Problematika Tukar Ganti Tanah Wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu ..... | 88 |

### BAB V PENUTUP

|                     |    |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan ..... | 93 |
| B. Saran .....      | 94 |

|                      |    |
|----------------------|----|
| DAFTAR PUSTAKA ..... | 96 |
|----------------------|----|

|                |     |
|----------------|-----|
| LAMPIRAN ..... | 103 |
|----------------|-----|

DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....115

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Wakaf merupakan suatu lembaga keagamaan yang dianjurkan oleh Allah untuk dijadikan sebagai sarana penyaluran harta yang dikaruniakan oleh-Nya kepada manusia. Amalan wakaf amat besar artinya bagi kehidupan sosial ekonomi, kebudayaan dan keagamaan. Oleh karena itu, Islam meletakkan amalan wakaf sebagai salah satu bentuk ibadah yang sangat penting dan membawa manfaat sosial.<sup>2</sup>

Wakaf dalam hukum Islam merupakan salah satu *spare parts* penting yang dapat digunakan sebagai sarana dan pendistribusian resmi rezeki Allah Swt guna merealisasikan kemaslahatan manusia.<sup>3</sup> Wakaf merupakan salah satu amal jariyah yang memiliki peranan penting dalam bidang keagamaan sebagai bentuk ketaatan kepada Allah Swt. Disamping itu, wakaf juga merupakan salah satu pranata keagamaan yang mampu untuk mensejahterakan apabila dikelola secara profesional sesuai dengan tujuan peruntukan wakaf.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah* (Bandung: Alma'arif, 1987), 7.

<sup>3</sup> Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), 479.

<sup>4</sup> Hujrman, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), 5.

Ruislag tanah wakaf masih menjadi hal yang tabu di kalangan masyarakat umum, khususnya masyarakat muslim di Indonesia. Masih ada pemahaman sebagian masyarakat muslim di Indonesia tentang tidak dibolehkannya harta benda wakaf ditukargantikan. Penggantian tanah wakaf bagi pembangunan untuk kepentingan umum menjadi tantangan tersendiri, terutama di daerah yang padat penduduk dan lahannya terbatas. Proses penyelesaian permasalahan tanah dengan karakteristik khusus seperti tanah wakaf mempunyai prosedur yang berbeda dibanding prosedur pembebasan tanah milik perseorangan atau pribadi.

Landasan hukum pengadaan tanah diatur dan telah ditetapkan oleh pemerintah berupaya untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah dan pemerintah daerah.

Tukar guling tanah wakaf yang makin marak dan penuh permasalahan, maka pemerintah mengatur dalam

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. Dalam undang-undang wakaf perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan Badan Wakaf Indonesia.<sup>5</sup> Untuk melakukan penukaran harta benda wakaf, *nāzir* mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri Agama melalui Kantor Urusan Agama kecamatan setempat dengan menjelaskan alasan-alasan perubahan status atau tukar menukar tersebut. Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen Agama kabupaten atau kota.<sup>6</sup>

Selain pertimbangan pertukaran harta benda wakaf hanya dapat diberikan jika nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Selanjutnya nilai dan manfaat harta benda penukar memiliki Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sekurang-kurangnya sama dengan NJOP harta benda wakaf dan harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*, 167.

<sup>6</sup> Umi Supraptiningsih, "Problematika Implementasi Sertifikasi Tanah Wakaf Pada Masyarakat", *Nuansa*, Vol. 9 No. 1, Januari-Juni 2012, 88.

<sup>7</sup> *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*, 167-177.



Umumnya dalam undang-undang wakaf, harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.<sup>8</sup> Namun ketentuan pada undang-undang terkait perubahan status harta benda wakaf terdapat pengecualian apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan tersebut dipergunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.<sup>9</sup>

Ketatnya prosedur perubahan atau pengalihan harta benda wakaf bertujuan untuk meminimalisir penyimpangan peruntukan dan menjaga keutuhan harta benda wakaf agar tidak terjadi tindakan-tindakan yang dapat merugikan eksistensi wakaf itu sendiri. Sehingga wakaf tetap menjadi alternatif untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan fungsi dan tujuan awal harta benda wakaf tersebut diwakafkan.<sup>10</sup>

Jalan tol Semarang-Demak merupakan proyek jalan tol yang menghubungkan Semarang sampai Demak sepanjang 26,7 km, yang pembangunannya dibagi menjadi dua seksi yaitu seksi I jalur Semarang-Sayung sepanjang 10,39 km dan seksi II jalur Sayung-Demak sepanjang 16,31

---

<sup>8</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia, Cet. Ke-1*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 162.

<sup>9</sup> *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*, 16.

<sup>10</sup> Ekasari Damayanti, "Pelaksanaan Tukar Guling (ruislag) Tanah Wakaf di Kota Semarang untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa", *Journal of Politic and Government Studies*, Vol. 8, No. 4, 2019, 8.

km. Pengerjaan fisik seksi II selesai 28 Oktober 2022 dan sudah dilakukan uji coba penggunaan mulai 18 November 2022 sampai 2 Desember 2022 serta bisa beroperasi secara penuh pada awal Januari 2023.<sup>11</sup> Namun hingga saat ini masih menyisakan permasalahan terkait pembebasan tanah terutama tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

Tanah sebagai instrumen utama pembangunan infrastruktur jalan tol. Namun pembebasan tanah masih menjadi kendala dalam percepatan penyediaan infrastruktur di Indonesia. Sifat tanah yang permanen sedangkan kebutuhan tanah semakin meningkat menyebabkan ketersediaan tanah semakin terbatas, sehingga diperlukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak hanya melibatkan tanah milik perseorangan, tetapi juga melibatkan sejumlah bidang tanah wakaf.

Sebuah desa yang berada di Kecamatan Demak Kabupaten Demak, yakni Desa Kadilangu terdapat sebuah Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang mempunyai dan menyimpan aset-aset peninggalan Sunan Kalijaga, di samping itu Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu juga mempunyai tanah-tanah wakaf salah satunya berupa tanah wakaf produktif yang berupa area persawahan. Tanah wakaf milik Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu merupakan yang

---

<sup>11</sup> <https://www.solopos.com/uji-coba-hingga-2-desember-tol-atlantis-semarang-demak-dibuka-lagi-saat-nataru-1480820> diakses pada 20 Desember 2022 pukul 10.00 WIB.

paling banyak terkena dampak pembangunan jalan tol yaitu berjumlah 58 bidang tanah atau seluas 10 hektar.

*Nāzir* wakaf melakukan upaya permohonan tukar ganti kepada pemerintah, dalam hal ini pihak yang bertanggung jawab adalah Kementerian Agama Republik Indonesia dengan rincian tertentu. Akan tetapi dapat diketahui bahwa hingga saat ini proses penggantian tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak pembangunan tol Semarang-Demak belum terselesaikan semua. Meskipun ruas jalan tol Semarang-Demak sudah hampir selesai.<sup>12</sup>

Hal inilah yang menarik bagi peneliti untuk mengangkat dan melakukan penelitian terkait permasalahan ini dengan judul “ANALISIS TERHADAP PROBLEMATIKA TUKAR GANTI TANAH WAKAF (*RUISLAG*) YAYASAN SUNAN KALIDJOGO KADILANGU YANG TERDAMPAK TOL SEMARANG-DEMAK”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Apa problematika tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak tol Semarang-Demak?
2. Bagaimana solusi dalam menyelesaikan problematika tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak tol Semarang-Demak?

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian:

- a. Untuk mengetahui problematika tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak tol Semarang-Demak.
- b. Untuk mengetahui solusi dalam menyelesaikan problematika tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak tol Semarang-Demak.

#### 2. Kegunaan Penelitian:

##### a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya tentang tukar ganti tanah wakaf.

##### b. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat diterapkan dan dijadikan sebagai bahan acuan oleh instansi terkait dalam merumuskan kebijakan yang berkaitan dengan tukar ganti tanah wakaf.

### **D. Telaah Pustaka**

*Pertama*, skripsi yang berjudul *Hukum Menukar dan Merubah Fungsi Tanah Wakaf Masjid (Studi Kasus di Desa Simbang Wetan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan)* oleh Agus Hidayatullah. Dalam skripsi ini menjelaskan tentang pendapat pengurus masjid, tokoh agama dan *nāẓir* tentang hukum menukar dan merubah fungsi tanah yang semula masjid menjadi halaman masjid atau tempat parkir untuk kemaslahatan masjid tersebut, serta untuk mengetahui

hukum menukar dan merubah fungsi tanah wakaf masjid dalam pandangan Hukum Islam.<sup>13</sup>

*Kedua*, skripsi yang berjudul *Penukaran Harta Benda Wakaf Karena Kepentingan Umum dalam Perspektif Hukum Perwakafan di Indonesia (Studi Kasus Proyek Jalan Tol Sumatera)* oleh Gan Retno Gumilar. Dalam skripsi ini menjelaskan tentang penukaran harta benda wakaf yang terkena dampak proyek jalan tol Sumatera. Pelaksanaan penukaran harta benda wakaf sebagai dampak proyek jalan tol Sumatera di Kabupaten Lampung Tengah dilakukan atas dasar musyawarah mufakat. Hal tersebut dikarenakan Akta Ikrar Wakaf tidak ada, sehingga musyawarah dilakukan dengan berdasarkan Al-Qur'an dan Hadis sebagai solusi penukaran.<sup>14</sup>

*Ketiga*, skripsi yang berjudul *Tukar Guling Wakaf di Pondok Pesantren Tebuireng Jombang* oleh Fitriana. Dalam skripsi ini menjelaskan tentang tukar guling tanah wakaf di Pondok Pesantren Tebuireng ini terjadi karena adanya pembangunan gedung asrama putri tambahan untuk Pondok Pesantren Putri Tebuireng. Di mana jumlah santrinya yang semakin banyak namun gedung yang dimiliki terbatas. Tanah wakaf milik yayasan ditukargulingkan dengan tanah milik alumni di mana tanahnya lebih strategis dan unggul,

---

<sup>13</sup> Agus Hidayatullah, *Hukum Menukar dan Merubah Fungsi Tanah Wakaf Masjid*, Skripsi, (Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo, 2015).

<sup>14</sup> Gan Retno Gumilar, *Penukaran Harta Benda Wakaf Karena Kepentingan Umum dalam Perspektif Hukum Perwakafan di Indonesia (Studi Kasus Proyek Jalan Tol Sumatera)*, Skripsi, (Metro: Institut Agama Islam Negeri Metro, 2020).

dikarenakan letak tanahnya terpaut dekat dengan asrama santriwati yang lama.<sup>15</sup>

*Keempat*, jurnal yang berjudul *Penukaran Tanah Wakaf Masjid Agung Semarang dalam Perspektif Fikih Istibdāl* oleh Ahmad Furqon. Dalam jurnal ini menjelaskan bahwa tanah wakaf Masjid Agung Semarang mengalami pengalihan sebanyak tiga kali. *Pertama*, pengalihan tanah wakaf dilakukan dengan tanah sawah milik PT. Sambirejo karena dirasa tanah wakaf tersebut sudah tidak produktif lagi. Namun dalam kasus pertukaran ini terdapat masalah sehingga mengalami kerugian, di mana tanah wakaf seluas 1.191.170 m<sup>2</sup> dijanjikan diganti dengan tanah sawah sebesar 2.504.272 m<sup>2</sup> milik PT. Sambirejo, namun pada kenyataannya tanah pengganti yang telah tersertifikat hanya seluas 6,2 ha dan selebihnya fiktif. *Kedua*, pengalihan tanah wakaf dengan Ma'had Aly untuk digunakan pembangunan jalan, namun dalam pengalihan ini yang diserahkan bukan berupa bangunan melainkan berupa uang sebesar Rp. 6.122.500.000. *Ketiga*, pengalihan untuk perluasan jalan yang akan diganti dengan uang pengganti yang kemudian dibelikan tanah pengganti.<sup>16</sup>

Penelitian terdahulu di atas terdapat persamaan dengan penelitian yang akan penulis lakukan, yaitu

---

<sup>15</sup> Fitriana Solikah, *Tukar Guling Tanah Wakaf di Pondok Pesantren Tebuireng Jombang*, Skripsi, (Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2012).

<sup>16</sup> Ahmad Furqon, Penukaran Tanah Wakaf Masjid Agung Semarang dalam Perspektif Fikih, dalam *Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan*, Vol. 12, No. 1, 2017.

penelitiannya sama mengenai tukar guling wakaf. Perbedaannya yaitu penelitian Agus Hidayatullah dan penelitian Fitriana sudah ada tanah penggantinya, penelitian Gan Retno Gumilar belum ada tanah penggantinya dan tanah wakaf yang terdampak belum bersertifikat, sedangkan penelitian penulis tanah wakaf yang terdampak sudah bersertifikat wakaf dan tanah penggantinya belum tersedia.

## **E. Metodologi Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat.<sup>17</sup> Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>18</sup> Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul

---

<sup>17</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), 126.

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakri, 2004), 134.

kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>19</sup>

Penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif yaitu penelitian yang menghasilkan deskripsi berupa kata-kata atau lisan dari fenomena yang diteliti dari orang-orang yang berkompeten di bidangnya.<sup>20</sup> Penelitian kualitatif dilakukan terhadap banyaknya studi dokumenter yang ada, sehingga penulis mengedepankan penelitian terhadap kualitas isi dari segi jenis data.

## 2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer sebagai data utama yang dilengkapi dengan data sekunder.

### a. Sumber Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya), lalu dikumpulkan dan diolah sendiri atau seorang atau organisasi.<sup>21</sup> Sumber data yang akan diperoleh secara langsung dari sumbernya mengenai masalah-masalah yang menjadi pokok bahasan, melalui wawancara dengan narasumber.

---

<sup>19</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 15.

<sup>20</sup> Lexi J. Moeloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2001), 3.

<sup>21</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2018), 214.



Adapun data primer dari penelitian ini adalah wawancara kepada Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, Kemenag Kabupaten Demak, BPN Kabupaten Demak, dan PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara berupa data-data yang siap pakai dan dapat membantu menganalisa serta memahami data yang diperoleh melalui hasil wawancara dengan turut memerhatikan peraturan perundang-undangan yang ada maupun melalui pendapat para sarjana atau ahli hukum.<sup>22</sup>

Sumber data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari literatur yang berhubungan dengan tukar ganti tanah wakaf, seperti dari buku, jurnal, karya ilmiah, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 serta peraturan-peraturan BWI.

3. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas.

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2001), 14.

Dimana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.

Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, peraturan-peraturan BWI.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam, sehingga adanya penguatan atas dasar hukum menghasilkan analisa hukum yang baik.<sup>23</sup> Yang dimaksud dengan bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, jurnal hukum, dan bacaan lainnya yang berkaitan dengan tukar ganti tanah wakaf.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dilakukan dengan cara:

a. Wawancara (*Interview*)

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2001), 23.

Wawancara mendalam merupakan sebuah percakapan peneliti antara dua orang atau lebih, yang pertanyaannya diajukan oleh peneliti pada subjek atau sekelompok subjek penelitian untuk dijawab. Dalam metode ini peneliti memperoleh data dengan cara melakukan dialog dan mengajukan beberapa pertanyaan yang sudah disiapkan kepada Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, Kemenag Kabupaten Demak, BPN Kabupaten Demak, dan PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak mengenai problematika dan solusi dalam menyelesaikan problematika tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak pembangunan jalan tol Semarang-Demak.

b. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data berupa metode dokumentasi yaitu cara pengumpulan data mengenai variabel yang serupa, catatan transkrip, buku, surat kabar, dan sebagainya.<sup>24</sup> Dalam hal ini dokumentasi diperoleh melalui dokumen-dokumen atau arsip-arsip dari lembaga yang diteliti.

5. Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Dalam penelitian ini

---

<sup>24</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), 236.

peneliti menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif yaitu suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan arti data-data yang telah terkumpul melalui wawancara dan analisis teori yang ada di buku. Tujuan dari deskriptif kualitatif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang di selidiki.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika dimaksudkan untuk memudahkan dalam memahami permasalahan dan pembahasannya.<sup>25</sup> Maka dalam penelitian ini, peneliti membagi sistematika penulisan skripsi ini ke dalam lima bab, dengan rincian sebagai berikut:

Bab I pendahuluan, yaitu berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II membahas mengenai kerangka teori meliputi wakaf dan tukar guling wakaf. Uraian ini akan dibagi ke dalam beberapa sub bab pembahasan dengan menjelaskan beberapa teori yang digunakan dalam penelitian.

Bab III membahas tentang tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

Bab IV membahas mengenai analisis data yang berisikan tentang analisis terhadap problematika dan solusi

---

<sup>25</sup> Riduwan, *Metode dan Teknik Menyusun Proposal Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2015), 164.

dalam menyelesaikan problematika tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

Bab V penutup yang terdiri dari dua sub bab diantaranya adalah kesimpulan dan saran.

## BAB II

### KERANGKA TEORI

#### A. Pengertian Wakaf

Perkataan *waqf*, yang menjadi wakaf dalam bahasa Indonesia, berasal dari kata kerja bahasa Arab *waqafa* yang berarti menghentikan, berdiam di tempat atau menahan sesuatu. Jika dihubungkan dengan ilmu tajwid adalah tata cara menyebut huruf-hurufnya, dari mana dimulai dan dari mana harus berhenti. Pengertian menahan dihubungkan dengan harta kekayaan. Wakaf adalah menahan sesuatu benda untuk diambil manfaatnya sesuai dengan ajaran Islam.<sup>26</sup>

Wakaf dalam bahasa Arab terdapat tiga kata-kata yang mempunyai makna yang sama, yaitu **التحبيس**, **الوقف** dan **التسبيل** semuanya berarti menahan. Rasulullah Muhammad Saw menggunakan kata-kata **التحبيس** dan **التسبيل** dalam hadisnya tentang wakaf. Mayoritas ahli fiqh (pendukung Mazhab Hanafi, Syafi'i dan Hambali) merumuskan pengertiannya menurut syara' ialah sebagai berikut:<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Mohammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf*, (Jakarta: UI Press, 1988), 80.

<sup>27</sup> Abd. Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Mu'amalat*, (Cairo: Maktabah ar-Risalah ad-Dauliyah, Fak. Syari'ah Islamiah Univ. Al-Azhar, Cairo-Mesir, 1998), 208.

حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف  
في رقبته على مصرف مباح موجود

*“penahanan (pencegahan) harta yang mungkin dimanfaatkan, tanpa lenyap bendanya, dengan cara tidak melakukan tindakan pada bendanya, disalurkan kepada yang mubah (tidak terlarang) dan ada”.*

Pengertian wakaf di atas mengemukakan beberapa ciri khas wakaf, yaitu: (1) Penahanan (pencegahan) dari menjadi milik dan obyek yang dimilikikan. Penahanan berarti ada yang menahan yaitu *wāqif* dan tujuannya yaitu *mauqūf ‘alaih* (penerima wakaf). (2) Harta, menjelaskan bahwa yang diwakafkan adalah harta. (3) Yang mungkin dimanfaatkan, tanpa lenyap bendanya, menjelaskan syarat harta yang diwakafkan. (4) Dengan cara tidak melakukan tindakan pada bendanya, menjelaskan bahwa harta wakaf tidak dijual, dihibahkan dan diwariskan. (5) Disalurkan kepada yang mubah dan ada, menjelaskan bahwa hasil wakaf itu disalurkan kepada yang tidak dilarang oleh Islam. Sedangkan, menyalurkannya kepada yang haram adalah haram.<sup>28</sup>

Menurut istilah meskipun terdapat perbedaan penafsiran, disepakati bahwa makna wakaf adalah menahan zatnya benda dan memanfaatkan hasilnya atau menahan zatnya dan menyedekahkan manfaatnya.<sup>29</sup> Adapun

---

<sup>28</sup> Muh. Fudhail Rahman, Wakaf dalam Islam, dalam *Jurnal Al-Iqtishad*, Vol. 1, No. 1, Januari 2009, 81.

<sup>29</sup> Muh. Sudirman Sesse, Wakaf dalam Perspektif Fikih dan Hukum Nasional, dalam *Jurnal Hukum Diktum*, Vol. 8, No. 2, Juli 2010, 144.

perbedaan pendapat para ulama fiqh dalam mendefinisikan wakaf diakibatkan cara penafsiran dalam memandang hakikat wakaf. Perbedaan pendapat tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>30</sup>

Menurut Abu Hanifah wakaf adalah menahan suatu benda yang menurut hukum, tetap milik si *wāqif* dalam rangka mempergunakan manfaatnya dalam rangka kebajikan. Berdasarkan definisi itu maka pemilikan harta wakaf tidak lepas dari si *wāqif*, bahkan ia dibenarkan menariknya kembali dan ia boleh menjualnya. Jika si *wāqif* wafat, harta tersebut menjadi harta warisan buat ahli warisnya. Jadi yang timbul dari wakaf hanyalah menyumbangkan manfaat. Karena itu Mazhab Hanafiyah mendefinisikan wakaf adalah tidak melakukan suatu tindakan atas suatu benda, yang berstatus tetap sebagai hak milik, dengan menyedekahkan manfaatnya kepada suatu pihak kebajikan (sosial), baik sekarang maupun akan datang.<sup>31</sup>

Mazhab Maliki berpendapat bahwa wakaf itu tidak melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan *wāqif*, namun wakaf tersebut mencegah *wāqif* melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikan atas harta tersebut kepada yang lain dan *wāqif* berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh menarik hartanya untuk digunakan oleh *mustahiq* (penerima wakaf), walaupun yang dimilikinya itu berbentuk upah, atau menjadikan hasilnya

---

<sup>30</sup> *Ibid*

<sup>31</sup> Kementerian Agama RI, *Fiqh Wakaf*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf, 2006)



untuk dapat digunakan seperti mewakafkan uang. Wakaf dilakukan dengan mengucapkan lafaz wakaf untuk masa tertentu sesuai dengan keinginan pemilik. Dengan kata lain, pemilik harta menahan benda itu dari penggunaan secara kepemilikan, tetapi membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebajikan, yaitu pemberian manfaat benda secara wajar sedang benda itu tetap milik si *wāqif*. Perwakafan itu berlaku untuk suatu masa tertentu, dan karenanya tidak boleh disyaratkan sebagai wakaf kekal.<sup>32</sup>

Mazhab Syafi'iyah, Hanbaliyah dan sebagian Hanafiyah. Mazhab ini berpendapat bahwa wakaf adalah mendayagunakan harta untuk diambil manfaatnya dengan mempertahankan zatnya benda tersebut dan memutus hak *wāqif* untuk mendayagunakan harta tersebut. *Wāqif* tidak melakukan apa saja terhadap harta yang diwakafkan. Berubahnya status kepemilikan dari milik seseorang, kemudian diwakafkan menjadi milik Allah. Jika *wāqif* wafat, harta wakaf yang diwakafkan tersebut tidak dapat diwarisi oleh ahli waris. *Wāqif* menyalurkan manfaat harta yang diwakafkannya kepada *mauqūf 'alaih* (orang yang diberi wakaf) sebagai sedekah yang mengikat, di mana *wāqif* tidak dapat melarang menyalurkan sumbangannya tersebut. Apabila *wāqif* melarangnya, maka qadi berhak memaksanya agar memberikan kepada *mauqūf 'alaih*. Karena itu mazhab ini mendefinisikan wakaf adalah tidak melakukan suatu tindakan atas suatu benda yang berstatus sebagai milik Allah

---

<sup>32</sup> Kementerian Agama RI, *Fiqih Wakaf*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf, 2006)

Swt dengan menyedekahkan manfaatnya kepada suatu kebajikan (sosial).<sup>33</sup>

Wakaf dalam peristilahan syara' secara umum adalah sejenis pemberian yang pelaksanaannya dilakukan dengan jalan menahan (pemilikan) asal (*tabbīsu al-aṣli*), lalu menjadikan manfaatnya berlaku umum. Yang dimaksud *tabbīsu al-aṣli* adalah menahan barang yang diwakafkan itu agar tidak diwariskan, dijual, dihibahkan, digadaikan, disewakan dan sejenisnya. Sedangkan cara pemanfaatannya adalah menggunakan sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wāqif*) tanpa imbalan.<sup>34</sup>

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dirumuskan, bahwa wakaf adalah perbuatan hukum *wāqif* 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 syari'ah.<sup>35</sup>

Buku Kompilasi Hukum Islam disebutkan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-

---

<sup>33</sup> *Ibid*

<sup>34</sup> Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, (Jakarta: 2008), 1.

<sup>35</sup> Rozalinda, *Manajemen Wakaf Produktif*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015), 18.

lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.<sup>36</sup>

Wakaf adalah menahan harta atau menjadikan harta lebih bermanfaat bagi kepentingan umum sesuai dengan syari'ah. Wakaf juga dapat diartikan sebagai pemberian benda yang tahan lama kepada penerima wakaf untuk kepentingan masyarakat yang hanya dapat diambil manfaatnya.

## B. Dasar Hukum Wakaf

Secara umum dalam Al-Qur'an tidak ada ayat yang menerangkan konsep wakaf secara eksplisit. Karena wakaf merupakan bagian dari *infāq*, maka dasar yang digunakan para ulama dalam menerangkan konsep wakaf ini didasarkan pada keumuman ayat-ayat Al-Qur'an yang menjelaskan tentang *infāq*. Diantara ayat-ayat tersebut antara lain:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا  
أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ

*“Hai orang-orang yang beriman, infakkanlah sebagian sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik, dan sebagian dari apa yang kami keluarkan dari bumi untukmu.”* (Q.S. Al-Baqarah: 267)<sup>37</sup>

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

---

<sup>36</sup> Kompilasi Hukum Islam Pasal 215.

<sup>37</sup> Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019)

“Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna) sebelum kamu menginfakkan sebagian dari apa yang kamu cintai. Dan apapun yang kamu infakkan sungguh Allah Maha Mengetahui.” (Q.S. Ali Imran: 92)<sup>38</sup>

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبَتَتْ  
سَبْعَ سَنَابِلٍ فِي كُلِّ سَنَابِلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ وَاللَّهُ يُضَاعِفُ لِمَنْ  
يَشَاءُ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ

“Perumpamaan orang-orang yang menginfakkan hartanya di jalan Allah adalah seperti sebutir biji yang menumbuhkan tujuh tangkai. Pada setiap tangkai ada seratus biji. Allah melipatgandakan (pahala) bagi siapa yang Dia kehendaki, dan Allah Maha Luas (karunia-Nya) lagi Maha Mengetahui,” (Q.S. Al-Baqarah: 261)<sup>39</sup>

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّاهُ  
حَيَاةً طَيِّبَةً وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ

“Barang siapa mengerjakan kebajikan, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, maka pasti akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan akan Kami beri balasan dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan.” (Q.S. An-Nahl: 97)<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019)

<sup>39</sup> *Ibid*

<sup>40</sup> *Ibid*

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

“Hai orang-orang yang beriman, ruku’lah kamu, sujudlah kamu, sembahlah Tuhanmu dan perbuatlah kebajikan, supaya kamu mendapat kemenangan.” (Q.S. Al-Hajj: 77)<sup>41</sup>

Disamping ayat-ayat tersebut di atas, ada beberapa hadis yang diyakini para ulama sebagai dasar untuk dilakukannya wakaf ialah sebagai berikut:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ إِذَا مَاتَ ابْنُ آدَمَ انْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ  
ثَلَاثٍ: صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو  
لَهُ.<sup>42</sup>

“Ketika manusia meninggal, maka terputuslah amalnya kecuali tiga hal: sedekah jariah, ilmu yang bermanfaat, dan anak shalih yang selalu mendoakannya.” (HR. Muslim)

Para ahli hadis dan kebanyakan ahli fiqh mengidentifikasi bahwa wakaf termasuk *sadaqah jariah*. Dalam hadis tersebut bahwa *sadaqah jariah* direalisasikan dalam bentuk wakaf yang pahalanya mengalir terus menerus kepada si *wāqif*.

---

<sup>41</sup> Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019)

<sup>42</sup> Imam Abi al-Husaini Muslim ibn al-Hajjaj, *Shahih Muslim Juz II*, (Beirut: Dar al-Fikr, 2005).

Hadis yang lebih tegas menggambarkan dianjurkannya wakaf, yaitu hadis riwayat ibn Umar tentang tanah Khaibar. Berikut bunyi hadis tersebut:

عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ عُمَرَ بْنَ الْخَطَّابِ  
أَصَابَ أَرْضًا بِحَيْبَرَ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
يَسْتَأْمِرُهُ فِيهَا فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا  
بِحَيْبَرَ لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ أَنْفَسَ عِنْدِي مِنْهُ فَمَا تَأْمُرُ بِهِ  
قَالَ إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَهُ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا قَالَ فَتَصَدَّقْ  
بِهَا عُمَرُ أَنَّهُ لَا يُبَاعُ أَصْلُهَا وَلَا يُبْتَاعُ وَلَا يُورَثُ وَلَا  
يُوهَبُ قَالَ فَتَصَدَّقْ بِهَا فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي  
الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَأَبْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لَا جُنَاحَ  
عَلَى مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ أَوْ يُطْعِمَ غَيْرَ  
مُتَمَوِّلٍ فِيهِ.<sup>43</sup>

*“Dari Ibn Umar ra, bahwa Umar bin Khattab mendapatkan bagian tanah di Khaibar, kemudian ia menemui Nabi Muhammad Saw untuk meminta arahan. Umar berkata: ‘Wahai Rasulullah Saw, aku mendapatkan kekayaan berupa tanah yang sangat bagus, yang belum pernah kudapatkan sebelumnya. Apa yang akan engkau sarankan kepadaku dengan kekayaan itu?’ Nabi bersabda: ‘Jika kamu mau, kau bisa mewakafkan pokoknya dan bersedekah dengannya.’ Lalu Umar menyedekahkan tanahnya dengan persyaratan tidak dijual, tidak dihibahkan,*

---

<sup>43</sup> Imam Abi al-Husaini Muslim ibn al-Hajjaj, *Shahih Muslim Juz II*, (Beirut: Dar al-Fikr, 2005).

*dan tidak diwariskan. Umar menyedekahkan tanahnya untuk orang-orang fakir, kerabat, untuk memerdekakan budak, sabilillah, ibn sabil, dan tamu. Tidak berdosa bagi orang yang mengurusinya jika mencari atau memberi makan darinya dengan cara yang baik dan tidak menimbun.”* (HR. Muslim)

Peraturan yang mengatur wakaf selama ini tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Selain itu, juga tertuang dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991. Terakhir, peraturan perundang-undangan yang mengatur wakaf secara hukum mulai mendapatkan posisi yang lebih kuat, yakni diundangkannya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004.

### **C. Rukun dan Syarat Wakaf**

#### **1. Rukun Wakaf**

Menurut *jumhūr ulama* 'rukun perwakafan terdiri dari empat hal, yang meliputi:<sup>44</sup>

- a. *Wāqif*, atau orang yang mewakafkan harta benda miliknya;
- b. *Mauqūf lah*, atau benda yang diwakafkan;

---

<sup>44</sup> Achmad Arief Budiman, *Hukum Wakaf Administrasi, Pengelolaan, dan Pengembangan*, (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), 26.

- c. *Mauqūf ‘alaih*, tujuan wakaf yang dikehendaki *wāqif*.  
*Mauqūf ‘alaih* biasa disebut juga sebagai pihak yang berhak menerima hasil pengelolaan wakaf;
- d. *Ṣīghat*, atau pernyataan ikrar wakaf yang diucapkan oleh *wāqif*.

## 2. Syarat Wakaf

### a. *Wāqif* atau Pewakaf

*Wāqif* disyaratkan memiliki kecakapan melakukan tindakan hukum karena wakaf merupakan tindakan pelepasan harta dari pemiliknya yang ditujukan untuk kepentingan agama dan sosial, tanpa mengharapkan imbalan apapun. Kecakapan hukum tersebut meliputi beberapa kriteria, antara lain:

#### 1) Merdeka

Sejatinya wakaf ialah memberikan sebagian hartanya kepada orang lain, maka dalam hal ini tentu pemilik benda tersebut harus dalam keadaan yang merdeka (tidak seorang budak), karena harta seorang budak ialah milik tuannya sebagai wakil darinya. Namun sebagian ulama berpendapat bahwa, seorang budak boleh berwakaf selama telah mendapatkan izin dari tuannya.

#### 2) Berakal sehat

Wakaf dihukumi tidak sah apabila dalam melakukan wakafnya tidak dalam kesadaran yang sempurna. Seperti wakaf yang dilakukan oleh orang gila, orang lemah ingatannya, sakit, maupun kecelakaan.



### 3) Dewasa

Seseorang yang belum dewasa dikatakan tidak sah wakafnya karena mereka belum memiliki kecakapan dalam melakukan akad dan menggugurkan hak miliknya. Sehingga wakaf hanya dapat dilakukan oleh orang yang dewasa.

### 4) Tidak berada di bawah tekanan atau pengampunan

Orang yang berada dibawah pengampunan atau orang yang boros dianggap tidak sah wakafnya, karena dipandang tidak piawai dalam berbuat kebaikan. Namun apabila tujuan wakaf tersebut ialah agar hartanya tidak dibelanjakan untuk hal yang tidak baik dan menjaga agar tidak menjadi beban bagi orang lain, maka wakaf tersebut dianggap sah.

### b. *Mauqūf Lah* atau Harta Benda Wakaf

Harta benda wakaf merupakan harta benda yang memiliki daya tahan lama atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh *wāqif*.<sup>45</sup> Agar harta benda yang diwakafkan sah menurut hukum, maka harus memenuhi syarat-syarat berikut ini:

#### 1) Harta yang diwakafkan harus *mutaqawwim*

Harta *mutaqawwim* adalah harta yang dimiliki dan boleh dimanfaatkan menurut ketentuan syariat dalam situasi apapun. Pengetian

---

<sup>45</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 1 ayat (5).

harta *mutaqawwam* menurut Mazhab Hanafi ialah segala sesuatu yang dapat disimpan dan halal digunakan dalam keadaan normal (bukan dalam keadaan darurat). Karena itu madzhab ini memandang tidak sah mewakafkan harta yang tidak *mutaqawwam*, seperti alat-alat musik yang tidak halal digunakan atau buku-buku anti Islam, karena dapat merusak Islam itu sendiri.<sup>46</sup>

2) Harta yang diwakafkan harus jelas wujudnya

*Fuqaha'* sepakat benda wakaf harus jelas wujudnya. Syarat ini bertujuan memberi perlindungan hukum bagi eksistensi perwakafan. Syarat ini juga menjamin agar *mauqūf 'alaih* dapat menerima manfaat atau hasil pengelolaan benda wakaf. Bila ditelaah lebih lanjut, syarat ini dimaksudkan untuk menghindari munculnya persengketaan disebabkan ketidakjelasan benda wakaf yang mungkin terjadi setelah benda diwakafkan.

3) Harta wakaf adalah milik mutlak *wāqif*

Ulama' bersepakat benda wakaf disyaratkan sebagai milik mutlak dari *wāqif*. Persyaratan ini logis karena seseorang melakukan amal *tabarru'* sesuatu benda yang bukan miliknya tidak dibenarkan. Persyaratan kepemilikan mutlak dimaksudkan agar dalam proses pengelolaan wakaf

---

<sup>46</sup> Departemen Agama RI, *Fiqh Wakaf*, (Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, 2008), 26.

tidak menimbulkan problem hukum dikemudian hari.<sup>47</sup>

4) Benda wakaf harus bersifat kekal

Syarat benda-benda wakaf menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) merupakan benda milik yang bebas segala pembebanan, ikatan, sitaan, dan sengketa.<sup>48</sup> Persyaratan ini dimaksudkan supaya harta benda wakaf bisa dimanfaatkan secara terus menerus.

5) Ulama berbeda pendapat mengenai keharusan benda wakaf bersifat kekal. *Jumhur ulama* berpendapat benda wakaf harus kekal zatnya. Sedangkan Ulama Hanafiyah menentukan syarat benda yang diwakafkan substansinya ('ain) harus kekal. Syarat itu dimaksudkan agar pemanfaatan benda wakaf dapat dilakukan terus menerus. Menurut Ulama Hanafiyah benda wakaf adalah benda tidak bergerak. Adapun terhadap benda bergerak boleh diwakafkan dalam keadaan tertentu saja, yakni:

- Keadaan benda bergerak berhubungan dengan sifat diam di tempat dan tetap, misalnya bangunan dan pohon. Menurut Ulama Hanafiyah bangunan dan pohon termasuk benda bergerak yang berkaitan pada benda tidak

---

<sup>47</sup> Achmad Arief Budiman, *Hukum Wakaf Administrasi, Pengelolaan dan Pengembangan*, (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), 28.

<sup>48</sup> Kompilasi Hukum Islam Pasal 217 ayat (3).

bergerak. Selain itu benda bergerak digunakan untuk membantu benda tidak bergerak, seperti alat membajak dan kerbau yang digunakan untuk mengolah sawah.

- Wakaf benda bergerak yang berfungsi menambah pengetahuan, seperti wakaf kitab dan *mushaf*.

UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf juga menetapkan syarat-syarat bagi benda wakaf. Dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (5) dinyatakan bahwa “Harta benda wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/ atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syari’ah yang diwakafkan oleh *wāqif*.” UU Nomor 41 Tahun 2004 pada Pasal 16 telah memperluas cakupan objek wakaf, bukan hanya terbatas berupa benda tidak bergerak, sebagaimana dianut oleh sebagian pendapat dalam fiqh, melainkan juga memperbolehkan wakaf benda bergerak.

c. *Mauqūf ‘alaih* atau Tujuan Wakaf

*Mauqūf ‘alaih* adalah tujuan wakaf yang harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan oleh ajaran Islam, oleh karena itu, benda-benda yang dijadikan sebagai objek wakaf hendaknya

benda-benda yang termasuk dalam bidang yang mendekatkan diri (*qurbah*) kepada Allah Swt.<sup>49</sup>

*Ulamā'* *ittifāq* bahwa wakaf merupakan bentuk amal ibadah yang bertujuan untuk mendekatkan diri pada Allah (*taqarrub ilallāh*). Karena itu yang menjadi tujuan wakaf adalah segala amal kebajikan yang termasuk dalam kategori *qurbah* kepada Allah. Oleh karena itu, tidak diperbolehkan memberikan wakaf untuk kepentingan maksiat, atau membantu, dan digunakan untuk tujuan maksiat.

Tujuan wakaf adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mencari keridhaan Allah, termasuk di dalamnya segala macam usaha untuk menegakkan agama Islam, seperti: mendirikan tempat-tempat ibadah kaum muslimin, kegiatan dakwah, pendidikan agama Islam, penelitian ilmu-ilmu agama Islam dan sebagainya.
- 2) Untuk kepentingan masyarakat, seperti: membantu fakir miskin, orang-orang terlantar, kerabat, mendirikan sekolah, asrama anak yatim piatu dan sebagainya.<sup>50</sup>
- 3) Tujuan wakaf tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai ibadah pada umumnya, sekurang-

---

<sup>49</sup> Abdul Manan, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2006), 241.

<sup>50</sup> Ahmad Rofiq, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2013), 411-412.

kurangnya tujuannya harus merupakan hal yang mubah menurut kaidah Hukum Islam.

Pasal 22 dan 23 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf juga memberikan beberapa ketentuan. Ketentuan dibuat dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf itu sendiri. Sehingga harta benda wakaf hanya diperuntukkan bagi:

- 1) Sarana dan kegiatan ibadah.
- 2) Sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan.
- 3) Bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa.
- 4) Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat.
- 5) Kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariat dan peraturan perundang-undangan.<sup>51</sup>

d. *Ṣīghat* atau Pernyataan Wakaf dari *Wāqif*

*Ṣīghat* adalah pernyataan *wāqif* sebagai tanda penyerahan barang atau benda yang diwakafkan itu, dapat dilakukan dengan lisan maupun melalui tulisan. Karena tindakan mewakafkan sesuatu itu dipandang sebagai perbuatan hukum sepihak, maka dengan pernyataan *wāqif* yang merupakan ijab, bahwa perwakafan telah terjadi.<sup>52</sup>

Sementara dalam hal akad wakaf, semua mazhab menyatakan bahwa wakaf adalah akad

---

<sup>51</sup> Pasal 22 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

<sup>52</sup> Abdul Halim, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, (Jakarta: Ciputat Press, 2005), 20.

*tabarru'* yaitu transaksi sepihak yang sah sebagai suatu akad yang tidak memerlukan kabul dari pihak penerima dan dicukupkan dengan ijab si *wāqif*. Akad tidaklah menjadi syarat dalam akad wakaf. Definisi akad disini adalah suatu bentuk perbuatan hukum (*taṣarruf*) yang mengakibatkan adanya kemestian penataan kepada apa yang dinyatakan dari kehendak perbuatan hukum itu oleh pihak yang berkepentingan, kendatipun pernyataan itu dari sepihak saja. Akad dalam pengertian kesepakatan dari dua belah pihak yang berkehendak melakukan suatu perikatan digambarkan dengan ijab dan qabul seperti yang terjadi dalam jual beli, sewa menyewa, dan sebagainya, sehingga tidaklah berlaku dalam pengertian akad nikah.<sup>53</sup>

Al Kabisi lebih dahulu mempertanyakan apakah wakaf termasuk akad yang menimbulkan *taṣarruf* (perbuatan hukum) yang menimbulkan prestasi akibat hukum yang telah disetujui atau *al-iqa'* (pelimpahan) yang tidak menimbulkan akibat hukum, hanya pelimpahan atau penyerahan yang instrinsik di dalamnya adalah amanat dan tanggung jawab untuk menjalankannya. Ia cenderung berpendapat bahwa wakaf merupakan akad *al-iqa'* (pelimpahan) karena fokus wakaf adalah pendayagunaan yang sifatnya

---

<sup>53</sup> Muh. Sudirman Sesse, Wakaf dalam Perspektif Fikih dan Hukum Nasional, dalam *Jurnal Hukum Diktum*, Vol. 8, No. 2, Juli 2010, hlm. 149.

sosial dengan perspektif kebutuhan sosial juga, bukan konstruktual.<sup>54</sup>

Cara mewakafkan dengan lafaz dibedakan menjadi dua macam yaitu lafaz secara *ṣarih* (jelas) adalah: *waqafu* (aku mewakafkan), *habbistu* (aku tahan) dan *sabbaltu* (aku peruntukkan bagi kepentingan umum). Dan selanjutnya lafaz *kinayah* adalah: *taṣaddaqtu* (aku sedekahkan) *ḥarramtu* (aku haramkan) dan *abbadtū* (aku berikan selamanya).<sup>55</sup>

Ucapan *ṣiḡhat* dengan menggunakan kata “aku mewakafkan” atau “aku menahan” atau dengan redaksi yang semakna lainnya, maka gugurlah hak *wāqif* atas kepemilikan harta benda yang diwakafkan. Harta benda itu menjadi milik mutlak Allah guna dimanfaatkan bagi kepentingan umum sesuai dengan apa yang menjadi tujuan wakaf itu sendiri. Oleh karena itu, benda yang telah diikrarkan untuk wakaf tidak bisa dihibahkan, diperjualbelikan, maupun diwariskan.<sup>56</sup>

Para *fuqaha*’ telah menetapkan syarat-syarat *ṣiḡhat* sebagai berikut:<sup>57</sup>

---

<sup>54</sup> Muh. Sudirman Sesse, Wakaf dalam Perspektif Fikih dan Hukum Nasional, dalam *Jurnal Hukum Diktum*, Vol. 8, No. 2, Juli 2010, hlm. 149.

<sup>55</sup> Syaikh Muhammad bin Shalih al-Utsmani, *Panduan Wakaf Hibah dan Wasiat*, (Jakarta: Pustaka Imam Syafii, 2008), 13.

<sup>56</sup> Ahmad Rofiq, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2013), 408.

<sup>57</sup> Ahmad Djunaedi dkk, *Wakaf Tunai dalam Perspektif Hukum Islam*, (Jakarta: Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf Depag RI, 2005), 52.



- 1) *Ṣīghat* harus mengandung pernyataan bahwa wakaf itu bersifat kekal (*ta'bīd*). Menurut *jumhūr ulama'* (selain ulama Malikiyah) wakaf tidak sah jika dibatasi waktunya atau hanya bersifat sementara.
- 2) *Ṣīghat* harus mengandung arti yang tegas dan tunai, tidak boleh terkait dengan syarat tertentu, sebab akad wakaf mengandung pemindahan hak milik saat akad berlangsung.
- 3) *Ṣīghat* harus mengandung kepastian, artinya wakaf tidak boleh diikuti syarat memilih bagi orang yang berwakaf.
- 4) *Ṣīghat* tidak boleh dibarengi dengan syarat yang membatalkan.
- 5) Ulama Syafi'iyah menambahkan *ṣīghat* wakaf harus mengandung penjelasan tempat atau tujuan wakaf.

Pasal 218 Kompilasi Hukum Islam menjelaskan bahwa pihak yang mewakafkan tanahnya harus mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada *nāzīr* di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) sebagaimana dimaksud pasal 9 ayat (2) yang kemudian menuangkannya dalam bentuk akta ikrar wakaf, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam  
Pasal 218

## D. Macam-macam Wakaf

Bila ditinjau dari segi peruntukan ditujukan kepada siapa wakaf itu, maka wakaf dibagi menjadi dua macam:<sup>59</sup>

### a. Wakaf Ahli

Wakaf ahli yaitu wakaf yang ditujukan kepada orang-orang tertentu, seorang atau lebih, baik keluarga si *wāqif* atau bukan. Wakaf ahli juga sering disebut wakaf *dzurri* atau wakaf ‘alal aulad yakni wakaf yang diperuntukan bagi kepentingan dan jaminan sosial dalam lingkungan keluarga atau lingkungan kerabat sendiri.<sup>60</sup>

Wakaf ahli ini mempunyai dua aspek kebaikan, yaitu (1) kebaikan sebagai amal ibadah wakaf, (2) kebaikan silaturahmi terhadap keluarga yang diberikan harta wakaf. Pada perkembangan selanjutnya wakaf *dzurri* ini dianggap kurang dapat memberikan manfaat bagi kesejahteraan umum, karena sering menimbulkan keaburan dalam pengelolaan dan pemanfaatan wakaf itu oleh keluarga yang disertai harta wakaf ini. Lebih-lebih kalau keturunan keluarga tersebut berlangsung kepada anak cucunya.<sup>61</sup>

### b. Wakaf Khairi

Wakaf khairi yaitu wakaf yang secara tegas untuk kepentingan agama atau kemaslahatan umum. Wakaf ini

---

<sup>59</sup> Departemen Agama RI, *Fiqh Wakaf*, (Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, 2008), 14.

<sup>60</sup> Muh. Sudirman Sesse, Wakaf dalam Perspektif Fikih dan Hukum Nasional, dalam *Jurnal Hukum Diktum*, Vol. 8, No. 2, Juli 2010, hlm. 149.

<sup>61</sup> Suparman Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, (Jakarta: Darul Ulum Press, 1999), 35.

ditujukan kepada umum, dengan tidak terbatas penggunaannya yang mencakup semua aspek untuk kepentingan dan kesejahteraan umat manusia pada umumnya. Seperti wakaf yang diserahkan untuk keperluan pembangunan masjid, sekolah, jembatan, rumah sakit, dan sarana sosial lainnya..

Wakaf ini jika ditinjau dari penggunaannya lebih banyak manfaatnya ketimbang wakaf ahli, karena tidak terbatasnya pihak-pihak yang mengambil manfaat. Sesungguhnya jenis wakaf ini yang sesuai dengan hakikat wakaf dan secara substansial, wakaf ini juga merupakan salah satu cara membelanjakan (memanfaatkan) harta di jalan Allah guna memperoleh pahala yang terus mengalir bagi orang yang bersangkutan kendatipun ia telah meninggal dunia, selama wakaf itu masih bisa diambil manfaatnya.

Berdasarkan substansi ekonominya, wakaf dibagi menjadi dua macam:<sup>62</sup>

a. Wakaf Langsung

Wakaf langsung yaitu wakaf untuk memberi pelayanan langsung kepada orang-orang yang berhak, seperti wakaf masjid yang disediakan sebagai tempat sekolah, rumah sakit, dll. Pelayanan langsung ini benar-benar dirasakan manfaatnya oleh masyarakat secara langsung dan menjadi modal tetap yang selalu bertambah dari generasi ke generasi. Wakaf seperti ini merupakan

---

<sup>62</sup> Suhairi, *Wakaf Produktif*, (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), 13.

aset produktif yang sangat bermanfaat bagi generasi yang akan datang. Wakaf seperti ini bertujuan memberi manfaat langsung kepada semua orang yang berhak atas wakaf tersebut.

b. Wakaf Produktif

Wakaf produktif yaitu wakaf harta yang digunakan untuk kepentingan produksi, baik dibidang pertanian, perindustrian, perdagangan dan jasa manfaatnya bukan pada benda wakaf secara langsung, tetapi dari keuntungan bersih hasil pengembangan wakaf yang diberikan kepada orang-orang yang berhak sesuai dengan tujuan wakaf. Dalam hal ini, wakaf produktif diolah untuk menghasilkan barang atau jasa kemudian dijual dan hasilnya sesuai dengan tujuan wakaf.

**E. *Nāzir Waqf* atau Pengelola Benda Wakaf**

1. Pengertian *Nāzir*

*Nāzir* adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari *wāqif* untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.<sup>63</sup> *Nāzir* wakaf adalah badan atau orang yang memegang amanat untuk memelihara dan mengurus harta wakaf sebaik-baiknya sesuai dengan wujud dan tujuannya.<sup>64</sup> *Nāzir* wakaf dapat diartikan dengan orang diberi tanggungjawab untuk mengelola wakaf.

---

<sup>63</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 1 ayat (4)

<sup>64</sup> Siah Khosyi'ah, *Wakaf dan Hibah Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangannya di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Setia, 2010), 145.

Kompilasi Hukum Islam Pasal 215 mendefinisikan bahwa *nāzīr* adalah kelompok orang atau badan hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf.<sup>65</sup> Dapat disimpulkan bahwa *nāzīr* merupakan orang yang berhak untuk bertindak atas harta wakaf, baik untuk mengurusnya, memeliharanya, dan mendistribusikan hasil wakaf kepada orang yang berhak menerimanya.

## 2. Syarat *Nāzīr*

Pada dasarnya semua orang dapat menjadi *nāzīr* dengan syarat ia berhak melakukan tindakan hukum. Maksud *nāzīr* dari badan hukum adalah kelompok orang yang melakukan satu pengurusan (organisasi).<sup>66</sup>

*Nāzīr* perorangan adalah pemelihara wakaf yang dilakukan oleh individu. Ia memegang beban tanggungan harta wakaf. Seseorang dapat menjadi *nāzīr* individu apabila memiliki indikasi mengenai pribadinya, yaitu harus memnuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Telah dewasa
- b. Berakal sehat
- c. Dapat dipercaya
- d. Mampu menyelenggarakan segala urusan yang berkenaan dengan harta wakaf.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> Kompilasi Hukum Islam Pasal 215.

<sup>66</sup> Siah Khosyi'ah, *Wakaf dan Hibah Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangannya di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Setia, 2010), 145.

<sup>67</sup> *Ibid*, 145-146.

KHI Pasal 219 menjelaskan syarat-syarat *nāzīr* meliputi:<sup>68</sup>

- 1) *Nāzīr* sebagaimana dimaksud dalam pasal 215 ayat (4) terdiri dari perorangan yang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. Warga Negara Indonesia.
  - b. Beragama Islam.
  - c. Sudah dewasa.
  - d. Sehat jasmani dan rohani.
  - e. Tidak berada dibawah pengampuan.
  - f. Bertempat tinggal di kecamatan tempat letak benda yang diwakafkan.
- 2) Jika berbentuk badan hukum maka *nāzīr* harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. Badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
  - b. Mempunyai perwakilan di kecamatan tempat letak benda yang diwakafkannya.

Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 10 Ayat (1-3) juga menjelaskan mengenai syarat-syarat *nāzīr* sebagai berikut:<sup>69</sup>

- 1) Perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a hanya dapat menjadi *nāzīr* apabila memenuhi persyaratan:
  - a. Warga Negara Indonesia;
  - b. Beragama Islam;

---

<sup>68</sup> Kompilasi Hukum Islam Pasal 219

<sup>69</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 10

- c. Dewasa;
  - d. Amanah;
  - e. Mampu secara jasmani dan rohani; dan
  - f. Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.
- 2) Organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b hanya dapat menjadi *nāzīr* apabila memenuhi persyaratan:
- a. Pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan *nāzīr* perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan
  - b. Organisasi yang bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.
- 3) Badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf c hanya dapat menjadi *nāzīr* apabila memenuhi persyaratan:
- a. Pengurus badan hukum yang bersangkutan memenuhi persyaratan *nāzīr* perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan
  - b. Badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
  - c. Badan hukum yang bersangkutan bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.

Fathurrahman Djamil, Guru Besar Fakultas Syariah UIN Syarif Hidayatullah Jakarta juga mengatakan bahwa masih ada persyaratan umum lain

bagi *nāzir*, antara lain: *pertama*, *nāzir* adalah pemimpin umum dalam wakaf. Oleh karena itu *nāzir* harus berakhlak mulia, amanah, berpengalaman, menguasai ilmu administrasi dan keuangan yang dianggap perlu untuk melaksanakan tugas-tugasnya sesuai dengan jenis wakaf dan tujuannya. *Kedua*, *nāzir* bisa bekerja selama masa kerjanya dalam batasan undang-undang wakaf sesuai dengan keputusan organisasi sosial dan dewan pengurus. *Nāzir* mengerjakan tugas harian yang menurutnya baik dan menentukan petugas-petugasnya, serta punya komitmen untuk menjaga keutuhan harta wakaf, meningkatkan pendapatnya, menyalurkan manfaatnya. *Nāzir* juga menjadi utusan atas nama wakaf terhadap pihak lain ataupun di depan mahkamah (pengadilan). *Ketiga*, *nāzir* harus tunduk kepada pengawasan Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia, dan memberikan laporan keuangan dan administrasi setiap seperempat tahun minimal tentang wakaf dan kegiatannya. *Keempat*, *nāzir* bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian atau hutang yang timbul dan bertentangan dengan undang-undang wakaf.<sup>70</sup>

Pengelolaan wakaf lebih potensial diterapkan oleh *nāzir* lembaga, baik organisasi maupun badan hukum, dibandingkan dengan *nāzir* perseorangan yang berbasis manajemen tradisional. Selain itu berdasarkan jumlah pengurus dan staf, *nāzir* organisasi dan badan

---

<sup>70</sup> Abudurrahman Kasdi, Peran Nadzir dalam Pengembangan Wakaf, dalam *Jurnal ZISWAF*, Vol. 1, No. 2, Desember 2014, hlm. 218-219.



hukum jumlahnya lebih besar dari pada *nāzīr* perseorangan. Namun besarnya jumlah pengurus harus dibarengi dengan keahlian dan tanggung jawab yang terukur dan sistematis, serta konsistensi pengurus untuk menerapkan prinsip manajemen modern. Dalam menetapkan kepengurusan juga lebih mengutamakan orang-orang yang paham manajemen dan memiliki kompetensi di bidangnya.

Achmad Djunaidi dan kawan-kawan menjelaskan bahwa parameter *nāzīr* profesional adalah: (1) *amanah* (dapat dipercaya), (2) *ṣiddīq* (jujur), (3) *fatānah* (cerdas), (4) *tablig* (transparan). Sedangkan sumber daya *nāzīr* yang amanah adalah: (1) terdidik dan tinggi moralitasnya, (2) memiliki keterampilan unggul dan berdaya saing, (3) memiliki kemampuan dalam melakukan pembagian kerja, (4) dapat melaksanakan kewajiban serta memperoleh hak yang adil, dan (5) memiliki standar operasional yang jelas dan terarah.<sup>71</sup>

Penetapan syarat-syarat *nāzīr* diharapkan dapat mendukung optimalisasi kerja *nāzīr* dalam mengelola benda wakaf. Karena pentingnya kedudukan *nāzīr* ini. Bila ditelaah secara cermat ketentuan normatif tentang syarat dan rukun perwakafan di atas, dimaksudkan agar tindakan perwakafan memenuhi keabsahan secara yuridis. Di samping itu diharapkan juga perwakafan dapat dilakukan secara ideal, dalam upaya mewujudkan

---

<sup>71</sup> Achmad Djunaidi dkk, *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, (Jakarta: Direktorat Wakaf, 2005), 82.

perwakafan menjadi salah satu pilar penegak ekonomi umat Islam.<sup>72</sup>

### 3. Fungsi dan Tugas *Nāzir*

*Nāzir* wakaf berwenang melakukan segala tindakan yang mendatangkan kebaikan bagi wakaf yang bersangkutan dengan selalu memperhatikan syarat-syarat yang ditentukan oleh *wāqif*. *Nāzir* wakaf adalah orang yang memegang amanat pemeliharaan dan pengurusan wakaf sesuai dengan wujud dan tujuannya, dan sebagai pemegang amanat.<sup>73</sup>

Kewajiban *nāzir* secara lebih rinci terdapat dalam Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Pengaturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik Pasal 10 sebagai berikut:

- 1) *Nāzir* berkewajiban melaporkan, mengurus dan mengawasi harta kekayaan wakaf dan hasilnya, meliputi:
  - a. Menyimpan Lembaran Salinan Akta Ikrar Wakaf;
  - b. Memelihara tanah wakaf;
  - c. Memanfaatkan tanah wakaf;
  - d. Memanfaatkan dan berusaha meningkatkan hasil wakaf;

---

<sup>72</sup> Achmad Arief Budiman, *Hukum Wakaf Administrasi, Pengelolaan dan Pengembangan*, (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), 48.

<sup>73</sup> Siah Khosyi'ah, *Wakaf dan Hibah Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangannya di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Setia, 2010), 146.

- e. Menyelenggarakan pembukaan/administrasi yang meliputi:
  - 1. Buku catatan tentang keadaan tanah wakaf;
  - 2. Buku catatan tentang pengelolaan dari hasil tanah wakaf;
  - 3. Buku catatan tentang penggunaan hasil tanah wakaf.
- 2) *Nāzir* berkewajiban melaporkan:
  - a. Hasil pencatatan perwakafan tanah milik dalam buku tanah dan sertifikatnya kepada Kepala KUA;
  - b. Perubahan status tanah milik yang telah diwakafkan dan perubahan penggunaannya;
  - c. Pelaksanaan kewajiban yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini kepada Kepala KUA tiap satu tahun sekali yaitu pada tiap akhir bulan Desember.
- 3) *Nāzir* berkewajiban pula untuk melaporkan adanya salah seorang anggota *nāzir* yang berhenti dari jabatannya sebagai diatur dalam pasal 8 ayat (2) peraturan ini.
- 4) Bilamana jumlah anggota *nāzir* kelompok karena berhentinya salah seorang anggota atau lebih berakibat tidak memenuhi syarat sebagai diatur dalam pasal 8 ayat (1) peraturan ini, anggota *nāzir* lainnya berkewajiban mengusulkan penggantinya untuk disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.

Peraturan Menteri Agama di atas, kemudian disederhanakan lagi oleh Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf pasal 11 sebagai berikut.<sup>74</sup>

- a. Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf;
- b. Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya;
- c. Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf;
- d. Melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.

*Nāzir* juga diberi hak untuk memperoleh penghasilan yang layak sebagai imbalan atas jerih payahnya mengelola harta wakaf. Imbalan yang akan didapat oleh *nāzir* yakni dari hasil bersih atas pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf yang besarnya tidak boleh melebihi 10% (sepuluh persen).<sup>75</sup>

Mengenai tugas *nāzir* dalam Kompilasi Hukum Islam Pasal 220 dijelaskan sebagai berikut:<sup>76</sup>

- 1) *Nāzir* berkewajiban untuk mengurus dan bertanggung jawab atas kekayaan wakaf serta hasilnya, pelaksanaan perwakafan sesuai dengan tujuan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Menteri Agama.
- 2) *Nāzir* diwajibkan membuat laporan secara berkala atas semua hal yang menjadi tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) kepada Kepala

---

<sup>74</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 11 tentang Wakaf.

<sup>75</sup> Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Pasal 2 ayat (3) tentang Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Harta Benda Wakaf.

<sup>76</sup> Kompilasi Hukum Islam Pasal 220.

Kantor Urusan Agama kecamatan setempat dengan tembusan kepada Kepala Majelis Ulama kecamatan dan camat setempat.

- 3) Tata cara pembuatan laporan seperti dimaksud dalam ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan peraturan Menteri Agama.<sup>77</sup>

*Nāzir* mempunyai tugas mengamankan seluruh kekayaan wakaf, baik pada tingkat pusat maupun daerah. Upaya pengamanan ini agar harta yang berstatus wakaf tidak diganggu gugat oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Oleh karena itu, jika harta wakaf berupa tanah, maka yang harus dilakukan adalah: *pertama*, segera membuat sertifikat tanah yang ada. Harus diakui, banyak tanah-tanah wakaf yang jatuh ke tangan atau pihak-pihak yang tidak berhak. Ini harus dihentikan dengan memberikan membuat sertifikat terhadap tanah-tanah yang memiliki status wakaf. Pola pelaksanaan wakaf sejak lama memang lebih banyak dilakukan dengan cara memberikan kepercayaan tanpa memberikan unsur bukti yang bisa menguatkan secara administrasi. Karena itu agar tanah-tanah wakaf dapat diselamatkan dari problematika formilnya, harus segera dilindungi secara hukum melalui sertifikat tanah.

*Kedua*, melakukan advokasi terhadap tanah-tanah wakaf yang masih sengketa. Sebagaimana kita ketahui bersama bahwa tanah-tanah wakaf yang diserahkan

---

<sup>77</sup> Kompilasi Hukum Islam Pasal 220.

kepada *nāzir* wakaf sebelum PP No. 28 Tahun 1977 banyak yang tidak mempunyai bukti wakaf, sehingga tanah wakaf yang seharusnya menjadi harta wakaf dan hak masyarakat banyak berpindah ke tangan-tangan orang yang tidak bertanggung jawab. Keberpindahan kepemilikan tanah wakaf bisa dilakukan oleh: oknum *nāzir* yang tidak amanah, keluarga *wāqif* yang merasa mempunyai hak atas tanah maupun orang lain yang mempunyai kepentingan dengan tanah-tanah wakaf tersebut. Tugas pembentukan tim advokasi ini bisa dilakukan oleh lembaga-lembaga *nāzir* yang bersangkutan dan berkerjasama dengan Badan Wakaf Indonesia (BWI) sebagai lembaga yang memberikan pengayoman dan pembinaan bagi lembaga-lembaga wakaf.

*Ketiga*, pemberdayaan tanah wakaf secara produktif. Selain pengamanan di bidang hukum, pengamanan dalam bidang peruntukan dan pengembangannya juga harus dilakukan. Hal ini agar antara perlindungan hukum dengan aspek hakikat tanah wakaf yang memiliki tujuan sosial menemukan fungsinya. Pemanfaatan dan pemberdayaan tanah-tanah wakaf yang harus diprioritaskan adalah tanah-tanah wakaf yang memiliki potensi ekonomi yang besar, yaitu tanah-tanah yang berlokasi strategis secara ekonomis, seperti di pinggir jalan, pasar, atau di pusat kota.<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> Departemen Agama RI, *Fiqh Wakaf*, (Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, 2008), 107.

## F. Tukar Guling Wakaf

Tukar guling atau *istibdāl* dalam wakaf telah dikenal sejak lama, dengan adanya kasus penjualan benda atau harta wakaf lalu diganti dengan membeli objek lain dengan maksud mengganti benda yang pertama. Objek penukaran wakaf ini sendiri bisa jadi merupakan jenis barang yang sama maupun jenis yang berbeda. *istibdāl* dalam wakaf menurut Muhammad Abid Abdullah al Kabisi merupakan istilah penukaran barang wakaf yang telah dijual maupun penukaran dalam hal peruntukan wakaf.<sup>79</sup>

Dasar hukum tukar guling tanah wakaf diperdebatkan keabsahannya dalam pandangan hukum Islam. Sebagian ulama melarang perbuatan menukarkan suatu harta benda wakaf tertentu dengan harta benda lainnya. Namun sebagian membolehkan dengan syarat tidak dapat dimanfaatkannya sesuai dengan tujuan wakafnya namun syarat tukar harus lebih baik dari sebelumnya. Peraturan perundang-undangan di Indonesia membolehkan penukaran harta benda wakaf karena tujuan kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah. Penukaran tersebut tidak secara otomatis terjadi dengan persetujuan orang yang memberi wakaf (*wāqif*) dan *nāzīr* saja, tetapi harus memenuhi persyaratan dan prosedur yang telah ditetapkan melalui

---

<sup>79</sup> Muhammad Al Kabisi, *Hukum Wakaf*, (Jakarta: Iman, 2003), 20.

Menteri Agama dan rekomendasi dari Badan Wakaf Indonesia (BWI).<sup>80</sup>

a. Tukar Guling Wakaf Menurut Hukum Islam

Syekh Abu Zahrah Rahimahullah, beliau memaparkan bahwa praktek *istibdāl* yang berlaku pada masa itu merupakan salah satu cara menghapus hukum benda wakaf pertama. Karena alasan ini para *wāqif* menuliskan persyaratan agar tidak menjual ataupun mengganti benda-benda wakaf. Manfaat *istibdāl* wakaf, tidak hanya terbatas pada pihak siapa peruntukan wakaf, namun mencakup manusia dan umat mayoritas. Ini sejalan dengan pandangan Abu Zahrah.<sup>81</sup>

Hukum *istibdāl* menurut para mazhab, perspektif Mazhab Hanafiyah hukumnya boleh. Landasan kebijakannya adalah kemaslahatan dan manfaat yang abadi yang menyertai praktik *istibdāl*. Dengan tujuan untuk menjaga kelestarian dari manfaat barang wakaf, maka syarat kekekalan wakaf terpenuhi dan tidak melanggar syariat. Penyebabnya adalah tergantung pada hukum yang akan muncul pada satu kasus tertentu. Bila sang *wāqif* mensyaratkan *istibdāl* baik buat dirinya maupun kepada siapa yang mengelola wakaf tersebut. Maka *istibdāl* sah dan syaratnya dijalankan. Alasan dibolehkannya adalah karena pada hukum dasar wakaf

---

<sup>80</sup> Ali Salma Mahasna dan Nani Almuin, Analisis Hukum Tukar Guling Tanah Wakaf (Studi Kasus Tanah Wakaf di Indonesia), dalam *Jurnal* Volume 12 Edisi Juni 2019, hlm. 90.

<sup>81</sup> *Ibid*, 91.



yang seharusnya berlangsung terus menerus dan mengikat, tidak dapat berdiri sendiri, akan tetapi ditopang oleh unsur lain. Sesuatu yang menghasilkan terus menerus adalah dasar filosofi wakaf.

Ulama Maliki berpendapat bahwa barang wakaf ditinjau dari aspek penjualannya terbagi tiga bagian yaitu masjid, benda tidak bergerak dan; barang-barang bergerak dan hewan. Wakaf berupa masjid tidak boleh dijual. Sementara barang tidak bergerak selain masjid, seperti toko-toko atau rumah, memiliki bentuk barang yang masih digunakan sehingga dapat memberi manfaat dan barang yang tidak memiliki manfaat.<sup>82</sup>

Ijma' ulama sepakat bahwa barang yang masih memiliki manfaat tidak boleh dijual. Adapun barang bergerak selain masjid, apabila manfaat barang sesuai dengan ijma' ulama namun dalam keadaan darurat diperbolehkan untuk menjualnya seperti adanya perluasan masjid, pekuburan dan jalan umum karena demi kemaslahatan bersama bagi khalayak ramai dan apa yang tidak dilakukan akan terjadi kesempitan dan kesusahan dan mengganggu kehidupan dunia mereka seperti jalan raya, jembatan dan lainnya.<sup>83</sup>

Mazhab Syafi'i menunjukkan bahwa *istibdāl* dilarang secara mutlak yang populer dikalangan mereka.

---

<sup>82</sup> Ali Salma Mahasna dan Nani Almuin, Analisis Hukum Tukar Guling Tanah Wakaf (Studi Kasus Tanah Wakaf di Indonesia), dalam *Jurnal* Volume 12 Edisi Juni 2019, hlm. 91.

<sup>83</sup> *Ibid*

Dalam Kitab Fath al-Mu'in disebutkan: harta wakaf tidak dapat dijual walaupun rusak, sekiranya sebuah masjid (wakaf) sudah rusak dan tidak mungkin untuk dibangun lagi, masjid tersebut tetap tidak dapat dijual dan tidak kembali kepada yang mewakafkannya dengan sebab masih dimungkinkan sholat dan i'tikaf di atas tanahnya. Selama wakaf mempunyai hasil walaupun sedikit, ia tidak boleh dijual menurut Ulama Mazhab Syafi'i. Jika sebuah pohon wakaf yang telah kehilangan atau dirobuhkan angin tidak dapat membatalkan wakaf, karenanya tidak dapat dijual dan dihibahkan kecuali dijadikan dalam manfaat yang lain seperti dibikin pintu jika tidak dimungkinkan mengambil sewa darinya.<sup>84</sup>

Ulama Mazhab Hanabilah membatasi *istibdāl* hanya pada saat keadaan darurat seperti kondisi harta wakaf yang tidak bagus, karena itu selama tidak darurat yang dapat mengubah tujuan awal dari wakaf, maka harta wakaf tidak boleh dijual. Tidak boleh menjual harta wakaf kecuali telah hilang manfaatnya. Ketika dijual maka harus diganti dengan harga yang serupa. Mazhab Hanabilah juga tidak membedakan wakaf masjid dan non masjid.<sup>85</sup>

Ibnu Taimiyah membolehkan untuk mengubah atau mengalihkan wakaf dengan dua syarat: *pertama*,

---

<sup>84</sup> Ali Salma Mahasna dan Nani Almuin, Analisis Hukum Tukar Guling Tanah Wakaf (Studi Kasus Tanah Wakaf di Indonesia), dalam *Jurnal* Volume 12 Edisi Juni 2019, hlm. 92.

<sup>85</sup> *Ibid*

penggantian karena kebutuhan mendesak, seperti kuda yang diwakafkan untuk perang. Bila tidak mungkin dimanfaatkan dalam peperangan, bisa dijual dan harganya dipergunakan untuk membeli apa-apa yang dapat menggantikannya. Bila masjid rusak dan tidak mungkin lagi digunakan atau diramaikan, maka tanahnya dapat dijual dan harganya dapat dipergunakan untuk membeli apa-apa yang dapat menggantikannya. Semua ini diperbolehkan, karena bila yang pokok (asli) tidak mencapai maksud, maka digantikan oleh yang lainnya. *Kedua*, penggantian karena kepentingan dan masalah yang lebih kuat. Misalnya ada masjid yang sudah tidak layak guna bagi kaum muslimin setempat, maka boleh dijual dan digunakan untuk membangun masjid yang baru, sehingga kaum muslimin dapat menggunakan dan memakmurkannya dengan maksimal.<sup>86</sup>

Ibnu Qudamah, salah seorang pengikut Mazhab Hambali dalam kitabnya *al-Mughni* mengatakan, apabila harta wakaf mengalami kerusakan hingga tidak dapat bermanfaat sesuai dengan tujuannya, hendaknya dijual saja kemudian harta penjualannya dibelikan barang lain yang akan mendatangkan kemanfaatan sesuai dengan tujuan wakaf, dan barang yang dibeli itu berkedudukan sebagaimana harta wakaf seperti semula.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Departemen Agama, *Fiqih Wakaf*, (Jakarta: Proyek Peningkatan Zakat dan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimas Islam dan Penyelenggara Haji, 2003), 77-78.

<sup>87</sup> *Ibid*, 78.

Adapun apa yang diwakafkan untuk diproduksi, apabila diganti dengan yang lebih baik, seperti wakaf rumah, kedai, kebun atau kampung yang produksinya kecil, maka ia diganti dengan apa yang lebih bermanfaat bagi wakaf itu.<sup>88</sup>

b. Tukar Guling Wakaf Menurut Hukum Positif

Ruislag menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah tukar guling berdasarkan atas izin pemerintah.<sup>89</sup> Sedangkan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa tukar menukar adalah sebuah persetujuan untuk saling memberikan barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lainnya. Tukar guling tanah wakaf ini masih menjadi hal yang tabu atau asing dikalangan masyarakat umum, khususnya masyarakat muslim di Indonesia. Padahal pada kenyataannya ruislag di Indonesia ini berkaitan langsung dengan ibadah wakaf.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menjelaskan bahwa harta benda wakaf diperbolehkan untuk dilakukannya sebuah pertukaran dengan objek tanah wakaf lainnya apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum yang sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum

---

<sup>88</sup> Departemen Agama, *Fiqih Wakaf*, (Jakarta: Proyek Peningkatan Zakat dan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimas Islam dan Penyelenggara Haji, 2003), 78.

<sup>89</sup> <https://kbbi.web.id/ruislag>

syariah. Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran ini dilarang kecuali atas izin tertulis dari Kementerian Agama serta berdasarkan persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Kemudian harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.<sup>90</sup>

Perubahan atau pengalihan benda wakaf pada prinsipnya bisa dilakukan selama memenuhi syarat-syarat tertentu dengan mengajukan alasan-alasan sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang yang berlaku. Ketatnya prosedur perubahan dan atau pengalihan benda wakaf itu bertujuan untuk meminimalisir penyimpangan peruntukan dan menjaga keutuhan harta wakaf agar tidak terjadi tindakan-tindakan yang dapat merugikan eksistensi wakaf itu sendiri. Sehingga wakaf tetap menjadi alternatif untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak.

### **G. Macam-macam Tukar Guling (*Istibdāl*)**

Para *fuqahā* telah membahas instrument-instrument investasi yang dapat digunakan untuk mengembangkan wakaf, diantaranya dengan menggunakan instrument *istibdāl*. Dalam pelaksanaannya *istibdāl* bisa terjadi dengan beberapa model.<sup>91</sup>

#### **a. Pengganti Sejenis**

---

<sup>90</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

<sup>91</sup> Fahrurroji, *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*, (Tangerang: Pustaka Mandiri, 2016), 93.

*Istibdāl* wakaf dengan harta benda pengganti yang sejenis. Contoh tanah wakaf ditukar dengan tanah wakaf, tanah wakaf yang di atasnya ada bangunan masjid harus ditukar dengan tanah wakaf yang di atasnya ada masjid.

b. Pengganti Tidak Sejenis

*Istibdāl* wakaf dengan harta tidak sejenis. Contoh menukar tanah wakaf dengan bangunan. Seperti yang pernah terjadi di Aceh. Tanah seluas 4.831 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kute Lintang Kecamatan Bukit Kabupaten Bener Meriah Provinsi Derah Istimewa Aceh. *Nāzir* menjual tanah wakaf tersebut seharga Rp. 45.000.000,00 dan uang hasil penjualan dipergunakan untuk membangun mushola di tiga desa.

c. Parsial

*Istibdāl* wakaf parsial yaitu menjual sebagian tanah wakaf dan uang hasil penjualannya digunakan untuk membiayai pengembangan sisa dari tanah wakaf yang tidak dijual.

d. Kolektif

*Istibdāl* wakaf kolektif yaitu menjual aset wakaf yang sudah tidak produktif dengan satu aset wakaf yang produktif.<sup>92</sup>

---

<sup>92</sup> Fahrurroji, *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*, (Tangerang: Pustaka Mandiri, 2016), 93.

## **BAB III**

### **TUKAR GANTI TANAH WAKAF DI YAYASAN SUNAN KALIDJOGO KADILANGU**

#### **A. Profil Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu**

##### **1. Letak Geografis Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu**

Kelurahan Kadilangu merupakan tempat berdirinya Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu tepatnya di Jalan Pangeran Wijil V yang dikelola oleh ahli waris Sunan Kalijaga sekaligus pendiri yayasan tersebut. Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu merupakan suatu lembaga yang mengurus segala bentuk kegiatan materil maupun non materil peninggalan Sunan Kalijaga.

Adapun letak Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu sebagai berikut:<sup>93</sup>

- a. Sebelah Utara: Berbatasan dengan area parkir makam Sunan Kalijaga
- b. Sebelah Timur: Berbatasan dengan SD Negeri 1 Kadilangu Demak
- c. Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Jalan Raden Sahid.
- d. Sebelah Barat: Berbatasan dengan Jalan Kauman Selatan

---

<sup>93</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

Kadilangu merupakan nama dari kelurahan di Kabupaten Demak. Konon ceritanya kadilangu diambil dari sebuah kata “langu” yang dipimpin oleh Raden Sahid. Beliau ingin menyebarkan agama Islam di Demak dengan didampingi oleh Raden Fatah. Beliau juga mendirikan masjid yang jumlahnya ada empat pilar dengan bantuan dari para ulama yang berupa soko guru, tiang kayu pilar. Berkat keberhasilannya dalam mendirikan masjid maka Raden Fatah memberikan tanah kepada Raden Sahid yang disebut “Kadilangu”. Raden Sahid menetap di kadilangu dan mulai membuka daerah tersebut. Daerah tersebut merupakan hutan belukar yang lebat pada awalnya, setelah dibuka oleh Raden Sahid daerah itu dalam waktu singkat berubah menjadi tanah-tanah pertanian yang subur.<sup>94</sup>

Setelah Sunan Kalijaga wafat pada tahun 1500 M dan dimakamkan di Kadilangu, kekuasaan Kadilangu beralih kepada anak cucunya turun-temurun menurut garis keturunan lurus kebawah sampai keturunan ketujuh dengan gelar “Panembahan”. Mulai keturunan kedelapan sampai keturunan kedua belas dengan gelar “Pangeran Wijil”. Pangeran Wijil yang terakhir meninggal dunia pada tanggal 11 Oktober 1880.<sup>95</sup>

Dahulu Kadilangu merupakan Desa Perdikan yaitu desa yang diberi hak keistimewaan dibebaskan dari

---

<sup>94</sup> <https://www.el-azzam.com/sejarah-kadilangu/> diakses pada 7 Oktober 2022 pukul 23.30 WIB.

<sup>95</sup> *Ibid*



pajak bumi, pajak penghasilan, dan pajak pemotongan ternak bagi penduduk tetap Kadilangu. Akan tetapi setelah Indonesia merdeka status Desa Perdikan Kadilangu dihapuskan sebab tidak sesuai dengan sistem ketatanegaraan Indonesia yaitu Negara Kesatuan Republik Indonesia yang didasarkan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.<sup>96</sup>

Kehidupan di Desa Kadilangu sekarang sudah berjalan seperti halnya desa-desa lain di Indonesia, dikarenakan Desa Perdikan Kadilangu sudah berkembang menjadi desa biasa. Hal ini dapat ditinjau dengan perubahan nama desa dari Desa Kadilangu menjadi Kelurahan Kadilangu.<sup>97</sup>

## 2. Sejarah dan Latar Belakang Berdirinya Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu

Dahulu sebelum Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu resmi terbentuk. Pengelolaan makam Sunan Kalijaga dikelola oleh “*Kasepuhan Kadilangu*” yang dipimpin oleh Bapak H.R. Yuwono Cokrosubroto tahun 1987, kemudian dilanjutkan R. Abdurrahman, R. Rachmad dan R. Sudioko dengan masa jabatan 5 tahun dipilih langsung ahli waris Sunan Kalijaga.<sup>98</sup>

---

<sup>96</sup><https://duniakeris.com/sejarah-singkat-tanah-perdikan-kadilangu-demak/> diakses pada 7 Oktober 2022 pukul 23.30 WIB.

<sup>97</sup> *Ibid*

<sup>98</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

Pada masa kepemimpinan R. Rachmad berkeinginan untuk membentuk sebuah yayasan melalui kesepakatan semua pihak ahli waris yang bertujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan serta menjaga tradisi atau budaya turun-temurun yang telah di ajarkan Sunan Kalijaga agar tetap terjaga kelestariannya.<sup>99</sup>

Awal didirikannya Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yaitu pada hari Jum'at tanggal 19 Februari 1999. Akte Notaris Lisawati, S.H. No. 7 tgl. 19 Februari 1999, oleh pihak ahli waris Sunan Kalijaga sekaligus yang mengelola yayasan itu sendiri. Dengan berasaskan Pancasila dan Undang-Undang 1945 sebagai satu-satunya asas bagi Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.<sup>100</sup>

Pada tanggal 15 Maret 2003 telah diadakan rapat Badan Pengurus Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu dan Pinisepuh Ahli Waris Sunan Kalidjogo Kadilangu, yang pada inti pokok rapat tersebut antara lain adalah merubah nama Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu menjadi Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu serta merubah sebagian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) yayasan tersebut untuk disesuaikan dengan Undang-Undang Yayasan Nomor 16 Tahun 2001,

---

<sup>99</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

<sup>100</sup> *Ibid*

namun tidak menghilangkan maksud dan tujuan pendirian Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, dan merubah susunan pengurus periode 2003-2008. Selanjutnya hasil rapat tersebut telah ditindaklanjuti dengan mencatatkan dalam akta notariil pada hari Rabu tanggal 19 Maret 2003, dengan Akte Nomor 12, kemudian telah didaftarkan pengesahannya pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 8 Juni 2003.<sup>101</sup>

Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu sejak adanya Undang-Undang Yayasan Nomor 16 Tahun 2001 dan semenjak melakukan perubahan nama dan anggaran dasar guna penyesuaian terhadap Undang-Undang Yayasan tersebut dalam pengurusan pengesahan berbadan hukum belum kunjung selesai.<sup>102</sup>

Kemudian didirikanlah Yayasan baru yang bernama Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu pada tanggal 9 Maret 2017 sebagai pengganti Yayasan yang berdiri sebelumnya dikarenakan Yayasan sebelumnya belum memenuhi status Badan Hukum Kemenkuham dan tidak segera menyesuaikan AD/ART dalam jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana di maksud ayat 1 dapat dibubarkan berdasarkan putusan pengadilan dan permohonan kejaksaan atau pihak yang berkepentingan berdasarkan Undang-Undang Yayasan Nomor 28 Tahun

---

<sup>101</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

<sup>102</sup> *Ibid*

2004 Pasal 71 ayat a. Namun dalam pendirian yayasan yang baru ini tidak menghilangkan maksud dan tujuan awal didirikannya yayasan yang sebelumnya dengan berasaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai satu-satunya asas bagi Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara yang berkedudukan di Jalan Pangeran Wijil V, Nomor 1, Rt 001/ Rw 003, Kelurahan Kadilangu, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak dengan Akte Notaris Anne Ludviyanti, S.H., M.Kn, No. 1, tertanggal 9 Maret 2017 dengan SK Kemenkuham Nomor AHU-0004751.AHA.01.04. Tahun 2017.<sup>103</sup>

Maksud dan Tujuan Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu didirikan yaitu:<sup>104</sup>

- a. Menyelamatkan harta peninggalan Sunan Kalijaga baik yang fisik maupun non fisik, agar tetap ada dan bermanfaat untuk kepentingan anak cucu dari Sunan Kalijaga dan masyarakat umum untuk sepanjang masa.
- b. Mengurus, merawat dan melestarikan benda-benda peninggalan Sunan Kalijaga, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.
- c. Memberikan pengabdian kepada bangsa, khususnya dalam lapangan pendidikan keagamaan, sosial,

---

<sup>103</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

<sup>104</sup> Akta Notaris No. 7 tgl. 19 Februari 1999 Pasal 3.

ketrampilan kemanusiaan dan penyantunan yatim piatu.

- d. Mendidik dan mengarahkan masyarakat, khususnya anak didik agar menjadi insan yang berpengetahuan trampil, cakap, berbudi luhur, bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa serta berguna bagi Bangsa dan Negara.

Adapun tugas dari Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yaitu:

- a. Melaksanakan kegiatan materiil di makam dengan dibantu oleh juru kunci dan karyawan.
  - b. Pelaksanaan kegiatan materiil di masjid dengan dibantu imam masjid dan pengurus masjid.
  - c. Pengelolaan tanah wakaf
  - d. Pembenahan infrastruktur, khususnya mengenai lingkungan makam dan masjid.
3. Struktur Organisasi Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu

Yayasan sebagai badan hukum mempunyai suatu badan yang membentuk kehendaknya dengan perantara alat-alat atau organ-organ badan tersebut. Segala tindakan dari yayasan diwakilkan oleh organ-organ pengurusnya, apa yang diputuskan oleh organ tersebut adalah keputusan dari yayasan itu.

Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu memiliki formatur pelaksanaan berbagai aktifitas keagamaan maupun sosial baik kepada para peziarah maupun kepada masyarakat sekitar. Oleh karena itu sangat dibutuhkan kepengurusan yang baik dan manajemen yang profesional

agar dapat memberikan pelayanan yang maksimal. Adapun struktur kepengurusan Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu periode 2017-2022 sebagai berikut:<sup>105</sup>

a. Pembina

Ketua : R. Agus Supriyanto

Anggota : Ny. Hermin

R. Harsoyo

b. Pengurus

Ketua : R. Purwo Adi Nugroho

Sekretaris : R. Mike Santana

Bendahara : Ny. Titik Hery Sugiyanti

c. Pengawas

Ketua : R. Joko Dwinanto

Anggota : R. Wahyu Sugiantoro

R. Kurniadi

---

<sup>105</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

**PEMBINA**  
Ketua : R. Agus Supriyanto  
Anggota : Ny. Hermin  
R. Harsoyo

**PENGAWAS**  
Ketua : R. Joko Dwinanto  
Anggota : R. Wahyu Sugiantoro  
R. Kurniadi

**PENGURUS**  
Ketua : R. Purwo Adi Nugroho  
Sekretaris : R. Mike Santana  
Bendahara : Ny. Titik Hery Sugianti

Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu dalam upaya menggerakkan jalannya kegiatan-kegiatan membentuk suatu badan pengurus dan dipimpin oleh ketua yang menangani jalannya sebuah kegiatan yang mempunyai kewajiban, yaitu: pengurus harian terdiri dari ketua, sekretaris dan bendahara atau wakilnya apabila mereka berhalangan, merupakan pengurus harian yayasan yang berkewajiban melakukan segala keputusan badan pengurus dan menjalankan pekerjaannya sehari-hari dari yayasan.<sup>106</sup>

Badan pengurus mempunyai kewajiban mengusahakan tercapainya tujuan yayasan dan memelihara kekayaan yayasan dengan sebaik-baiknya dengan mematuhi peraturan-peraturan yang sudah ditetapkan. Ketua dari badan pengurus dijabat oleh sesepuh ahli waris karena jabatan. Keanggotaan badan pengurus berakhir karena: atas permintaan sendiri, meninggal dunia, keputusan rapat badan pengurus yang disetujui oleh suara terbanyak dari jumlah anggota yang hadir dalam rapat tersebut dan tidak menjabat lagi sebagai sesepuh.<sup>107</sup>

Untuk menambah keanggotaan dalam badan pengurus atau jika ada suatu waktu salah seorang anggota badan pengurus mengundurkan diri atau karena sebab lain

---

<sup>106</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

<sup>107</sup> Akta Notaris No. 7 tgl. 19 Februari 1999 Pasal 6.



berhenti sebagai pengurus, maka ketua badan pengurus dengan persetujuan dari rapat pinisepuh dapat segera mengangkat seorang pengurus baru.

4. Visi dan misi Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu:<sup>108</sup>

Visi:

- a. Mensejahterakan keluarga dan keturunan Sunan Kalijaga.

Misi:

- a. Menjaga dan mengembangkan persatuan dan kesatuan keluarga kadilangu guna mencapai ketentraman dan kedamaian.
- b. Meningkatkan kerja sama antara Kelurahan Kadilangu dan Pemkab/ Bupati dalam rangka pembangunan di segala aspek.
- c. Menjunjung tinggi adat dan tradisi leluhur.
- d. Melestarikan ajaran Sunan Kalijaga. Khususnya dalam pembinaan dan pengembangan agama Islam.
- e. Menggali sumber-sumber dana, serta pengelolaan dana (*sadaqah dan infaq*) untuk biaya pembangunan di kadilangu.

## **B. Prosedur dan Proses Tukar Ganti Tanah Wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu**

Proyek pembangunan jalan tol Semarang-Demak merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) yang bertujuan

---

<sup>108</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

untuk mengatasi permasalahan kemacetan yang sering terjadi di jalan utama pesisir pulau jawa dan menjadi tanggul untuk mengatasi banjir rob di daerah pesisir. Dalam pembangunan jalan tol, tanah merupakan instrument penting yang harus ada.

Pada tahun 2016 Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu mendapatkan surat pemberitahuan yang dititipkan lewat lurah kadilangu yang berisikan bahwa akan diadakan proyek pembangunan jalan tol Semarang-Demak sepanjang 26,7 km. Maksud dan tujuan dari surat tersebut juga memberitahukan bahwa terdapat tanah wakaf yayasan yang akan terdampak pembangunan jalan tol. Setelah melalui tahap sosialisasi dan rapat dengan pihak-pihak terkait, Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu menyetujui jika tanah wakafnya terdampak pembangunan jalan tol dan masuk dalam rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum.<sup>109</sup>

Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu setelah menyetujui tanah wakafnya terdampak jalan tol, pihak pengadaan tanah sering melakukan sosialisasi dan komunikasi kepada yayasan untuk membahas mengenai tanah pengganti. Akan tetapi setelah sertifikat tanah wakaf diserahkan kepada BPN pada tanggal 27 Agustus 2021 pihak

---

<sup>109</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

pengadaan tanah komunikasinya mulai kurang tidak seperti dulu sebelum sertifikat tanah diserahkan kepada BPN.<sup>110</sup>

Tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu tidak dilakukan secara menyeluruh tetapi dilakukan secara bertahap, sedangkan yang selesai baru mencapai 25 persen dan sudah mendapatkan izin tukar guling tanah wakaf dari Kemenag yang tersebar di beberapa kecamatan yaitu di Kecamatan Demak (Betokan), Wonosalam (Lempuyang, Botorejo, Tlogorejo, Karangrowo, Pilangrejo) dan Kebonagung (Tlogosih), sementara yang 75% masih dalam proses pencarian tanah pengganti.<sup>111</sup>

Terkait pelaksanaan tukar guling tanah wakaf bahwa regulasi yang ketat dalam prosedur perubahan dan pengalihan harta benda wakaf bertujuan untuk meminimalisir penyimpangan peruntukan dan menjaga keutuhan harta benda wakaf agar tidak terjadi tindakan-tindakan yang dapat merugikan pelaksanaan wakaf itu sendiri.

Prosedur penukaran (*ruislag*) harta benda wakaf khususnya di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu adalah sebagai berikut:<sup>112</sup>

---

<sup>110</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

<sup>111</sup> Wawancara dengan Ahmad Nafis Hunaifi, Selaku Penyelenggara Zakat dan Wakaf di Kemenag Kabupaten Demak, tanggal 16 November 2022 di Kemenag Kabupaten Demak.

<sup>112</sup> Wawancara dengan Ahmad Nafis Hunaifi, Selaku Penyelenggara Zakat dan Wakaf Kemenag Kab. Demak, tanggal 16 November 2022 di Kantor Kemenag Kabupaten Demak.

- 1) *Nāzīr* atau pemegang amanah harta benda wakaf mengajukan permohonan tukar ganti (*ruislag*) kepada Kementerian Agama Republik Indonesia melalui Kantor Urusan Agama kecamatan setempat, yaitu KUA Kecamatan Demak dengan menjelaskan alasan-alasannya yang mendasari terjadinya tukar guling tanah wakaf sesuai dengan undang-undang. Serta harus memnuhi syarat-syarat kelengkapan data dan berkas yang diperlukan.
- 2) Kemudian jika pengajuan itu telah diterima oleh pihak KUA, maka selanjutnya Kepala KUA Kecamatan Demak meneruskan permohonan ruislag tersebut kepada Kantor Kementerian Agama Kabupaten Demak.
- 3) Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Demak kemudian membentuk tim penilai harta benda wakaf dan harta penukarnya. Apakah sudah sesuai dengan kriteria kelayakan sebagaimana yang tercantum dalam undang-undang.
- 4) Bupati Kabupaten Demak kemudian membuat surat keputusan berdasarkan penilaian dari tim penilai tersebut.
- 5) Jika surat keputusan dari Bupati Demak menilai layak dan pantas, maka Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Demak kemudian meneruskan permohonan ruislag dengan melampirkan hasil penilaian tim penilai kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah.
- 6) Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah kemudian meneruskan permohonan ruislag

kepada Menteri Agama melalui Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam.

- 7) Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam selanjutnya membuat permohonan pertimbangan atau rekomendasi ruislag kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI).
- 8) BWI kemudian meneliti kelengkapan dokumen-dokumen ruislag dan merapatkannya dalam suatu rapat pleno. Apabila pleno menyetujui, BWI selanjutnya memberikan rekomendasi ruislag kepada Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam.
- 9) Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam selanjutnya meneruskan permohonan dan rekomendasi ruislag kepada Sekretaris Jenderal Kementerian Agama Pusat untuk diteruskan kepada Menteri Agama dan diproses penerbitan SK dari Menteri Agama.
- 10) Apabila semua dokumen dan prosedur ruislag dinilai sudah benar, Menteri Agama kemudian menerbitkan surat izin ruislag.

Data yang penulis dapatkan melalui wawancara, bahwa terdapat tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang masuk dalam jalur proyek pembangunan untuk kepentingan umum yaitu jalan tol yang menghubungkan Semarang-Demak. Hal tersebut bukan hanya sekedar memindahkan barang melainkan tetap memindahkan seluruh amanah harta tanah wakaf yang menjadi amanah sebagaimana mestinya digunakan tanpa mengurangi sedikit pun. Sebagaimana telah dijelaskan dalam

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 40 menyatakan bahwa harta wakaf tidak boleh (1) dijadikan jaminan, (2) disita, (3) dihibahkan, (4) dijual, (5) diwariskan, (6) ditukar, (7) dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Maka jalan yang ditempuh adalah dengan melakukan ruislag atau tukar ganti tanah wakaf berdasarkan Pasal 41 ayat (2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2006 menjelaskan, penukaran harta benda wakaf bisa dilakukan setelah ada izin tertulis dari Kementerian Agama berdasarkan persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Kemudian proses dan prosedurnya melibatkan banyak pihak dari tahap awal pengajuan permohonan *nāzīr* ke Kantor Urusan Agama Demak, Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Demak, Bupati Demak, Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah, Badan Wakaf Indonesia (BWI), sampai Menteri Agama Republik Indonesia mengeluarkan izin.<sup>113</sup>

Proses tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu ini tentu tidak lepas dari aturan regulasi daerah ataupun umumnya undang-undang yang berlaku diantaranya adalah;<sup>114</sup>

---

<sup>113</sup> Wawancara dengan Ahmad Nafis Hunaifi, Selaku Penyelenggara Zakat dan Wakaf Kemenag Kab. Demak, tanggal 16 November 2022 di Kantor Kemenag Kabupaten Demak.

<sup>114</sup> Wawancara dengan Ahmad Nafis Hunaifi, Selaku Penyelenggara Zakat dan Wakaf Kemenag Kab. Demak, tanggal 16 November 2022 di Kantor Kemenag Kabupaten Demak.

- 1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- 5) Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2015 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara.
- 6) Peraturan Presiden Nomor 83 Tahun 2015 tentang Kementerian Agama.
- 7) Peraturan Menteri Agama Nomor 10 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agama, sebagian telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agama Nomor 16 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Menteri Agama Nomor 10 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agama.
- 8) Peraturan Menteri Agama Nomor 13 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Kementerian Agama.

### **C. Hasil Penelitian**

Pasal 40 UU Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf menegaskan bahwa harta benda wakaf dilarang untuk dijual, diwariskan, dihibahkan, dijadikan jaminan, disita, ditukarkan, atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak

lainnya. Semua bentuk transaksi tersebut, tidak boleh dilakukan pada tanah wakaf, karena pada dasarnya tanah wakaf harus bisa dimanfaatkan oleh masyarakat secara abadi. Namun, pada kasus tanah wakaf yang ditukar untuk kepentingan proyek pembangunan jalan tol, di mana proyek tersebut juga untuk kepentingan umum atau masyarakat. Maka, penukaran harta wakaf diperbolehkan, apabila memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan atau syarat-syarat lain yang telah ditentukan dan telah memperoleh izin dari Menteri Agama.

Undang-undang telah menjamin penukaran harta benda wakaf sedemikian rupa agar harta benda wakaf tidak hilang dan manfaatnya tetap dapat digunakan secara terus-menerus. Kasus penukaran harta benda wakaf di Indonesia memiliki alasan yang berbeda-beda yang dapat diklasifikasi kepada tiga alasan yaitu, harta benda wakaf digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rancangan Umum Tata Ruang (RUTR), harta benda wakaf tidak dapat digunakan sesuai dengan ikrar wakaf, dan penukaran harta benda wakaf dilakukan untuk keperluan agama secara langsung dan mendesak. Penukaran harta benda wakaf karena alasan untuk kepentingan umum diprioritaskan untuk memperoleh izin Menteri Agama karena alasan yang melatarbelakangi terjadinya penukaran harta benda wakaf adalah kepentingan umum. Hal tersebut jelas disebutkan dalam UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 41. Dilihat dari ketentuan fikih, UU Nomor 41 Tahun 2004 mengikuti pendapat Mazhab Maliki yang melarang penukaran harta benda yang



masih bermanfaat kecuali dalam kondisi darurat karena jika dilarang akan mendatangkan masalah yang besar kepada masyarakat umum.

Tahun 2016 Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu mendapatkan surat pemberitahuan lewat Lurah Kadilangu bahwa terdapat tanah wakaf yayasan yang akan terdampak proyek pembangunan jalan tol Semarang-Demak. Pihak yayasan merespon dengan positif yaitu sangat mendukung adanya proyek pembangunan jalan tol Semarang-Demak dan tidak merasa keberatan tanah wakaf yayasan terdampak pembangunan jalan tol tersebut selama ada tukar ganti tanah wakaf.<sup>115</sup>

Tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu dilaksanakan karena kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR). Pelaksanaan tukar ganti tanah wakaf karena kepentingan umum harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan syariah. Namun pada kenyataannya, tukar ganti tanah wakaf dalam pelaksanaan pengadaan tanah atau pembangunan proyek jalan tol Semarang-Demak masih menyisakan permasalahan terkait tanah pengganti yang belum terselesaikan semua, dikarenakan adanya masalah tersebut menyebabkan proses tukar ganti tanah wakaf menjadi berlarut-larut dan terhambat.

---

<sup>115</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

Permasalahan yang menyebabkan tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu belum terselesaikan semua hingga saat ini antara lain; *pertama*, kesulitan mencari tanah pengganti yang nilai dan manfaatnya minimal sama dengan tanah wakaf semula dan berada dekat dengan kadilangu. Pasal 50 PP Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan PP Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menjelaskan bahwa nilai dan manfaat harta penukar benda wakaf ditetapkan oleh Kepala Kantor berdasarkan rekomendasi tim penetapan. Namun, masyarakat atau *nāzīr* tanah wakaf tidak bisa menghendaki harga yang telah ditentukan oleh *appraisal*.<sup>116</sup> Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu memiliki tanah wakaf seluas 120 hektar meliputi tanah sawah dan tanah kering berupa masjid, makam, dll. Adapun yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Demak berupa tanah sawah berjumlah 58 bidang tanah atau seluas 10 hektar.<sup>117</sup> Pihak yayasan meminta agar tanah penggantinya berupa tanah sawah juga dan berada dekat dengan kadilangu.<sup>118</sup> Sedangkan PPK merasa kesulitan mencari tanah pengganti yang nilai dan

---

<sup>116</sup> Wawancara dengan Mohammad Aulia Iman, Selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah di BPN Kabupaten Demak, tanggal 14 November 2022 di BPN Kabupaten Demak.

<sup>117</sup> Wawancara dengan Agus Supriyanto, Selaku Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, tanggal 14 Februari 2022 di Kantor Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.

<sup>118</sup> *Ibid*

manfaatnya minimal sama dengan tanah wakaf semula dan berada dekat dengan kadilangu.<sup>119</sup>

*Kedua*, kurangnya koordinasi antara PPK dengan *nāzir*. *Nāzir* Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu juga diberikan wewenang dalam mencari tanah pengganti yang kemudian diusulkan ke PPK untuk ditindaklanjuti, akan tetapi kurang ditanggapi oleh PPK mengenai tanah pengganti yang diusulkan oleh *nāzir* yang menyebabkan penjual tanah menarik tanahnya kembali yang ingin dijualnya sebagai tanah pengganti dikarenakan lama menunggu serta tidak adanya kejelasan dari pihak terkait. Akhirnya *nāzir* mencari tanah pengganti kembali, hal itulah yang menyebabkan proses tukar ganti tanah wakaf menjadi terhambat dan berlarut-larut.<sup>120</sup>

*Ketiga*, perhitungan nilai dan manfaat tidak tepat waktu. Tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak tol Semarang-Demak seluas 10 hektar dan berada dalam satu blok. PPK merasa kesulitan mencari tanah pengganti yayasan dalam satu blok, karena tanah wakaf yang terdampak cukup besar. Berdasarkan kesepakatan bersama antara PPK dengan *nāzir* bahwa tanah pengganti boleh terpisah-pisah artinya tidak harus satu blok. Akan tetapi tanah pengganti yang terpisah-pisah justru menimbulkan

---

<sup>119</sup> Wawancara dengan Diah Rahmawati, Selaku PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak, tanggal 22 November 2022 di Kantor PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak.

<sup>120</sup> Wawancara dengan Ahmad Nafis Hunaifi, Selaku Penyelenggara Zakat dan Wakaf di Kemenag Kabupaten Demak, tanggal 16 November 2022 di Kemenag Kabupaten Demak.

masalah yaitu proses perhitungan nilai dan manfaat membutuhkan waktu lama yang menyebabkan proses tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu menjadi lama dan berlarut-larut.<sup>121</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa permasalahan yang menyebabkan tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu hingga saat ini belum juga terselesaikan semua yaitu kesulitan mencari tanah pengganti, kurangnya koordinasi antara PPK dengan *nāzīr*, dan perhitungan nilai dan manfaat tidak tepat waktu.

Permasalahan di atas harus segera diselesaikan agar tujuan dan manfaat benda wakaf tetap terjaga. Maka dibutuhkan solusi untuk menyelesaikannya. Adapun solusi yang diberikan oleh narasumber yaitu melakukan koordinasi antar pihak yang terlibat dalam tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, mengadakan sosialisasi tukar guling wakaf kepada masing-masing stakeholder, dan melakukan perubahan peruntukan tanah wakaf untuk mengatasi kesulitan dalam mencari tanah pengganti.

---

<sup>121</sup> Wawancara dengan Ahmad Nafis Hunaifi, Selaku Penyelenggara Zakat dan Wakaf di Kemenag Kabupaten Demak, tanggal 16 November 2022 di Kemenag Kabupaten Demak.

## **BAB IV**

### **ANALISIS**

#### **A. Analisis Problematika Tukar Ganti Tanah Wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu**

##### **a. Kesulitan mencari tanah pengganti**

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menjelaskan bahwa harta benda wakaf diperbolehkan untuk dilakukannya sebuah pertukaran dengan objek tanah wakaf lainnya apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum yang sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum syariah. Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran ini dilarang kecuali atas izin tertulis dari Kementerian Agama serta berdasarkan persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI).

Pemerintah wajib untuk mengganti harta benda wakaf yang terdampak proyek pembangunan untuk kepentingan umum, sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yaitu harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Akan tetapi dalam pencarian tanah pengganti pasti mengalami kesulitan. Hal itu dikarenakan kebutuhan

terhadap tanah yang meningkat, sedangkan tanah yang tersedia terbatas.

Kasus tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu hingga saat ini belum juga terselesaikan semua tanah penggantinya, dikarenakan pemerintah dalam hal ini yaitu pihak pengadaan tanah merasa kesulitan mencari tanah pengganti yang nilai dan manfaatnya minimal sama atau lebih besar dari tanah wakaf semula dan berada dekat dengan kadilangu. Pihak yayasan mensyaratkan bahwa tanah pengganti diusahakan dekat dengan kadilangu agar kedepannya pihak yayasan mudah untuk mengelola tanah wakaf tersebut. Dengan adanya persyaratan tersebut justru mengakibatkan proses tukar ganti tanah wakaf menjadi lama, karena mencari tanah pengganti yang dekat dengan kadilangu itu sulit.

Pihak pengadaan tanah pernah menawarkan tanah pengganti yang berada di Kecamatan Dempet yang berjarak sekitar 11 km dari kadilangu, akan tetapi ditolak oleh pihak yayasan dengan alasan lokasi tanah pengganti letaknya jauh dari kadilangu. Akhirnya pihak pengadaan tanah harus mencari tanah pengganti lagi. Sebetulnya pihak yayasan menyadari mencari tanah pengganti yang dekat dengan kadilangu itu sangat sulit, tetapi pihak yayasan meminta tanah pengganti dekat dengan kadilangu.

Kewajiban untuk taat terhadap pemimpin diperintahkan dalam Al-Qur'an Surat an-Nisa' ayat 59, sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ  
وَأُولَى الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِن تَنَزَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى  
اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِن كُنتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ  
ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

*“Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al-Qur’an) dan Rasul (Sunnah), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.” (Q.S. an-Nisa’:59)<sup>122</sup>*

Implementasi dari ayat di atas, sebaiknya pihak yayasan menerima tanah pengganti yang ditawarkan oleh pihak pengadaan tanah sebagai bukti taat terhadap kebijakan pemerintah, baik dekat atau jauh dari kadilangu selama nilai dan manfaatnya minimal sama atau lebih dari tanah wakaf semula, agar proses tukar ganti tanah wakaf segera selesai dan tanah wakaf tersebut bisa segera dimanfaatkan kembali seperti semula.

b. Kurangnya koordinasi antara PPK dengan *nāzīr*

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, hampir semua narasumber mengatakan bahwa kurangnya koordinasi menjadi problem yang menyebabkan tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan

---

<sup>122</sup> Kementerian Agama RI, *Alqur’an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur’an, 2019)

Kalidjogo Kadilangu menjadi terhambat. Kurangnya koordinasi lebih banyak disebabkan antara PPK dengan *nāzīr*. Dalam hal ini *nāzīr* Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu juga diberikan wewenang untuk mencari tanah pengganti sendiri, kemudian calon tanah pengganti tersebut diusulkan kepada PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak, akan tetapi dalam pelaksanaannya kurang ditanggapi oleh PPK yang menyebabkan penjual tanah menarik kembali tanah yang ingin dijualnya sebagai tanah pengganti. Sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an dan Hadis sebagai berikut:

فِيمَا رَحْمَةٍ مِّنَ اللَّهِ إِنَّتَ لَهُمْ طَّوَلُو كُنْتَ فَظًا غَلِيظًا  
 أَلْقَابِ لِأَنْفُسُهُمْ مِّنْ حَوْلِكَ طَّوَلُو عَنْهُمْ وَأَسْتَغْوِرُ لَهُمْ  
 وَشَاوِرُهُمْ فِي الْأَمْرِ طَّوَلُو فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ طَّ  
 إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ

*“Maka disebabkan rahmat dari Allah-lah kamu berlaku lemah lembut terhadap mereka. Sekiranya kamu bersikap keras lagi berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu. Karena itu maafkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawaratlah dengan mereka dalam urusan itu. Kemudian apabila kamu telah membulatkan tekad, maka bertawakkallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang*



*bertawakkal kepada-Nya.*” (Q.S. Ali Imran: 159)<sup>123</sup>

وَالَّذِينَ اسْتَجَابُوا لِرَبِّهِمْ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَمْرُهُمْ شُورَى بَيْنَهُمْ وَمِمَّا رَزَقْنَاهُمْ يُنفِقُونَ

“Dan (bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) seruan Tuhannya dan mendirikan shalat, sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antara mereka; dan mereka menafkahkan sebagian dari rezeki yang Kami berikan kepada mereka.” (Q.S. al-Syura: 38)<sup>124</sup>

مَا رَأَيْتُ أَحَدًا أَكْثَرَ مَشُورَةً لِأَصْحَابِهِ مِنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ.<sup>125</sup>

“Saya tidak pernah melihat seseorang yang paling banyak bermusyawarah dengan para sahabatnya dibanding Rasulullah sallallahu ‘alaihi wasallam.” (HR. Tirmidzi)

Dalil-dalil di atas menjelaskan tentang pentingnya musyawarah. Musyawarah merupakan wadah untuk mencari atau menemukan solusi dalam persoalan kehidupan maupun kenegaraan, dengan bermusyawarah maka keputusan dapat segera dihasilkan serta meminimalisir terjadinya kesalahpahaman. Dalam hal ini pemimpin mempunyai tanggung jawab untuk menerapkan

---

<sup>123</sup> Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019)

<sup>124</sup> *Ibid*

<sup>125</sup> Imam al-Hafiz Abu Isa Muhammad bin Isa at-Tirmidzi, *Jami' at-Tirmidzi*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1983)

musyawarah dalam kebijakan politik, pemerintahan, hukum dan berbagai hal yang berkaitan dengan masyarakat. Sementara bagi rakyat memiliki tanggung jawab untuk menjadikan musyawarah sebagai wadah penyampaian pendapat atau aspirasi mereka kepada penguasa. Kaitannya dengan problem di atas seharusnya PPK dan *nāzīr* harus sering melakukan koordinasi atau musyawarah mengenai calon tanah pengganti agar permasalahan pencarian tanah pengganti segera dapat diselesaikan. PPK juga harus cepat dalam menanggapi tanah yang diusulkan oleh *nāzīr* agar penjual tanah tidak lama menunggu yang berakibat penjual tanah menarik tanahnya kembali untuk dijual, serta agar tidak terjadi kesalahpahaman antara PPK dengan *nāzīr*.

c. Perhitungan nilai dan manfaat tidak tepat waktu

Tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak pembangunan tol Semarang-Demak tergolong besar yaitu seluas 10 hektar dan berada dalam satu blok. Pihak pengadaan tanah kesulitan mencari tanah pengganti yang berada dalam satu blok, akhirnya berdasarkan kesepakatan bersama dengan *nāzīr* yayasan, maka lokasi tanah pengganti boleh terpisah-pisah. Akan tetapi dengan lokasi tanah pengganti yang terpisah-pisah malah menjadikan problem baru yaitu membutuhkan waktu lama dalam proses perhitungan nilai dan manfaat. Menurut penulis hal itu tidak bisa dijadikan alasan yang mengakibatkan proses tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu menjadi

lama. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 51 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018, sebagai berikut:

- 1) Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (4) diperoleh dengan mekanisme:
  - a. *Nāzir* mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor dengan melampirkan:
    1. dokumen harta benda wakaf meliputi Akta Ikrar Wakaf, akta pengganti Akta Ikrar Wakaf, sertifikat wakaf, sertifikat harta benda, atau bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
    2. dokumen harta benda penukar berupa sertifikat atau bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
    3. hasil penilaian harta benda wakaf yang akan ditukar, dan penukarnya oleh Penilai atau Penilai Publik; dan
    4. kartu tanda penduduk *nāzir*;
  - b. Kepala Kantor membentuk Tim Penetapan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak menerima permohonan dari *nāzir*;
  - c. 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 tembusannya kepada Tim Penetapan;
- d. Kepala Kantor menetapkan dan mengirimkan hasil penilaian tukar-menukar harta benda Wakaf kepada Menteri dan kepada BWI paling lama 4 (empat) hari kerja;
  - e. BWI memberikan persetujuan kepada Menteri paling lama 5 (lima) hari kerja sejak menerima hasil penilaian tukar-menukar harta benda Wakaf dari Kepala Kantor; dan
  - f. Menteri menerbitkan izin tertulis tukar-menukar harta benda wakaf paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak menerima persetujuan dari BWI.<sup>126</sup>

Tujuan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Wakaf yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 telah mengatur pembatasan jangka waktu masing-masing proses tukar menukar harta benda wakaf mulai dari pengajuan permohonan tertulis sampai dengan terbitnya izin atas permohonan tersebut yang sebelumnya tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006. Maka lokasi tanah pengganti yang terpisah-pisah tidak bisa dijadikan alasan permasalahan yang menyebabkan perhitungan nilai dan manfaat

---

<sup>126</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 51 ayat (1)

membutuhkan waktu lama yang berakibat kepada proses tukar ganti tanah wakaf menjadi lama, karena di dalam pasal tersebut sudah diatur mengenai batasan jangka waktunya.

## **B. Analisis Solusi dalam Menyelesaikan Problematika Tukar Ganti Tanah Wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu**

Hasil penelitian di atas menjelaskan bahwa hambatan tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang berdampak pembangunan proyek jalan tol Semarang-Demak terdapat pada terkendalanya proses pencarian tanah pengganti, kurangnya koordinasi antara PPK dengan *nāẓir*, dan lokasi tanah pengganti yang terpisah-pisah. Hambatan-hambatan di atas harus segera diselesaikan, supaya harta wakaf masih tetap ada dan dapat dimanfaatkan seperti semula. Apabila permasalahan penukaran harta wakaf untuk keperluan proyek jalan tol Semarang-Demak tidak terselesaikan, maka hukum wakaf akan kehilangan tujuannya untuk menegakkan keadilan, karena tidak mampu mewujudkan ketertiban dan kedamaian di masyarakat. Selain itu, hukum juga tidak mampu melindungi harta wakaf yang sangat bermanfaat di masyarakat.

Penulis setuju dengan solusi yang diberikan oleh narasumber yaitu melakukan koordinasi antar pihak terkait yang terlibat dalam tukar ganti tanah wakaf serta mengadakan sosialisasi tukar guling wakaf kepada masing-masing stakeholder yang terlibat dalam tukar ganti tanah wakaf, akan tetapi koordinasi tersebut belum sepenuhnya

dilakukan oleh pihak terkait yang berakibat timbulnya permasalahan dalam tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu menjadi terhambat dan sosialisasi yang dilakukan tersebut kurang memberikan pengaruh terhadap penyelesaian permasalahan tukar ganti tanah wakaf yayasan. Solusi yang diberikan tersebut sudah sesuai dengan Hukum Islam di dalam Al-Qur'an Surat Asy-Syura ayat 38 dan Hadis yang berbunyi:

وَأْمُرْهُمْ شُورَىٰ بَيْنَهُمْ

*“Urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antara mereka” (Q.S. Asy-Syura: 38)*<sup>127</sup>

مَا رَأَيْتُ أَحَدًا أَكْثَرَ مَشُورَةً لِأَصْحَابِهِ مِنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ.<sup>128</sup>

*“Saya tidak pernah melihat seseorang yang paling banyak bermusyawarah dengan para sahabatnya dibanding Rasulullah sallallahu ‘alaihi wasallam.”* (HR. Tirmidzi)

Koordinasi merupakan hal penting yang harus dilakukan agar permasalahan dapat segera terselesaikan, karena koordinasi merupakan pendukung terjadinya tujuan yang ada dalam suatu manajemen. Dengan koordinasi yang baik dalam suatu manajemen, maka akan menghasilkan yang

---

<sup>127</sup> Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019)

<sup>128</sup> Imam al-Hafiz Abu Isa Muhammad bin Isa at-Tirmidzi, *Jami' at-Tirmidzi*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1983)

baik pula, serta lebih maksimal dalam mencapai tujuan. Oleh Karena itu dibutuhkan kerjasama yang baik antara pemimpin dengan bawahan, ataupun sesama anggota yang ada dalam suatu manajemen. Intinya adalah harus ada kerjasama yang baik antar komponen yang ada dalam suatu manajemen.

Solusi mengenai perubahan peruntukan tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak tol Semarang-Demak untuk mengatasi kesulitan mencari tanah pengganti tidak bisa dilakukan dikarenakan pihak yayasan meminta agar penggantinya berupa peruntukan atau fungsi yang sama dan berbentuk tanah sawah seperti semula, begitu juga *wāqif* ketika mengikrarkan tanah wakafnya kepada Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu untuk kemaslahatan dan kesejahteraan keturunan Sunan Kalijaga yang tinggal di kadilangu. Tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu termasuk dalam wakaf ahli yaitu wakaf yang ditujukan kepada orang-orang atau keluarga tertentu.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 23 ayat (1) menjelaskan tentang penetapan peruntukan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 dilakukan oleh *wāqif* pada pelaksanaan ikrar wakaf. Kemudian pada ayat (2) jika *wāqif* tidak menetapkan peruntukan harta benda wakaf, *nāzir* dapat menetapkan peruntukan harta benda wakaf yang dilakukan sesuai dengan tujuan dan fungsi wakaf.<sup>129</sup> Dalam pasal ini *nāzir* mempunyai hak untuk menetapkan peruntukan yang tidak

---

<sup>129</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

bertentangan dengan syariat Islam, namun dalam tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu *wāqif* telah melakukan haknya untuk menetapkan peruntukan harta wakaf tersebut, agar harta benda wakaf tetap terjaga.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 juga mengatur tentang perubahan perwakafan yakni tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) pada dasarnya terhadap tanah yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan peruntukan atau penggunaan lain daripada yang dimaksud dalam ikrar wakaf. Ayat (2) penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah mendapat persetujuan tertulis Menteri Agama, yakni:

- a. Karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh *wāqif*.
- b. Karena kepentingan umum.<sup>130</sup>

Perubahan peruntukan atau fungsi tanah wakaf dalam Hukum Islam terdapat mazhab yang memperbolehkan dan tidak memperbolehkan. Mazhab Hanafiyah mengenai perubahan dan penukaran masih dalam kekuasaan *wāqif* dan kebijakan ini menitikberatkan pada maslahat yang menyertai prakteknya. Apabila pada waktu ikrar disebutkan boleh dirubah atau ditukar, maka penukaran atau perubahan itu boleh dilakukan. Mazhab Hanabilah mengatakan bahwa pada dasarnya perubahan peruntukan dan status tanah wakaf ini tidak diperbolehkan kecuali jika harta wakaf tersebut sudah

---

<sup>130</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977



tidak bisa memberikan manfaat lagi.<sup>131</sup> Sedangkan Mazhab Syafi'iyah dan Mazhab Malikiyah sangat berhati-hati dan cenderung melarang penggantian dan penukaran benda wakaf selama tidak ada hal yang mendesak.<sup>132</sup>

---

<sup>131</sup> <https://www.bwi.go.id/502/2010/10/27/istibdal-harta-benda-wakaf/> diakses pada 7 Desember 2022 pukul 22.15 WIB.

<sup>132</sup> <https://www.bwi.go.id/7414/2021/10/29/istibdal-menjual-harta-benda-wakaf/> diakses pada 7 Desember 2022 pukul 22.00 WIB.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai problematika tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu, maka dapat diuraikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Problematika tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang menyebabkan terhambatnya proses tukar ganti tanah wakaf yaitu:

- a. Terkendalanya proses pencarian tanah pengganti

Pihak pengadaan tanah merasa kesulitan mencari tanah pengganti yang nilai dan manfaatnya minimal sama atau lebih besar dari tanah wakaf semula dan berada dekat dengan kadilangu.

- b. Kurangnya koordinasi antara PPK dengan *nāẓir*

Kurangnya koordinasi lebih banyak dilakukan oleh PPK yang kurang respon terhadap calon tanah pengganti yang diusulkan oleh *nāẓir* yang menyebabkan penjual tanah menarik kembali tanah yang ingin dijualnya sebagai tanah pengganti.

- c. Perhitungan nilai dan manfaat tidak tepat waktu

Lokasi tanah pengganti yang terpisah-pisah tidak bisa dijadikan alasan permasalahan yang menyebabkan perhitungan nilai dan manfaat membutuhkan waktu yang lama sehingga berakibat

terhadap proses tukar ganti tanah wakaf menjadi berlarut-larut.

2. Solusi untuk menyelesaikan problematika tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain, sebagai berikut:
  - a. Koordinasi antar pihak terkait yang terlibat dalam tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu. Solusi tersebut belum sepenuhnya dilaksanakan oleh pihak terkait yang terlibat dalam tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.
  - b. Sosialisasi tukar guling wakaf kepada masing-masing stakeholder. Solusi tersebut sudah dijalankan, akan tetapi kurang memberikan pengaruh atau dampak positif terhadap penyelesaian kasus tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu.
  - c. Perubahan peruntukan tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu tidak bisa dilakukan, dikarenakan pihak yayasan meminta penggantinya sama dengan peruntukan semula dan berupa tanah sawah. Pihak yayasan berpegang teguh terhadap ikrar *wāqif* pada saat mewakafkan tanahnya.

## **B. Saran**

1. Untuk pemerintah agar menimbang kembali ketentuan Pasal 51 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang telah diubah dengan

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 yang mengatur bahwa pengajuan proses tukar menukar baru dapat dilaksanakan apabila telah ada bukti kepemilikan harta benda penukar.

2. Untuk peneliti selanjutnya hendaknya bisa dijadikan bahan untuk mengkaji lebih dalam lagi dan jauh terkait problematika tukar ganti tanah wakaf, guna membandingkan dan memperkaya temuan di bidang perwakafan.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Al Kabisi, Muhammad. *Hukum Wakaf*. Jakarta: IIman, 2003.
- Ali, Muhammad Daud. *Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf*. Jakarta: UI Press, 1988.
- Al-Utsmani, Syaih Muhammad bin Shalih. *Panduan Wakaf, Hibah, dan Wasiat*. Jakarta: Pustaka Imam Syafii, 2008.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- At-Tirmidzi, Imam al-Hafiz Abu Isa Muhammad bin Isa. *Jami' at-Tirmidzi*. Beirut: Dar al-Fikr, 1983.
- Azzam, Abd. Aziz Muhammad. *Fiqh Mu'amalat*. Cairo: Maktabah ar-Risalah ad-Dauliyah, Fak. Syari'ah Islamiah Univ. Al-Azhar Cairo Mesir, 1988.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*. Bandung: Alma'arif, 1987.
- Budiman, Achmad Arief. *Hukum Wakaf Administrasi, Pengelolaan, dan Pengembangan*. Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015.
- Departemen Agama RI. *Fiqh Wakaf*. Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Bimbingan Masyarakat Islam, 2008.
- Departemen Agama. *Fiqh Wakaf*. Jakarta: Proyek Peningkatan Zakat dan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimas Islam dan Penyelenggara Haji, 2003.
- Departemen Agama RI, *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*. Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf, 2008.

- Djunaedi, Ahmad dkk. *Wakaf Tunai dalam Perspektif Hukum Islam*. Jakarta: Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf Depag RI, 2005.
- Fahrurroji. *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*. Tangerang: Pustaka Mandiri, 2016
- Halim, Abdul. *Hukum Perwakafan di Indonesia*. Jakarta: Ciputat Press, 2005.
- Hujrman. *Hukum Perwakafan di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish, 2018.
- Ibn al-Hajjaj, Imam Abi al-Husaini Muslim. *Shahih Muslim Juz II*. Beirut: Dar al-Fikr, 2005.
- Kartika Sari, Elsi. *Pengantar Hukum Zakat dan Wakaf*. Jakarta: Grasindo, 2006.
- Kementerian Agama RI. *Alqur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019.
- Khosyi'ah, Siah. *Wakaf dan Hibah Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangan di Indonesia*. Bandung: Pustaka Setia, 2010.
- Manan, Abdul. *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana Media Group, 2006.
- Mardani. *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2011.
- Marhiyato, Bambang. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta, 2014.
- Moeloeng, Lexi J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya, 2001.

- Muhammad bin Shalih Al-Utsaimin, Syaikh. *Panduan Wakaf, Hibah, dan Wasiat*. diterjemahkan oleh Abu Hudzaifah dari buku asli berjudul “*Asy-Syarhul Mumtî Kitâbul Waqf wal Hibah wal Washiyyah*”. Jakarta: Pustaka Iman Asy-Syafi’i, 2008.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Adtya Bakri, 2004.
- Qudamah, Ibnu. *Al-Mughni*. Riyadh: Dar Alam al-Kutub. 1997.
- Rahardjo, Satjipto. *Hukum Progresif Sebuah Sinestesa Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2009.
- Riduwan. *Metode dan Teknik Menyusun Proposal Penelitian*. Bandung: Alfabeta, 2015.
- Rofiq, Ahmad. *Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- Rofiq, Ahmad. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 2013.
- Rozalinda. *Manajemen Wakaf Produktif*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2001.
- Suhairi. *Wakaf Produktif*. Yogyakarta: Kaukaba, 2014.
- Suteki dan Taufani, Galang. *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktiki)*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2018.
- Syukir. *Dasar-dasar Strategi Dakwah Islami*. Surabaya: Al-Ikhlâs, 1983.
- Taimiyah, Ibnu. *Majmu’ al-Fatawa*. Madinah: Majma’ Malik Fahd, 1995.

- Usman, Rachmadi. *Hukum Perwakafan di Indonesia Cet. Ke-1*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Usman, Suparman. *Hukum Perwakafan di Indonesia*. Jakarta: Darul Ulum Press, 1999.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

## **JURNAL**

- Damayanti, Ekasari. “Pelaksanaan Tukar Guling (ruislag) Tanah Wakaf di Kota Semarang untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa”, *Journal of Politic and Government Studies*, Vol. 8, No. 4, 2019.
- Furqon, Ahmad. Penukaran Tanah Wakaf Masjid Agung Semarang dalam Perspektif Fikih *Istibdal*, dalam *Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan*, Vol. 12, No. 1, 2017.
- Kasdi, Abdurrahman. Peran Nadzir dalam Pengembangan Wakaf, dalam *Jurnal ZISWAF*, Vol. 1, No, 2, Desember 2004.
- M. Friedman, Lawrence. *The Legal System A Sosial Science Perspektive*, New York, Russel Sage Foundation, 1975, diterjemahkan oleh M.Khozin, *Sistem Hukumn, Perspektif Ilmu Sosial*, Bandung, Nusa Media, 2011, hal 15-17. Wicipto Setiadi, *Penegakan Hukum; Kontribusinya Bagi Pendidikan Hukum Dalam Rangka Pengembangan Sumber Daya Manusia (SDM)*, *Jurnal Majalah Hukum Nasional* Volume 1 No. 2 Tahun 2018.



- Mahasna, Ali Salma dan Almuin, Nani. Analisis Hukum Tukar Guling Tanah Wakaf (Studi Kasus Tanah Wakaf di Indonesia), dalam *Jurnal* Volume 12 Edisi Juni 2019.
- Rahman, Muh. Fudhail. Wakaf dalam Islam, dalam *Jurnal Al-Iqtishad*, Vol. 8, No. 2, Juli 2010.
- Sesse, Muh. Sudirman. Wakaf dalam Perspektif Fikih dan Hukum Nasional, dalam *Jurnal Hukum Diktim*, Vol. 8, No. 2, Juli 2010.
- Supraptiningsih, Umi. “Problematika Implementasi Sertifikasi Tanah Wakaf Pada Masyarakat”, *Nuansa*, Vol. 9 No. 1, Januari-Juni 2012.

## **SKRIPSI**

- Hidayatullah, Agus. Hukum Menukar dan Merubah Fungsi Tanah Wakaf Masjid. *Skripsi*. Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo, 2015.
- Retno Gumilar, Gan. Penukaran Harta Benda Wakaf Karena Kepentingan Umum dalam Perspektif Hukum Perwakafan di Indonesia (Studi Kasus Proyek Jalan Tol Sumatera). *Skripsi*. Metro: Institut Agama Islam Negeri Metro, 2020.
- Solikah, Fitriana. Tukar Guling Tanah Wakaf di Pondok Pesantren Tebuireng Jombang. *Skripsi*. Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2012.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam Pasal 218.

Kompilasi Hukum Islam Pasal 215 dan 220.

Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Pasal 2 ayat (3) tentang Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Harta Benda Wakaf.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

## **WAWANCARA**

Hunaifi, Ahmad Nafis. *Wawancara*. Demak, 16 November 2022.

Ilman, Mohammad Aulia. *Wawancara*. Demak, 14 November 2022.

Rahmawati, Diah. *Wawancara*. Semarang, 22 November 2022.

Supriyanto, Agus. *Wawancara*. Demak, 14 Februari 2022.

## **WEBSITE**

<https://kbbi.web.id/ruislag> diakses pada 2 Oktober 2022 pukul 22.00 WIB.

<https://duniakeris.com/sejarah-singkat-tanah-perdikan-kadilangudemak/> diakses pada 7 Oktober 2022 pukul 23.30 WIB.

<https://www.el-azzam.com/sejarah-kadilangu/> diakses pada 7 Oktober 2022 pukul 23.30 WIB.

<https://www.bwi.go.id/7414/2021/10/29/istبدال-menjual-harta-benda-wakaf/> diakses pada 7 Desember 2022 pukul 22.00 WIB.

<https://www.bwi.go.id/502/2010/10/27/istibdal-harta-benda-wakaf/> diakses pada 7 Desember 2022 pukul 22.15 WIB.

<https://www.solopos.com/uji-coba-hingga-2-desember-tol-atlantis-semarang-demak-dibuka-lagi-saat-nataru-1480820> diakses pada 20 Desember 2022 pukul 10.00 WIB.

## LAMPIRAN



Wawancara dengan Raden Agus Supriyanto (Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu)



Wawancara dengan Bapak Mohammad Aulia Ilman (Koordinator Kelompok Substansi Penetapan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah) BPN Kabupaten Demak



Wawancara dengan Bapak Ahmad Nafis Hunaifi (Penyelenggara Zakat dan Wakaf) Kemenag Kabupaten Demak



Wawancara dengan Ibu Diah Rahmawati (PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak)



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III UIN Walisongo Semarang 50185  
Telp. (024) 7604554 Fax.(024) 7601291, Website : [www.fih.walisongo.ac.id](http://www.fih.walisongo.ac.id)

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Agus Supriyanto, S.H.  
Jabatan : Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu

Memberitahukan bahwa mahasiswa yang tersebut di bawah ini:  
Nama : Heru Prayogo  
NIM : 1702016147  
Jurusan: Hukum Keluarga Islam

Telah melakukan wawancara di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu dalam rangka penyusunan skripsi sebagai penelitian dalam tugas akhir dengan judul "ANALISIS TERHADAP PROBLEMATIKA TUKAR GANTI TANAH WAKAF (RUSLAG) YAYASAN SUNAN KALIDJOGO KADILANGU YANG TERDAMPAK TOL SEMARANG DEMAK."

Demak, 29 November 2022

Mengetahui,

Agus Supriyanto, S.H.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III UIN Walisongo Semarang 50185  
Telp. (024) 7604554 Fax.(024) 7601291, Website : [www.fih.walisongo.ac.id](http://www.fih.walisongo.ac.id)

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mohammad Aulia Iman, S.Si., M.P.W.K.  
Jabatan: Koordinator Kelompok Substansi Penetapan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah di BPN Kabupaten Demak

Memberitahukan bahwa mahasiswa yang tersebut di bawah ini:  
Nama : Heru Prayogo  
NIM : 1702016147  
Jurusan: Hukum Keluarga Islam

Telah melakukan wawancara di BPN Kabupaten Demak dalam rangka penyusunan skripsi sebagai penelitian dalam tugas akhir dengan judul "ANALISIS TERHADAP PROBLEMATIKA TUKAR GANTI TANAH WAKAF (RUSLAG) YAYASAN SUNAN KALIDJOGO KADILANGU YANG TERDAMPAK TOL SEMARANG DEMAK."

Demak, 29 November 2022

Mengetahui,

Mohammad Aulia Iman, S.Si., M.P.W.K.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III UIN Walisongo Semarang 50185  
Telp. (024) 7604354 Fax.(024) 7601291, Website : [www.iainwalisongo.ac.id](http://www.iainwalisongo.ac.id)

**SURAT KETERANGAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Nafis Husaini, S.H.I.

Jabatan: Penyelenggara Zakat dan Wakaf di Keresnag Kabupaten Demak

Memberitahukan bahwa mahasiswa yang tersebut di bawah ini:

Nama : Heru Prayogo

NIM : 1702016147

Jurusan: Hukum Keluarga Islam

Telah melakukan wawancara di Keresnag Kabupaten Demak dalam rangka penyusunan skripsi sebagai penelitian dalam tugas akhir dengan judul **"ANALISIS TERHADAP PROBLEMATIKA TUKAR GANTI TANAH WAKAF (RUSLAG) YAYASAN SUNAN KALIDJOGO KADILANGU YANG TERDAMPAK TOL SEMARANG DEMAK."**

Demak, 29 November 2022

Mengetahui,

  
Ahmad Nafis Husaini, S.H.I.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III UIN Walisongo Semarang 50185  
Telp. (024) 7604354 Fax.(024) 7601291, Website : [www.iainwalisongo.ac.id](http://www.iainwalisongo.ac.id)

**SURAT KETERANGAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Diah Rahmawati

Jabatan: Ketua PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak

Memberitahukan bahwa mahasiswa yang tersebut di bawah ini:

Nama : Heru Prayogo

NIM : 1702016147

Jurusan: Hukum Keluarga Islam

Telah melakukan wawancara di Kantor PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang Demak dalam rangka penyusunan skripsi sebagai penelitian dalam tugas akhir dengan judul **"ANALISIS TERHADAP PROBLEMATIKA TUKAR GANTI TANAH WAKAF (RUSLAG) YAYASAN SUNAN KALIDJOGO KADILANGU YANG TERDAMPAK TOL SEMARANG DEMAK."**

Semarang, 30 November 2022

Mengetahui,

  
Diah Rahmawati

## TRANSKRIP WAWANCARA

### A. Narasumber 1

Nama : Agus Supriyanto, S.H.  
Jabatan : Ketua Pembina Yayasan Sunan Kalidjogo  
Kadilangu  
Waktu : 14 Februari 2022

P : Berapa total luas tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu?

J : Total keseluruhan tanah wakaf milik Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yaitu 120 hektar meliputi tanah sawah dan tanah kering berupa masjid, makam, dan lain-lainnya.

P : Berapa luas tanah wakaf yayasan yang terdampak pembangunan tol Semarang-Demak?

J : Jadi, yang terdampak pembangunan jalan tol Semarang-Demak merupakan tanah wakaf produktif berupa sawah, luas tanah wakaf yang terdampak yaitu 10 hektar atau berjumlah 58 bidang tanah dan keseluruhannya sudah memiliki sertifikat.

P : Bagaimana latar belakang tanah wakaf yayasan terdampak pembangunan tol Semarang-Demak?

J : Awal mula kami mengetahui bahwa ada tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang masuk dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol Semarang-Demak yaitu pada tahun 2016 yang diberitahukan lewat lurah. Kami pihak



Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu sangat mendukung adanya proyek pembangunan jalan tol Semarang-Demak tersebut, mengenai tanah wakaf milik Yayasan yang juga terdampak pembangunan jalan tol tersebut kami setuju dan tidak merasa keberatan, sepanjang ada tukar ganti tanah wakaf, kami akan mengikuti semua prosedur yang ada agar semuanya berjalan dengan lancar.

P : Bagaimana proses tukar ganti tanah wakaf yayasan sampai sekarang?

J : Ada beberapa yang sudah diganti, tapi kebanyakan belum diganti.

P : Apa problem yang dihadapi yayasan dalam proses tukar ganti tanah wakaf?

J : Sebetulnya awal munculnya masalah setelah pihak Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu menyerahkan sertifikat tanah wakaf kepada BPN pada tanggal 27 Agustus 2021, akan tetapi setelah itu antara pihak pengadaan tanah dengan kami komunikasinya mulai kurang, padahal sebelum sertifikat tanah diserahkan kepada BPN pihak terkait sangat intens menjalin komunikasi dengan kami, serta lambat dalam proses pencarian tanah pengganti, ya kami tahu mencari tanah pengganti yang strategis dan dekat Kadilangu sangat sulit apalagi tanah wakaf yayasan yang terdampak seluas 10 hektar tergolong cukup besar, itulah yang menyebabkan sampai saat ini belum ada kejelasan mengenai tanah pengganti secara keseluruhan, kami

pihak yayasan juga pernah ditawari tanah pengganti yang berada di Kecamatan Dempet Kabupaten Demak akan tetapi sempat kami tolak karena letaknya yang jauh dari kadilangu dan meminta tanah penggantinya yang dekat dengan kadilangu agar memudahkan kami dalam mengelola tanah wakaf produktif tersebut.

P : Bagaimana solusinya dalam menyelesaikan problem tersebut?

J : Solusinya yaitu pihak terkait pengadaan tanah wakaf harus melakukan komunikasi yang intens kepada kami, agar ketika ada masalah bisa diselesaikan secara bersama, agar tidak terjadi salah paham. Untuk kesulitan mencari tanah pengganti ya mau tidak mau harus diganti dengan tanah itu kalau dari kami.

## **B. Narasumber 2**

Nama : Mohammad Aulia Iman, S. Si., M.P.W.K.  
Jabatan : Koordinator Kelompok Substansi Penetapan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah di BPN Kabupaten Demak  
Waktu : 14 November 2022

P : Berapa luas tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak tol Semarang-Demak?

J : Luas tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak tol itu 10 hektar.

P : Apakah tanah wakaf yayasan sudah bersertifikat semua?

- J : Tanah wakaf yayasan sudah bersertifikat semua yang berjumlah 58 bidang tanah.
- P : Apakah sudah mendapatkan tanah pengganti?
- J : Sudah mendapatkan tanah pengganti tetapi belum keseluruhan, terkait diterima atau tidaknya tukar ganti itu hak dari Kemenag yang memberikan izin ruislag.
- P : Apa problem yang dihadapi BPN dalam tukar ganti tanah wakaf yayasan?
- J : Sebetulnya kendalanya yaitu hanya mencari tanah pengganti yang benar-benar lebih produktif dari tanah wakaf semula dan sesuai appraisal, karena tanah yang terdampak berupa sawah maka harus diganti dengan sawah juga, jika tanah penggantinya tidak lebih produktif dari tanah wakaf semula maka dari tim ruislag tidak mau.
- P : Bagaimana solusinya dalam menyelesaikan problem tersebut?
- J : Tugas kami hanya membantu saja, untuk kewenangan pencarian tanah pengganti ada di PPK dan *nāzīr*, tugas kami membantu dan memberikan pertimbangan dari segi pertanahan saja misal tanah ini sengketa atau tidak, tanah ini masih waris bersama atau tidak kan nanti jadinya malah rumit dan kesulitan, makanya kami memberikan masukan dan pertimbangan mengenai calon tanah pengganti tersebut.

### C. Narasumber 3

Nama : Ahmad Nafis Hunafi, S.H.I.  
Jabatan : Penyelenggara Zakat dan Wakaf di  
Kemenag Kabupaten Demak  
Waktu : 16 November 2022

P : Apakah tanah pengganti wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu ada yang sudah mendapatkan izin tukar guling dari Kemenag?

J : Iya sudah ada yang mendapatkan izin ruislag sekitar 25 persen, yang sisanya masih proses.

P : Apa problem yang dihadapi Kemenag dalam tukar ganti tanah wakaf yayasan?

J : Pertama yang menjadi hambatan atau problem tukar ganti tanah wakaf di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yaitu kesulitan mencari tanah pengganti karena tanah wakaf yang terdampak merupakan tanah persawahan yang luasnya cukup besar sekitar 10 hektar dan otomatis si *nāzīr* kan juga minta tanah penggantinya harus lebih bagus, sementara di Kabupaten Demak ini hanya ada beberapa tanah yang tergolong bagus terutama di Kecamatan Dempet, Kebonagung kemudian Wonosalam yang mana bisa menghasilkan panen setahun tiga kali. Hambatan yang kedua yaitu karena adanya pengclustering, dengan adanya pengclustering itu menyebabkan proses perhitungannya lebih rumit artinya lebih rumit itu satu bidang wakaf bisa diganti dengan beberapa bidang wakaf atau sebaliknya, sehingga

membutuhkan waktu yang lama dalam proses perhitungannya, yang jelas sebetulnya dari pihak *nāzīr* juga menginginkan tanah penggantinya itu saling berdekatan atau satu blok dengan maksud memudahkan *nāzīr* dalam mengelola tanah wakaf kedepannya. Tapi ketika susah untuk terlaksana maka akhirnya tanah penggantinya terpisah-pisah lokasinya. Kemudian yang ketiga yaitu kurangnya respon dari PPK terkait dengan jadwal yang sering meleset karena kurangnya komunikasi antara PPK dengan *nāzīr*. Sebetulnya yang berhak mencari tanah pengganti itu PPK, akan tetapi di Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu ini ada satu kesepakatan karena PPK juga merasa kesulitan mencari tanah pengganti akhirnya *nāzīr* juga diberikan kesempatan untuk mencari tanah pengganti sendiri. Ketika jadwal meleset terkadang ada beberapa penjual tanah yang menarik tanahnya kembali artinya tanahnya tidak jadi dijual. Itu yang mengakibatkan tukar menukar menjadi terhambat dan lama, akhirnya *nāzīr* mencari tanah pengganti kembali.

P : Bagaimana solusi dalam menyelesaikan problem tersebut?

J : Itu sih mas yang penting PPK koordinasi dengan *nāzīr*, apalagi mengenai jadwal pertemuan antara PPK dengan calon penjual tanah pengganti harus bisa tepat waktu dan tidak berlama-lama yang ditakutkan calon penjual tanah pengganti akan mencabut lagi tanah yang dijualnya karena kelamaan menunggu dan jadwal yang

sering meleset, sama melakukan perubahan fungsi wakaf sih mas karena dalam undang-undang kan diperbolehkan ya itu bisa dijadikan untuk mengatasi kesulitan dalam mencari tanah pengganti, kalau untuk tanah wakaf diganti dengan uang itu tidak boleh dalam proyek PSN mas.

#### **D. Narasumber 4**

Nama : Diah Rahmawati  
Jabatan : PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak  
Waktu : 22 November 2022

P : Berapa panjang jalan tol Semarang-Demak?

J : Panjang tol Semarang-Demak itu 26,7 km.

P : Berapa luas tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yang terdampak pembangunan tol Semarang-Demak?

J : Luas tanah wakaf yang terdampak berjumlah 58 bidang atau 10 hektar.

P : Apakah sudah ada tanah pengganti?

J : Sebagian besar sudah ada calon tanah penggantinya.

P : Apa problem yang dihadapi PPK dalam tukar ganti tanah wakaf Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu?

J : Untuk hambatannya yaitu susah mencari tanah pengganti, karena tanah wakaf yayasan yang terdampak besar juga. Misal nih kami cocok dan menawarkan tanah pengganti kepada *nāzīr* di tempat ini, akan tetapi

*nāzir* menolaknya dan meminta penggantinya di tempat yang itu, alhasil kami harus meninjau tempat yang ditunjuk oleh *nāzir* apakah sudah sesuai atau belum. Jika belum maka harus mencari tanah pengganti yang lain lagi sehingga membutuhkan waktu lama lagi dalam proses pencarian tanah pengganti. Dalam proses pencarian tanah pengganti Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu disini pihak *nāzir* juga diberikan kewenangan untuk mencari dan menawarkan tanah penggantinya, kemudian PPK menindaklanjuti tanah pengganti yang ditawarkan *nāzir* tersebut apakah sesuai appraisal atau tidak. Terkadang komunikasi dengan *nāzir* juga menjadi permasalahan, akan tetapi permasalahan dalam proses tukar ganti tanah wakaf kadilangu lebih ke pencarian tanah penggantinya.

P : Bagaimana solusi dalam menyelesaikan masalah tersebut?

J : Kalau untuk solusinya ya koordinasi sih karena banyak pihak yang terlibat, terus melakukan sosialisasi terhadap pemahaman masing-masing stakeholder bahwa tukar ganti tanah wakaf itu seperti ini, kemudian mensosialisasikan juga bahwa proses tukar ganti tanah wakaf itu juga ada step-stepnya, tidak langsung ini itu diganti karena semua ada prosedurnya.

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Heru Prayogo  
Tempat, Tanggal Lahir : Semarang, 23 April 1999  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Agama : Islam  
Alamat : Kelurahan Penggaron Lor RT 02 RW  
01, Kecamatan Genuk, Kota  
Semarang  
Riwayat Pendidikan :

- RA Futuhiyyah Kudu
- MI Futuhiyyah 02 Kudu
- MTs Al-Wathoniyyah
- MA Al-Wathoniyyah
- UIN Walisongo Semarang

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.

Semarang, 9 Desember 2022

Penulis,



Heru Prayogo

1702016147