

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
PADA TUKAR GULING (*RUISLAG*) TANAH WAKAF
DI MASJID AR RIDHO KOTA SEMARANG**
SKRIPSI

Disusun Guna Memenuhi Tugas Akhir Kuliah
Serta Melengkapi Syarat Guna Memperoleh Gelar Strata 1 (S1)
Dalam Bidang Hukum



Disusun oleh :

Aslah Abdul Kharis Bahtiar (1602016019)

HUKUM KELUARGA ISLAM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG

2020



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang Telp.(024)
7601291 Fax.7624691 Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi
a.n. Sdr. Aslah Abdul Kharis Bahtiar

Kepada Yth:
Dekan Fakultas Syariah Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikumWr.Wb

Setelah kami meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudari:

Nama : ASLAH ABDUL KHARIS BAHTIAR
NIM : 1602016019
Jurusan : Hukum Keluarga Islam
Judul : **TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
PADA TUKAR GULING (RUISLAG) TANAH WAKAF DI
MASJID AR RIDHO KOTA SEMARANG**

Dengan ini saya mohon agar skripsi Saudari tersebut dapat dimunaqosahkan. Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikumWr.Wb.

Pembimbing I

Nur Hidayati Setyani, S.H, M.H
NIP. 196703201993032001

Semarang, 23 November 2020

Pembimbing II

Ali Maskur S.H.I, M.H.

MOTTO

إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ

“Sesungguhnya rahmat Allah sangat dekat kepada orang yang berbuat kebaikan”

(QS Al Araf :56)

PERSEMBAHAN

Segala jerih payah, Saya persembahkan kepada keluargaku yakni Bapak (Katub), Ibu (Siti Duriyah) Empat Kakakku dan Tujuh Keponakanku yang senantiasa memberikan dorongan ,bimbingan dan doa terus menerus.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan karya pribadi dan bukan hasil plagiasi dan tidak pernah ditulis orang lain atau diterbitkan.

Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan sebagai bahan rujukan.

Semarang, 23 November 2020



Aslah Abdul Kharis Bahtiar

NIM. 1602016019

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi merupakan hal yang penting dalam skripsi karena pada umumnya banyak istilah Arab, nama orang, judul buku, nama lembaga dan lain sebagainya yang aslinya ditulis dengan huruf Arab harus disalin ke dalam huruf latin. Untuk menjamin konsistensi, perlu ditetapkan satu transliterasi sebagai berikut:

A. Konsonan

ء = '	ز = z	ق = q
ب = b	س = s	ك = k
ت = t	ش = sy	ل = l
ث = ts	ص = sh	م = m
ج = j	ض = dl	ن = n
ح = h	ط = th	و = w
خ = kh	ظ = zh	ه = h
د = d	ع = ,	ي = y
ذ = dz	غ = gh	
ر = r	ف = f	

B. Vokal

اَ = a

اِ = i

اُ = u

C. Diftong

أَي = ay

أَوْ = au

D. Syaddah

Syaddah (ّ) dilambangkan dengan konsonan ganda. Contoh اِنَّ (inna)

E. Kata sandang (...ال)

Kata sandang ditulis dengan *al-qomar* القمر . - al ditulis dengan huruf

kecil kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.

F. Hamzah

Aturan huruf hamzah menjadi apostrop (') 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

G. *Ta' Marbutah*

Setiap *ta' marbutah* (ة) ditulis dengan “h”

ABSTRAK

Tukar menukar adalah perjanjian yang bermaksud mempertukarkan barang yang dikuasai oleh suatu pihak dengan barang lain yang dikuasai oleh pihak lain, mekanisme ini kemudian mengakibatkan perubahan dari barang/benda yang selanjutnya dipergunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR). Di Indonesia Tukar Guling tanah Wakaf adalah hal yang masih awam dipahami oleh masyarakat luas dikarenakan kurangnya pemahaman dan rasa ketidak ingin tahun sehingga tidak mengerti jika fenomena tukar guling tanah bisa menjadi permasalahan konkrit bagi masyarakat di kemudian hari.

Tukar Guling (*Rusilag*) Tanah Wakaf Masjid Ar Ridho Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan dilatarbelakangi oleh pelaksanaan proyek pembangunan jalan tol Batang-Semarang. Dalam pelaksanaannya menemui beberapa problematika yang terkait dengan administrasi tukar guling yang lama menyebabkan proses pembangunan dan penggantian tidak berjalan secara maksimal, selain itu harta benda wakaf juga tidak dipergunakan dalam waktu yang lama karena lingkungan sekitar pelaksanaan proyek yang tidak kondusif untuk peribadatan sehingga esensi dari wakaf menjadi hilang. Tujuan dalam penelitian ini adalah menganalisis proses terjadinya tukar guling tanah wakaf dan mengetahui secara jelas tentang tinjauan hukum islam serta hukum positif mengenai tukar guling (*Ruislag*) tanah wakaf di Masjid Ar Ridho Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.

Metode penelitian yang digunakan adalah berbasis penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan normatif-empiris pada Masjid Ar Ridho Purwoyoso melalui wawancara dan dokumentasi. Adapun sumber data diambil melalui data primer yang diperoleh melalui wawancara kemudian dianalisis bersama data sekunder melalui studi kepustakaan menggunakan buku dan peraturan-peraturan baik itu hukum islam dan hukum positif, kemudian data tersebut dianalisis menggunakan deskriptif analisis dengan pendekatan sosiologi hukum.

Berdasarkan analisis yang dilakukan maka dapat disimpulkan bahwasanya Mekanisme Tukar Guling yang terjadi sudah sesuai dengan peraturan hukum yang ada yakni ketentuan hukum islam dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, namun dalam pelaksanaannya belum sepenuhnya maksimal dalam implementasi peraturan perundang-undangan dikarenakan proses administrasi yang masih berlapis dan tidak berjalan efisien, serta dalam pembagunan harta wakaf pengganti memakan waktu yang lama sehingga mencederai dari esensi ibadah wakaf yakni terus digunakan dan tak terhenti.

Kata Kunci : *Masjid, Tanah Wakaf, Tukar Guling.*

KATA PENGANTAR

Bismillah,

Puji syukur atas nikmat dan kekuatan yang Allah berikan kepada penulis dan keluarga sehingga skripsi ini dapat disusun dengan baik. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu mendukung penulisan skripsi yang berjudul **Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Pada Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah Wakaf Di Masjid Ar Ridho Kota Semarang.**

Pihak-pihak tersebut meliputi:

1. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Syariah dan Hukum dan segenap dosen UIN Walisongo.
2. Ibu Nur Hidayati Setyani dan Bapak Ali Maskur selaku dosen pembimbing.
3. Pimpinan UIN Walisongo beserta civitas akademiknya.
4. Bapak Muhammad Miftah selaku Pengurus Masjid Ar Ridho yang telah membantu penulis dalam penelitian ini hingga selesai.
5. Kantor Kementerian Agama Kota Semarang yang telah memberikan bantuan informasi serta dokumen pendukung.
6. Para senior kampus dan organisasi serta rekan-rekan kelas Hukum Keluarga 2016, rekan organisasi LRD UIN Walisongo, SKPP Kabupaten Banyumas, Teman Relawan, Anak Kosan Abu Abu .
7. Rekan-rekan penulis yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu dalam membantu keseharian di Semarang.

Penulis menyadari jika dalam penyusunan skripsi jauh dari kata sempurna. Namun dari kerja keras penulis dan perjuangan dalam memperoleh data ,penulis mengharapkan tulisan ini dapat bermanfaat bagi masyarakat agar pemahaman mengenai wakaf tidak terhenti di sektor peribadatan namun wakaf dapat menjadi instrumen ekonomi yang bisa membantu umat. Penulispun terbuka atas ruang kritik dan saran dalam penulisan karya ini agar dapat berkembang ke lebih baik . Demikian dan terimakasih.

Semarang ,23 November 2020

Penulis,

Aslah Abdul Kharis Bahtiar

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN DEKLARASI.....	iv
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI	vi
HALAMAN ABSTRAK	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	ix
HALAMAN DAFTAR ISI.....	x
HALAMAN DAFTAR TABEL	xii
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
D. Telaah Pustaka	8
E. Metode Penelitian	11
F. Teknik Pengumpulan Data	13
G. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN UMUM TUKAR GULING TANAH WAKAF	
A. Pengertian Wakaf	16
B. Dasar Hukum dan Sejarah Wakaf	20
C. Rukun dan Syarat Wakaf.....	25

D. Tata Cara Pendaftaran Harta Wakaf	34
E. Tata Cara Pendaftaran Harta Wakaf	34
F. <i>Ruislag</i> / Tukar Guling Tanah wakaf	43
G. Mekanisme Pengajuan Permohonan Izin Tukar Menukar Harta Benda Wakaf.....	54
BAB III TUKAR GULING (<i>RUISLAG</i>) TANAH WAKAF PADA MASJID AR RIDHO	
A. Gambaran Umum Kecamatan Ngaliyan.....	39
B. Prosedur Pelaksanaan Tukar Guling (<i>Ruislag</i>) Tanah Wakaf di Kota Semarang	59
BAB IV TINJAUAN TUKAR GULING TANAH WAKAF HUKUM ISLAM DAN UNDANG UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF	
A. Mekanisme Penerapan Tukar Guling Tanah Wakaf pada Masjid Ar Ridho	70
B. Tinjauan menurut Hukum Islam dan Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 Terhadap Praktik Tukar Guling Tanah wakaf pada Masjid Ar Ridho	73
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Daftar Kelurahan di Kecamatan Ngaliyan

Tabel 3.2 Susunan Nazhir Masjid Ar Ridho

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Pergantian Nazhir

Lampiran 2 Surat Tanda Bukti Pendaftaran Nazhir

Lampiran 3 Sertifikat Tanah Masjid Ar Ridho

Lampiran 4 Permohonan Tukar Guling Masjid Ar Ridho

Lampiran 5 Surat Pendaftaran Nazhir

Lampiran 6 Wawancara Lanjutan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Wakaf adalah bagian dari perbuatan hukum yang erat kaitannya dengan seseorang atau sekelompok orang yang telah lama menjadi bagian dari hukum Islam itu sendiri. Wakaf adalah suatu lembaga yang memiliki peranan penting dalam perkembangan masyarakat Islam baik dalam bidang keagamaan, ekonomi maupun sosial. Wakaf didefinisikan sebagai aset yang disumbangkan kemanusiaan dalam jangka waktu yang lama (*ubudiyah*) dan sosial. Fungsi ritual wakaf adalah sebagai impementasi iman dalam bentuk kesadaran beramal saleh yang diharapkan menjadi bekal hidup di akhirat yang mengalir pahalanya terus menerus (*shadaqah jariyah*) walaupun yang bersangkutan telah meninggal dunia, sedangkan fungsi sosialnya sebagai bentuk solidaritas yang dapat diharapkan menjadi instrumen yang kontributif terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat yang abadi (dana sosial abadi).¹

Secara umum al Quran tidak terdapat ayat yang menerangkan wakaf secara eksplisit, karena wakaf merupakan bagian dari *infaq*, maka dasar yang digunakan para ulama dalam menerangkan konsep wakaf ini didasarkan pada keumuman ayat-ayat al-Quran yang menjelaskan tentang *infaq*.² Wakaf sendiri di kelompokkan menjadi perbuatan yang memiliki amal jariyah yakni perbuatan amal yang manfaatnya tidak akan terputus walaupun si wakif telah meninggal dunia. dalam al-Quran secara eksplisit disebutkan tentang wakaf yaitu :

¹ Juhaya S Praja - Mukhlisin Mujarie, *Pranata Ekonomi Islam Wakaf*, cet 1 (Cirebon: Staic Press, 2009) hlm.11

² Achmad Arief Budiman, *Hukum Wakaf Administrasi Pengelolaan dan Pengembangan*, cet 1 (Semarang: Basscom Multimedia Grafika, 2015) hlm. 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ ۖ وَمِمَّا ءَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنْ ءَالِ ءَارَاضِنَا
وَلَا تَبْهَمُوا ءَلَّ حَيْثُ مِنْ هُوَ تُنْفِقُونَ ۚ وَلَسَّ لَكُمْ بِءِخْذِهِ ءِلَآءٌ أَنْ تُعْزِمُوا فِيهِ ۚ وَأَعْلَمُوا أَنَّ ءَالَ ءَلَّ

عَنِّي حَمِيدٌ ۚ ٢٦٧

Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu. Dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu kamu menafkahkan daripadanya, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memincingkan mata terhadapnya. Dan ketahuilah, bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji. (QS.Al Baqarah (2):267)

Kata wakaf berasal dari bahasa Arab, dari akar kata *wa-qa-fa* berarti menahan, berhenti, diam di tempat, atau berdiri. Kata *waqafa-yagifu-waqfan* semakna dengan kata *habasa-yahisu-tahbisan* yang maknanya terhalang untuk menggunakan. Kata *wagaf* berarti menahan harta untuk diwakafkan dan tidak dipindahmilikkan. Menurut istilah meskipun terdapat perbedaan penafsiran, disepakati bahwa makna wakaf adalah menahan zatnya dan memanfaatkan hasilnya atau menahan zatnya manfaatnya. Dengan kata lain, wakaf adalah menahan harta baik secara abadi maupun sementara, dari segala bentuk tindakan pribadi, seperti menjual dan memberikan harta wakaf atau yang lainnya, untuk tujuan pemanfaatan hasil secara berulang-ulang bagi kepentingan umum atau khusus, sesuai dengan tujuan yang disyaratkan oleh waqif dan dalam batasan hukum syariat.³

Definisi wakaf adalah menahan harta baik secara abadi maupun sementara ,untuk dimanfaatkan langsung maupun tidak langsung, dan diambil manfaat hasilnya secara berulang-ulang di jalan kebaikan, umum maupun khusus.⁴ Dalam redaksi yang lebih rinci , Kompilasi Hukum Islam 215 jo. Pasal 1 (1) PP. No.28/1977 menyatakan :

³ Miftahul Huda, *Mengalirkan Manfaat Wakaf Potret Perkembangan Hukum dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia* (Bekasi :Gramata Publishing ,2015) hlm.7

⁴ *Ibid.*, hlm.13

“Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakan untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran islam”

Dalam redaksi yang sedikit berbeda ,UU Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 1 jo.Pasal 1 PP Nomor 42 Tahun 2006 mendefinisikan :

“Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah”⁵

Dari beberapa pengertian diatas ,dapat dipahami bahwa cakupan wakaf meliputi :

1. Harta benda milik seseorang atau sekelompok orang.
2. Harta benda tersebut bersifat kekal zatnya,tidak habis apabila dipakai.
3. Harta tersebut dilepas kepemilikannya oleh pemiliknya.
4. Harta yang dilepas kepemilikannya ,tidak dapat dihibahkan,diwariskan atau diperjualbelikan.
5. Manfaat dari harta benda tersebut untuk kepentingan umum sesuai dengan ajaran islam
6. Dalam hal-hal tertentu ,wakaf dapat dibatasi waktunya.⁶

Perkembangan manusia serta kebutuhan yang lebih besar seringkali membuat harta benda wakaf itu harus dialihkan guna untuk kepentingan publik. Permasalahan mengenai perubahan serta pengalihan harta benda wakaf adalah permasalahan yang sudah lama dan sering terjadi dalam praktek wakaf di kalangan umat islam. Secara umum sering dirumuskan bahwa tujuan hukum Islam adalah mewujudkan kemashlahatan hidup umat manusia di dunia dan akhirat dengan mengambil segala hal yang bermanfaat dan menolak segala hal yang yakni yang tidak berguna bagi

⁵ Ahmad Rofiq ,*Hukum Perdata Islam Indonesia* cet.2 (Jakarta : Pt Grafindo Persada,2015)hlm.395-396

⁶ *Ibid.*,hlm.396

hidup dan kehidupan⁷, Kemaslahatan merupakan suatu hal yang harus dikedepankan dari sebuah penerapan hukum Islam, meskipun terkadang muncul benturan dengan peraturan secara normatif. Hal ini dikarenakan tujuan utama dari hukum Islam adalah untuk mewujudkan kemaslahatan umat. Pendekatan yang digunakan dalam penerapan hukum harus melihat secara utuh komprehensif berbagai hal yang melingkupi *mukallaf* atau para pihak yang bersentuhan langsung dengan hukum.⁸ maka wakaf harus terus memberikan kemanfaatan bagi umat islam karena ini adalah tujuan dari wakaf.

Secara yuridis Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 telah memberikan alasan ,syarat serta prosedur mengenai permasalahan ini .Dalam pasal 41(1) Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf yang berbunyi :

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 huruf f dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.

Dengan penjelasan dari pasal yang telah disebutkan perubahan harta benda wakaf jika untuk kepentingan publik dan tidak bertentangan dnegan syariah maka diperbolehkan.salah satu yang termasuk dalam Rencana Tata Ruang (RUTR) ,Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) adalah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi kabupaten /kota.⁹ Hal ini tentu RUTR berkaitan dengan kepentingan negara , negara mempunyai hak untuk memandang mana yang lebih memiliki *maslahat*

⁷ Ali Imron,*Transformasi Hukum Islam ke dalam Hukum Nasional*, Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat

vol.5 no.2 April 2008

⁸ Ali Imron, *Menerapkan Hukum Islam Yang Inovatif dengan Metode Sadd Al Dzari'ah*, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Qisti, hlm.75

⁹ Toman Sony Tambunan,*Glosarium Istilah Pemerintahan* cet 1(Jakarta:Prenadamedia Group,2016)hlm.521

lebih besar. Secara yuridis hak menguasai dari Negara diatur di dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria ,yakni memberi wewenang untuk:¹⁰

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Dalam ketentuan hukum diatas mengatur mengenai bahwa negara punya hak dan kepentingan yang diatas kepentingan pribadi, karena sejatinya bahwa hakekat dari sistem hukum yang dianut adalah keselarasan, keserasian dan keseimbangan antara kepentingan orang perorangan, masyarakat dan negara yang terpancar melalui sila-sila Pancasila yang dalam pelaksanaannya memerlukan sikap pengendalian diri secara utuh. Karakter penting dari hukum nasional adalah berlandaskan Pancasila sebagai landasan filosofis bangsa dan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai pijakan konstitusi.¹¹

Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) yang dimaksud disini proyek pembangunan jalan tol, proyek pembangunan jalan tol yang peruntukannya untuk kepentingan umum . pembangunan tak lepas dari kebutuhan aset tanah ,diantara bidang tanah yang terkena pembebasan tanah ini adalah tanah wakaf. Berdasarkan Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf ,diperbolehkannya untuk melakukan terjadinya tukar guling tanah wakaf dengan harta benda lain sesuai dengan prosedur yang telah dirumuskan.

¹⁰ Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 Ayat 2 tentang Pokok Pokok Agraria

¹¹ Ali Imron, Kontribusi Hukum Islam Terhadap Pembangunan Hukum Nasional (Studi Tentang Konsepsi *Taklif* dan *Mas`Uliyyat* dalam Legislasi Hukum), Disertasi, Universitas Diponegoro

Proyek jalan tol trans Jawa melintang dari Merak ke Surabaya , di Jawa Tengah sendiri melintas beberapa kota / kabupaten diantaranya yaitu Kabupaten Kendal, Tegal , Batang, Pemalang dan Semarang .Proyek Tol ini menelan dana hingga Rp 11.04 triliun ,pengerjaan proyek ini dilaksanakan oleh PT. Jasa Marga Semarang Batang.¹²Pengerjaan proyek tol ini sendiri melewati beberapa tanah wakaf, di Kota Semarang sendiri ada 15 bidang tanah wakaf di Kecamatan Ngaliyan dan Semarang Barat .¹³Secara umum peneliti melihat bahwa tanah wakaf yang ditukar guling menemui banyak masalah.Baik terkait administrasi , proses pencairan aset serta permasalahan lainnya.

Salahsatu obyek tanah wakaf yang peneliti ambil didalam penelitian ini adalah sebuah Masjid yang berada di kota Semarang ,yakni Masjid Ar Ridho yang terletak di Jalan Borobudur Barat II Rt 05 Rw 013, Kelurahan Purwoyoso ,Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang yang di *Ruislag* dengan alamat di Jalan Borobudur Barat IV Rt 03 RW 014 Kelurahan Purwoyoso ,Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.

Dalam proses tukar guling itu menemukan beberapa masalah diantaranya proyek pembangunan jalan tol menyebabkan harta benda wakaf tidak bisa digunakan kembali karena kondisi lingkungan yang tidak memungkinkan ,sedang harta benda wakaf harus terus digunakan .permasalahan lain yang ditemui adalah karena kebutuhan masyarakat terkait ibadah,sedangkan tukar guling dalam regulasinya mengharuskan aset wakaf dibangun oleh pihak yang menggunakan /mengganti aset wakaf tersebut dan proses administrasi yang cenderung berlapis sehingga menyebabkan ketidakpastian dari proses tukar guling (*Ruislag*) sampai dengan saat ini.¹⁴

<https://economy.okezone.com/read/2018/10/18/320/1965845/jalan-tol-Batang-Semarang-beroperasi-awal-2019> diakses pada 21 Desember 2019

¹³ <https://www.google.com/amp/s/ekbis.sindonews.com/newsread/1277708/34/tol-Batang-Semarang-terkendala-pembebasan-tanah-wakaf-1517225752> Diakses pada 21 Desember 2019

¹⁴ Muhammad Miftah, *Wawancara*, pada 19 Desember 2019 Pukul 13.39

Berdasarkan penjelasan yang telah ditulis serta fakta dilapangan maka penulis akan meneliti tentang“Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Pada Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah Wakaf Di Masjid Ar Ridho Kota Semarang”

B. Rumusan Masalah

Dengan permasalahan yang sebelumnya telah dijabarkan. Maka peneliti akan membahas mengenai:

1. Bagaimana Proses terjadinya Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah wakaf di Masjid Ar Ridho Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang?
2. Bagaimana Tinjauan dari Hukum Islam serta Hukum Positif mengenai Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah wakaf di Masjid Ar Ridho Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun Tujuan Penelitian ini adalah :

1. Menganalisis mengenai proses terjadinya Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah wakaf di Masjid Ar Ridho Kota Semarang.
2. Mengetahui secara jelas tentang Tinjauan Hukum Islam serta Hukum Positif mengenai Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah wakaf di Masjid Ar Ridho Kota Semarang.

Sedangkan kegunaan dalam penelitian ini adalah :

- a. Kegunaan Teoritis.

Dengan adanya Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih terhadap dunia akademik ,sehingga dapat menambah referensi dalam bidang Hukum Keluarga Islam yang erat kaitannya dengan Wakaf,serta harapan lain dapat menambah khazanah keilmuan bagi para pihak yang ingin meneliti lebih lanjut.

b. Kegunaan Praktis

- 1) Sebagai bentuk pengamalan serta praktek nyata peneliti atas kompetensi yang telah diperoleh selama masa perkuliahan di UIN Walisongo dalam menerapkan sikap kritis ,pola pikir yang dinamis serta peduli isu-isu yang ada.
- 2) Kegunaan penelitian ini dapat menuntaskan atau meberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.

D. Telaah Pustaka

Dalam telaah pustaka ini bertujuan untuk melihat penelitian yang sebelumnya telah dilakukan guna menelaah ,menganalisi serta penunjang penelitian ,dalam telaah pustaka ini akan menjadi perbandingan dengan penelitian yang peneliti ambil tentang tukar guling (*Ruislag*)tanah wakaf ditinjau dari hukum islam dan undang–undang nomor 41 tahun 2004 ,diantaranya adalah:

Pertama, Penelitian berbentuk Skripsi yang dilakukan oleh Reza Mulana Bahrul Alam Tahun 2017 tentang “Tipologi Manhaj Tokoh Agama Kecamatan Taman tentang *Ruislag* Benda Wakaf Masjid Sabilun Najah Bebekan Timur Kabupaten Sidoarjo” dari Fakultas Syariah dan Hukum ,UIN Sunan Ampel Surabaya.Penelitian ini membahas mengenai masjid wakaf yang terkena pembangunan jalan tol dalam kenyataanya terjadi pro dan kontra dalam pengambilan keputusan dari kalangan ulama setempat terkait persoalan perubahan benda wakaf sehingga memengaruhi keputusan terkait perubahan benda wakaf. Penelitian ini mengambil kesimpulan.bahwa ada beberapa tahap dalam pengajuan *Ruislag* di masjid sabilun najah dan kemudian ada beberapa pandangan mengenai kebolehan *Ruislag* ini dan titik temu terakhir bahwa pandangan ulama setempat menemukan model manhaj yakni manhaj ikhtiyat

,manhaj taisir dan manhaj moderat ¹⁵,Perbedaan dengan penelitian yang akan penulis ambil adalah penelitian yang penulis ambil adalah mengkaji tukar guling (*Ruislag*) tanah wakaf ditinjau dari hukum islam dan undang – undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf sedang dalam penelitian sebelumnya membahas mengenai perbedaan pendapat dalam pengambilan keputusan proses *Ruislag* di kalangan ulama setempat.

Kedua ,Penelitian oleh Ahmad Furqon Tahun 2017 tentang “Strategi Pengamanan Harta Benda wakaf pada Proyek Tol Batang-Semarang (Seksi Semarang) dari UIN Walisongo Semarang.Penelitian ini membahas mengenai berbagai macam permasalahan yang timbul dalam tukar guling tanah wakaf ,penelitian ini berfokus pada nazhir-nazhir wakaf yang harta benda wakafnya terkena tol dan melihat bagaimana startegi nazhir dalam mengamankan harta benda wakaf tersebut . Dalam penelitian ini mengambil kesimpulan bahwa terdapat berbagai permasalahan yang timbul yakni tentang harta benda wakaf yang tidak bisa digunakan ,nazhir yang harus mencari tanah pengganti ,administrasi pencairan uang yang rumit ,birokrasi dan perizinan yang berlapis serta tanah pengganti yang sulit dan lstrategi nazhir tersebut adalah inventarisasi harta benda wakaf ,optimalisasi harta benda wakaf ,penilaian harta benda wakaf dan melakukan musyawarah dengan pihak terkait¹⁶.Perbedaan penelitian yang penulis ambil adalah peneliti mengambil salahsatu objek dari masjid yang terkena tol bukan secara keseluruhan dan mengkaji nya secara hukum islam dan hukum positif sedang dalam penelitian sebelumnya peneliti membahas seluruh benda wakaf yang terkan tol dan strategi nazhir dalam mengamankan harta benda wakaf.

Ketiga,Penelitian berbentuk skripsi yang dilakukan oleh Indriyani Tahun 2019 tentang “Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah Wakaf ditinjau

¹⁵ Reza Mulana Bahrul Alam, *Tipologi Manhaj Tokoh Agama Kecamatan Taman tentang Ruislag Benda Wakaf Masjid Sabilum Najah Bebekan Timur Kabupaten Sidoarjo*,Skripsi ,Uin Sunan Ampel Surabaya

¹⁶ Ahmad Furqon, *Strategi Pengamanan Harta Benda wakaf pada Proyek Tol Batang-Semarang (Seksi Semarang)*,Penelitian,UIN Walisongo Semarang,2018

dari Hukum Islam dan Undang –Undang nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf “dari Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta .dalam penelitian ini membahas mengenai *Ruislag* di Pondok Pesantren Darul Rahman dengan PT. Ambal Ancor dan melihat bagaimana proses *Ruislag* ini ditinjau dari Hukum Islam dan Undang – Undang nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf .dan mengambil kesimpulan bahwa *Ruislag* tersebut dianggap sah sesuai dengan hukum islam dan Undang –Undang nomor 41 tahun 2004.¹⁷Perbedaan penelitian yang akan penulis ambil objek nya berbeda , penelitian sebelumnya mengambil objek sebuah pondok pesantren yang di *Ruislag* oleh sebuah Perseroan Terbatas sedang peneliti mengambil masjid yang terkena jalan tol yang dikerjakan oleh Pemerintah.selain itu Lokasi dari penelitian ini berbeda

Keempat, Penelitian berbentuk Tesis yang dilakukan oleh Misbachudin Tahun 2018 tentang “ Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah Wakaf pada Proyek Jalan Tol Pejagan-Pemalang di Kabupaten Tegal Perspektif Hukum Islam”dari Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Purwokerto .Pada penelitian ini membahas mengenai permasalahan yang timbul saat terjadinya pengerjaan proyek jalan tol Pejagan –Pemalang di Kabupaten Tegal .Penelitian ini mengambil kesimpulan bahwa proses tukar guling pada pelaksanaannya menemui banyak kendala selain itu proses nya membutuhkan waktu yang lama.¹⁸Perbedaan dengan penelitian yang penulis ambil adalah penelitian menggunakan 2 Tinjauan yaitu hukum positif dan hukum islam sedang penelitian sebelumnya meninjau dari sisi Hukum Islam .

Kelima, Penelitian berbentuk skripsi yang dilakukan yang dilakukan oleh Ahmad Asrori Tahun 2019 tentang “ Implikasi dan Hak Kewajiban Nazhir dalam Pengelolaan Wakaf”dari Fakultas Syariah dan

¹⁷ Indriyani, Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah Wakaf ditinjau dari Hukum Islam dan Undang – Undang nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf, Skripsi,UIN Syarif Hidayatullah Jakarta,2019

¹⁸ Misbachudin, *Tukar Guling (Ruislag) Tanah Wakaf pada Proyek Jalan Tol Pejagan-Pemalang di Kabupaten Tegal Perspektif Hukum Islam*, Tesis, IAIN Purwokerto

Hukum UIN Walisongo yang membahas mengenai pengelolaan harta benda wakaf oleh Nazhir, pada penelitian ini Nazhir tidak mengetahui hak dan kewajibannya sebagai seorang pelaksana dan pengelola, mengambil kesimpulan bahwa faktor yang menyebabkan nazhir adalah faktor SDM, kesibukan nazhir serta pembinaan kompetensi terhadap nazhir dari pihak terkait.¹⁹ Perbedaan dengan Penelitian yang penulis ambil adalah penulis berfokus pada proses tukar guling (*Ruislag*) tanah wakaf sedang penelitian sebelumnya meneliti tentang hak dan kewajiban seorang nazhir.

Keenam, Penelitian yang berbentuk Jurnal yang dilakukan Firman Muntaqo berjudul "*Problematika dan Prospek Wakaf Produktif di Indonesia*" membahas mengenai problematika yang berkaitan dengan dengan pengembangan wakaf di Indonesia dan peran wakaf yang mempunyai peran penting dalam penujung peradaban islam dengan mengambil kesimpulan bahwa wakaf di Indonesia masih perlu pembenahan dan para pelaku yang ada di dalam wakaf harus terus melakukan peningkatan²⁰, Perbedaan dengan Penelitian yang penulis ambil adalah penulis berfokus pada proses tukar guling (*Ruislag*) tanah wakaf sedang penelitian sebelumnya meneliti tentang Problematika Wakaf dan Prospek Wakaf Produktif di Indonesia.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah²¹. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

¹⁹ Ahmad Asrori, *Implikasi dan Hak Kewajiban Nazhir dalam Pengelolaan Wakaf*, Skripsi, UIN Walisongo Semarang

²⁰ Firman Muntaqo, *Problematika dan Prospek Wakaf Produktif di Indonesia*, Jurnal Al Ahkam, UIN Walisongo Semarang, 2015

²¹ Djunaedi Effnedi, Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta : Prenada Media Grup) 2016, hlm.2

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian yang menitikberatkan pada penelitian lapangan yang menggunakan analisis kualitatif. Penelitian Kualitatif menunjuk pada prosedur – prosedur riset yang menghasilkan data kualitatif, ungkapan atau catatan orang itu sendiri, atau tingkah lakumereka yang terobservasi. Pendekatan itu mengarah kepada keadaan-keadaan individu yang holistik. Dengan kata lain, pokok kajian tidak disedarhanakan kepada organisasi yang telah direncanakan sebelumnya, akan tetapi dilihat sebagai bagian dan sesuatu yang utuh.²²

2. Pendekatan

Pendekatan pada penelitian ini adalah pendekatan empiris yakni penelitian hukum empiris menggunakan studi kasus hukum empiris berupa perilaku hukum masyarakat. Sumber data penelitian hukum empiris tidak bertolak pada hukum positif tertulis, melainkan hasil observasi di lokasi penelitian.²³

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Masjid Ar Ridho dengan alamat Jalan Borobudur Barat IV Rt 03 RW 014 Kelurahan Purwoyoso, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.

4. Sumber Data

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya), lalu dikumpulkan dan diolah sendiri atau suatu organisasi.²⁴

b. Data Sekunder

²² Sulaiman Tripa, *Diskursus Metode dan Penelitian Hukum* (Banda Aceh: Bandar Publishing, 2019) cet 1 hlm 144

²³ Suteki, Galang Taufani “Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik). (Depok Rajawali Pers, 2018) cet. 2 . hlm 216

²⁴ *Ibid*, hlm 214

Data Sekunder merupakan data yang tingkatnya kedua, bukan utama. Dalam data sekunder data yang biasanya berbentuk dokumen. ²⁵ data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah dokumen terkait Masjid AR Ridho Kelurahan Purwoyoso serta Peraturan perundang-undangan dan ditunjang dengan studi kepustakaan.

5. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, dalam penelitian ini antara lain Undang-Undang nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Kompilasi Hukum Islam (KHI), Kitab Fiqh. ²⁶

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Antara lain dalam penelitian ini adalah Hasil penelitian, jurnal-jurnal tentang wakaf, serta buku-buku yang terkait dengan ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Berupa komplementer untuk bahan hukum sekunder dan tersier. Dalam penelitian ini antara lain adalah ensiklopedia dan artikel.

F. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara ialah proses komunikasi atau interaksi untuk mengumpulkan informasi dengan cara tanya jawab antara peneliti

²⁵ Sumadi, *Metode Penelitian*, (Jakarta :Pt Raja Grafindo Persada, 1995) hal.84

²⁶ Suteki, Galang Taufani "Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik). (Depok Rajawali Pers, 2018) cet. 2 .hlm 216

dengan informan atau subjek penelitian. Dengan kemajuan teknologi informasi seperti saat ini, wawancara bisa saja dilakukan tanpa tatap muka, yakni melalui media telekomunikasi. Pada hakikatnya wawancara merupakan kegiatan untuk memperoleh informasi secara mendalam tentang sebuah isu atau tema yang diangkat dalam penelitian. Atau, merupakan proses pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang telah diperoleh lewat teknik yang lain sebelumnya..

2. Dokumen

Selain melalui wawancara dan observasi, informasi juga bisa diperoleh lewat fakta yang tersimpan dalam bentuk surat, catatan harian, arsip foto, hasil rapat, cenderamata, jurnal kegiatan dan sebagainya. Data berupa dokumen seperti ini bisa dipakai untuk menggali informasi yang terjadi di masa silam.²⁷

3. Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian akan dikumpulkan lalu dianalisis secara kualitatif, mengutip Stainback mengemukakan bahwa analisis data merupakan hal yang kritis dalam proses penelitian kualitatif. sehingga hipotesis dapat dikembangkan dan dianalisis.²⁸

G. Sistematika Penulisan

Pada sistematika penulisan ini berfungsi untuk mempermudah gambaran skripsi secara keseluruhan, sistematika ini akan dijelaskan secara ringkas adapun sebagai berikut:

BAB I berisi tentang uraian pendahuluan yang berfungsi sebagai pengantar sebelum bab selanjutnya guna memberikan gambaran umum terkait penelitian yang dibahas. Pada bab ini berisi tentang latar belakang

²⁷ Metode Pengumpulan Data Penelitian Kualitatif, diakses melalui repository.uin-malang.ac.id dikases pada tanggal 22 Desember 2019.

²⁸ Albi Anggito, Johan Setiawan. *Metode Penelitian Kualitatif*, (Sukabumi : CV Jejak, 2018) hlm 254.

,rumusan masalah ,tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, metodologi penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II berisi tentang tinjauan umum mengenai wakaf , yang berupa : pengertian wakaf, landasan hukum, rukun dan syarat wakaf, pengertian tukar guling (*Ruislag*) , syarat dan proses tukar guling serta pengertian tukar guling dalam sisi hukum islam serta perundang-undangan.

BAB III berisi tentang pelaksanaan tukar guling ,profil masjid serta tanah wakaf , dan proses tukar guling tanah wakaf pada Masjid Ar Ridho Kota Semarang

BAB IV berisi tentang analisis terhadap tukar guling tanah wakaf pada Masjid Ar Ridho dari sisi Hukum Islam dan Hukum Positif.

BAB V berisi tentang penutup berisi kesimpulan serta saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TUKAR GULING TANAH WAKAF

A. Pengertian Wakaf

Kata wakaf berasal dari bahasa Arab, dari akar kata *wa-qa-fa* yang berarti menahan, berhenti, diam ditempat, atau berdiri. Kata *waqafa-yaqifu-waqfan* semakna dengan kata *habasa-yahisu-tahbis* yang maknanya terhalang untuk menggunakan. Kata *waqaf* berarti menahan harta untuk diwakafkan dan tidak dipindahmilikan. Menurut istilah meskipun terdapat perbedaan penafsiran, disepakati bahwa makna wakaf adalah menahan zatnya dan memanfaatkan hasilnya atau menahan zatnya dan menyedekahkan manfaatnya.²⁹

Baik *al-habs* maupun *al-waqf* sama-sama mengandung makna *al-imsak* (menahan), *al-man'u* (mencegah atau melarang), dan *at-tamakku* (diam). Disebut menahan karena wakaf ditahan dari kerusakan, penjualan dan semua tindakan yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf. Dikatakan menahan, juga karena manfaat dan hasilnya ditahan dan dilarang bagi siapa pun selain dari orang-orang yang berhak atas wakaf tersebut. Selain disamakan dengan *al-habs*, kata *waqf* juga disamakan dengan *at-tasbil* yang bermakna mengalirkan manfaatnya.³⁰

Wakaf menurut undang-undang Wakaf menurut UU No 41 tahun 2004 didefinisikan sebagai : perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.³¹

Sedang dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI), wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya

²⁹ Miftahul Huda, *Mengalirkan Manfaat Wakaf Ptret Pengembangan Hukum dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia*, (Bekasi:Gramata Publishing, 2015), hlm.7

³⁰ Abdurrohman Kasdi, *FIQH WAKAF Dari Wakaf Klasik hingga Wakaf Produktif*, (Yogyakarta: Idea Press, 2017) hlm.7

³¹ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Pasal 1 ayat 1.

guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.³²

Selain itu dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, wakaf adalah perbuatan seseorang atau sekelompok orang (wakif) untuk memisahkan dan/ atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syari'ah.

Pemaknaan yang hampir sama dengan wakaf adalah kata *endowment* yang dalam istilah bahasa Inggris adalah pemberian. Selain itu juga bisa digunakan pula pemaknaan dengan menggunakan kata *foundation*, yang dalam kamus *Oxford* adalah harta yang dikhususkan untuk kepentingan organisasi selamanya. Kata *foundation* sendiri menurut kamus *Storud Judicial Dictionary*, menunjukkan adanya harta yang dititipkan atau dimiliki badan hukum dan hasilnya digunakan sesuai dengan tujuannya.³³

Jadi, Wakaf adalah perbuatan hukum dari seseorang atau kelompok dengan meniatkan pemberian dalam bentuk harta bendanya untuk dimanfaatkan demi kepentingan umum atau kemaslahatan umat yang memiliki jangka waktu ataupun tak terhingga guna kesejahteraan.

Dari beberapa pengertian di atas para ulama pun berbeda pendapat mengenai wakaf, perbedaan inilah yang kemudian melahirkan berbagai hukum-hukum baru melalui mazhab / aliran mereka masing-masing, hukum ini mengenai definisi, tata cara, rukun, syarat serta lainnya. Di bawah ini akan dijabarkan beberapa pendapat dari Ulama masyhur mengenai Wakaf.

1. Menurut Ulama Syafiiyah

- a. Imam Nawawi dari kalangan mazhab Syafii. Mendefinisikan wakaf dengan: “Menahan harta yang dapat diambil manfaatnya untuk kebaikan dan mendekatkan diri kepada Allah”
- b. Al-Syarbini Al-Khatib dan Ramli Al-Kabir yang mendefinisikan wakaf dengan :”Menahan harta yang bisa diambil manfaatnya dengan menjaga

³² Kompilasi Hukum Islam Pasal 215 poin a.

³³ Miftahul Huda, *Mengalirkan Manfaat Wakaf Prett Pengembangan Hukum dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia*, (Bekasi: Gramata Publishing, 2015), hlm.25.

keamanan benda tersebut dan memutuskan kepemilikan barang tersebut dari pemiliknya untuk hal hal yang diperbolehkan”

- c. Ibn Hajar Al-Haitami dan Syaikh Umairah mendefinisikan dengan:”Menahan harta yang bisa dimanfaatkan dengan menjaga keutuhan harta tersebut, dengan memutuskan kepemilikan barang tersebut dari pemiliknya untuk hal yang diperbolehkan”
- d. Syaikh Syihabuddin Al Qalyubi mendefinisikannya dengan: “Menahan harta untuk dimanfaatkan,dalam hal yang diperbolehkan, dengan menjaga keutuhan harta tersebut”.³⁴

Dari pemaparan diatas, kita bisa mengasumsikan bahwa titik persamaan dari masing-masing definisi itu adalah definisi Syaikh Al-Qalyubi yang mnegatakan bahwa: “*Habsul mali yumkinu al-intifa ‘u bihi ma’a baqa ‘i ainihi ‘ala mashrafin mubahin* (Menahan harta yang bisa diambil manfaatnya dengan menjaga bentuk aslinya untuk disalurkan kepada jalan yang diperbolehkan)

2. Menurut Ulama Hanafiyah

Wakaf adalah menahan suatu benda yang menurut hukum, tetap milik si wakif dalam rangka mempergunakan manfaatnya untuk kebajikan. Berdasarkan definisi itu maka pemilikan harta wakaf tidak lepas dari si wakif, bahkan di benarkan menariknya kembali dan ia boleh menjualnya. Jika si wakif wafat, harta tersebut menjadi harta warisan buat ahli warisnya. Jadi yang timbul dari wakaf hanyalah “menyumbangkan manfaat”.

Karena itu mazhab Hanafi 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”.

3. Menurut Ulama Malikiyah

Mazhab Maliki berpendapat bahwa wakaf itu tidak melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, namun wakaf tersebut mencegah wakif melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut

³⁴ Muhammad Abid Abdullah Al-Kasibi, *Hukum Wakaf*, (Depok: IIMaN Press, 2004), hlm. 40-41.

kepada yang lain dan wakif berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh menarik kembali wakafnya. Perbuatan si wakif menjadikan manfaat hartanya untuk digunakan oleh mustahiq (penerima wakaf), walaupun yang dimilikinya itu berbentuk upah, atau menjadikan hasilnya untuk dapat digunakan sepertimewakafkan uang.

Wakaf dilakukan dengan mengucapkan lafadz wakaf untuk masa tertentu sesuai dengan keinginan pemilik. Dengan kata lain, pemilik harta menahan benda itu dari penggunaan secara pemilikan, tetapi membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebaikan, yaitu pemberian manfaat benda secara wajar sedang benda itu tetap menjadi milik si wakif. Perwakafan itu berlaku untuk suatu masa tertentu, dan karenanya tidak boleh disyaratkan sebagai wakaf kekal (selamanya).³⁵

4. Menurut Ulama Hanabilah

Menurut Ibn Qudamah, salah seorang ulama Hanabilah, wakaf adalah:³⁶

تَحْيِيسُ الْأَصْلِ وَتَسْيِيلُ الثَّمَرَةِ

Menahan yang asal dan memberikan hasilnya.

Sedangkan Syamsuddin al-Maqdisi al-Hanbali mendefinisikan wakaf dengan:

تَحْيِيسُ الْأَصْلِ وَتَسْيِيلُ الْمَنْفَعَةِ

Menahan yang asal dan memberikan manfaatnya.

Definisi wakaf yang dikemukakan oleh ulama Hanabilah ini berasal dari hadis Nabi Saw. kepada Umar bin Khattab ra., “Tahanlah asalnya dan alirkanlah hasilnya.” Maksud dari kata “asal” adalah barang yang diwakafkan dan maksud dari kalimat “mengalirkan manfaat” adalah memberikan manfaat barang yang diwakafkan, berupa keuntungan dan hasilnya, untuk kemaslahatan umat.

Al-Kabisi memberikan analisis terhadap definisi ini: pertama, definisi ini tidak menyebutkan orang yang akan mengurus kepemilikan harta wakaf

³⁵ Tim Penyusun , *Fiqh Wakaf*, (Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Departemen Agama RI, 2006), hlm. 1-2.

³⁶ Abdurrohman Kasdi, *FIQH WAKAF Dari Wakaf Klasik hingga Wakaf Produktif*, (Yogyakarta: Idea Press, 2017)hlm.13-14.

setelah diwakafkan. Kedua, definisi ini tidak memuat tambahan definisi yang lain secara rinci, seperti syarat mendekatkan diri kepada Allah, atau tetapnya kepemilikan wakif, atau keluarnya wakif dari kepemilikannya dan perincian lainnya

B. Dasar Hukum dan Sejarah Wakaf

1. Dasar Hukum Islam

a) Ayat Alquran

- Al Baqarah : 267

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

وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ ۗ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ عَزِيزٌ حَمِيدٌ -

*Wahai orang-orang yang beriman! Infakkanlah sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untukmu. Janganlah kamu memilih yang buruk untuk kamu keluarkan, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memicingkan mata (enggan) terhadapnya. Dan ketahuilah bahwa Allah Mahakaya, Maha Terpuji.*³⁷

- Qs. Al Baqarah : 261

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَتَتْ سَنَابِلَ سَبْعِ سَنَابِلٍ فِي كُلِّ سُنْبُلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ ۗ

وَاللَّهُ يُضْعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ

*Perumpamaan orang yang menginfakkan hartanya di jalan Allah seperti sebutir biji yang menumbuhkan tujuh tangkai, pada setiap tangkai ada seratus biji. Allah melipatgandakan bagi siapa yang Dia kehendaki, dan Allah Mahaluas, Maha Mengetahui.*³⁸

- Qs. Ali Imran 92

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

³⁷ Alquran Kementerian Agama Republik Indonesia.

<https://quran.kemenag.go.id/index.php/sura/2/261> diakses pada 25/3/2020.

³⁸ Alquran Kementerian Agama Republik Indonesia.

<https://quran.kemenag.go.id/index.php/sura/2/267> diakses pada 25/3/2020.

*Kamu tidak akan memperoleh kebajikan, sebelum kamu menginfakkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apa pun yang kamu infakkan, tentang hal itu sungguh, Allah Maha Mengetahui.*³⁹

b) Hadist

Menurut Ibnu Hajar al-Asqalaniy, asal pensyariatan waqaf didasarkan pada hadits riwayat Ibnu Umar ra tentang kisah waqafnya Umar bin Khatthab ra:

أَنَّ عُمَرَ بْنَ الْخَطَّابِ أَصَابَ أَرْضًا بِحَيْبَرَ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمُرُهُ فِيهَا فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِحَيْبَرَ لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ أَنْفَسَ عِنْدِي مِنْهُ فَمَا تَأْمُرُ بِهِ قَالَ إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَإِتَصَدَّقْتَ بِهَا قَالَ فَتَصَدَّقْ بِهَا عُمَرُ أَنَّهُ لَا يُبَاعُ وَلَا يُوهَبُ وَلَا يُورَثُ وَتَصَدَّقْ بِهَا فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لَا جُنَاحَ عَلَيَّ مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ وَيُطْعِمَ غَيْرَ

مُتَمَوِّلٍ

“Sesungguhnya Umar ra pernah mendapatkan sebidang tanah di Khaibar. Lalu, beliau mendatangi Nabi saw dan meminta nasehat mengenai tanah itu, seraya berkata, “Ya Rasulullah, saya mendapatkan sebidang tanah di Khaibar, yang saya tidak pernah mendapatkan harta lebih baik dari pada tanah itu”. Nabi saw pun bersabda, “Jika engkau berkenan, tahanlah Batang pohonnya, dan bersedekahlah dengan buahnya. Ibnu Umar berkata, “Maka bersedekahlah Umar dengan buahnya, dan Batang pohon itu tidak dijual, dihadiahkan, dan diwariskan. Dan Umar bersedekah dengannya kepada orang-orang fakir, para kerabat, para budak, orang-orang yang berjuang di jalan Allah, Ibnu Sabil, dan para tamu. Pengurusnya boleh memakan dari hasilnya dengan cara yang makruf, dan memberikannya kepada temannya tanpa meminta harganya...” [HR. Imam Bukhari dan Muslim]⁴⁰

Pensyariatan waqaf juga disandarkan pada sebuah hadits yang dituturkan Abu Hurairah ra, bahwa Rasulullah saw bersabda:⁴¹

³⁹ Alquran Kementerian Agama Republik Indonesia.

<https://quran.kemendagri.go.id/index.php/sura/3/92> diakses pada 25/03/2020.

⁴⁰ Al Hafizh Ibnu Hajar Al Asqalani, *Terjemah Bulughul Marom*, (Pustaka Ulil Albab:2006)

⁴¹ Achmad Arief Budiman, *Hukum Wakaf (Administrasi, Pengelolaan dan Pengembangan)*, (Basscom Multimedia Grafika : 2015)hlm.5.

إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ

صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ

“Jika seorang manusia meninggal dunia, maka terputuslah amal perbuatannya, kecuali tiga hal; sedekah jariyah, ilmu yang bermanfaat, dan anak shaleh yang selalu mendoakannya.”[HR. Muslim, Abu Hurairah]

2. Dasar Hukum Positif

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik
- b. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam khususnya Buku III yang mengatur Hukum Perwakafan
- c. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- e. Undang Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960

3. Sejarah Wakaf

Dalam sejarah islam wakaf dikenal sejak masa Rasulullah SAW, karena wakaf disyariatkan setelah periode Madinah pada tahun kedua Hijriyah. Pelaksanaan wakaf berikutnya dilakukan oleh Abu Thalhah yang mewakafkan kebun bairuha. Sahabat Nabi SAW yang lain seperti Abu Bakar juga mewakafkan sebidang tanah miliknya di Mekkah untuk peruntukan kepada anak keturunannya yang datang ke Mekkah. Utsman mewakafkan sumur rumah dan hartanya di Khaibar. ‘Ali bin Abi Thalib mewakafkan tanahnya yang subur. Mu’adz bin Jabal mewakafkan rumahnya, yang populer dengan sebutan Dar al-Anshar. Kemudian pelaksanaan wakaf disusul oleh Anas bin Malik, ‘Abdullah bin ‘Umar, Zubair bin Awwam dan Aisyah istri Rasulullah SAW.

Pada era selanjutnya praktek wakaf berkembang dengan pesat pada dinasti Umayyah dan Abbasiyah. Semua orang berduyun-duyun melaksanakan wakaf. Pemanfaatan wakaf tidak hanya dibatasi untuk fakir dan miskin saja,

tetapi juga menjadi modal untuk membangun lembaga pendidikan, perpustakaan dan membayar gaji para staf, guru, dan sebagai beasiswa untuk para siswa dan mahasiswa. Antusiasme masyarakat kepada pelaksanaan wakaf telah menarik perhatian negara untuk mengatur sektor pengelolaan negara untuk mengatur pengelolaan wakaf sebagai sektor untuk membangun solidaritas sosial dan ekonomi masyarakat.⁴²

Wakaf yang pada awalnya hanya merupakan praktek perorangan, namun setelah masyarakat islam merasakan manfaat wakaf, muncul keinginan untuk mengatur perwakafan dengan baik. Dibentuklah lembaga yang mengatur wakaf untuk mengelola, memelihara dan menggunakan harta wakaf, baik secara umum dalam bentuk *wakaf khairi* seperti masjid, ataupun dalam bentuk *wakaf ahli* atau *dzurri* yang manfaatnya diberikan kepada individu atau keluarga saja.

Pada masa Diansti Umayyah tepatnya pada masa Khalifah Hisyam bin Abdul Malik, perkembangan wakaf ditandai oleh kebijakan haim Mesir, Tauubah bin Ghar al-Hadhrami. Ia sangat peduli dengan perkembangan wakaf sehingga terbentuk lembaga wakaf yang berada dalam pengawasan hakim. Lembaga inilah yang pertama kali dilakukan dalam administrasi wakaf di negara Mesir dan negara Islam.

Hal lain yang menandai perkembangan wakaf pada masa ini adalah adanya fatwa yang dikeluarkan oleh Muhammad bin Syihab al-Zuhri (w 124 H) salah satu seorang yang terkemuka dan peletak *tadwin al-Hadits*, yang memperbolehkan wakaf dinar dan dirham untuk pembangunan sarana dakwah, sosial, dan pendidikan umat islam. Adapun cara yang ditempuh yaitu dengan menjadikan dinar dan dirham sebagai modal usaha kemudian menyalurkan keuntungan sebagai wakaf. Fatwa uang ini terbilang maju untuk zamanya, dan menjadi peletak bagi legalitas dan perkembangan wakaf benda bergerak dalam bentuk uang.

⁴² Achmad Arief Budiman, *Hukum Wakaf (Administrasi, Pengelolaan dan Pengembangan)*, (Basscom Multimedia Grafika : 2015) hlm.6-13.

Pada masa Dinasti ‘Abbasiyah terdapat lembaga wakaf yang disebut dengan *shadr al-wuquf* yang mengurus administrasi dan memilih staf pengelola wakaf.

Pada masa Dinasti Ayyubiyah di Mesir perkembangan wakaf cukup menggembirakan. Hampir semua tanah pertanian menjadi harta wakaf yang dikelola dan menjadi milik negara (*baitul mal*). Wakaf telah menjadi sarana penunjang Dinasti al-Ayubbiyah untuk memperkokoh kepentingan politiknya, mendukung misi mazhab Sunni yang dianutnya, dan mempertahankan kekuasaannya. Harta milik negara (*baitul mal*) diwakafkan demi perkembangan Mazhab Sunni dan pada saat yang sama dipakai untuk menggusur Mazhab Syi’ah yang dibawa oleh dinasti sebelumnya yakni Dinasti Fathimiyah.

Perkembangan wakaf pada Dinasti Mamluk sangat pesat dan beraneka ragam, sehingga apapun yang dapat diambil manfaatnya bisa diwakafkan. Adapun benda yang paling banyak diwakafkan adalah tanah pertanian dan bangunan seperti gedung perkantoran, penginapan dan tempat belajar. Pada masa Dinasti Mamluk terdapat wakaf hamba sahaya yang diwakafkan budak untuk memelihara masjid dan madrasah. Manfaat wakaf pada dinasti Dinasti Mamluk digunakan sebagaimana tujuan wakaf seperti untuk kepentingan sosial, membangun tempat untuk memandikan mayat, dan membantu fakir miskin. Wakaf juga digunakan untuk meningkatkan syi’ar islam seperti wakaf untuk sarana Haramain, Makkah dan Madinah yaitu untuk pengadaan kain Ka’bah.

Wakaf masa Turki Utsmani juga mengalami kemajuan berarti. Kemajuan wakaf masa ini seiring dengan perkembangan politik yang ada. Sejak abad XV Kerajaan Turki Utsmani yang dapat memperluas wilayah kekuasaannya hingga sebagian besar wilayah negara Arab. Kekuasaan politik Dinasti Utsmani mempermudah penerapan Syariat islam termasuk peraturan perwakafan.⁴³

⁴³ Achmad Arief Budiman, *Hukum Wakaf (Administrasi, Pengelolaan dan Pengembangan)*, (Basscom Multimedia Grafika : 2015) hlm.6-13.

C. Rukun dan Syarat Wakaf

1. Rukun Wakaf

Para ulama berbeda pendapat dalam menentukan rukun wakaf. Perbedaan ini merupakan implikasi dari perbedaan mereka dalam memandang substansi wakaf. Ulama Hanafiah memandang bahwa rukun wakaf hanyalah sebatas *shigat* (lafal) yang menunjukkan makna atau substansi wakaf. Sedangkan ulama Malikiyah, Syafi'iyah, Zaidiyah dan Hanabilah memandang bahwa rukun wakaf terdiri dari : *wakif* (orang yang mewakafkan), *mauquf 'alaih* (orang yang menerima wakaf), harta yang diwakafkan, dan lafal atau ungkapan yang menunjukkan adanya wakaf. Rukun wakaf menurut *fiqh* mayoritas ada 4 (empat) macam, yaitu:⁴⁴

1. *Wakif* (orang yang mewakafkan),
 2. *Mauquf 'alaih* (pihak yang disertai wakaf),
 3. *Mauquf* (harta yang diwakafkan)
 4. *Shigat* atau *Iqrar* (pernyataan atau ikrar *wakif* sebagai suatu kehendak untuk mewakafkan.
- a. *Wakif* (Orang yang mewakafkan)

Wakif adalah pihak yang mewakafkan. *Wakif* harus mempunyai kecakapan hukum atau *kamalul ahliyah* (legal competent) dalam membelanjakan hartanya (*tasharruf almal*). Kecakapan tersebut meliputi 4 kriteria, yaitu: merdeka, berakal sehat , dewasa (baligh), tidak dibawah pengampuan.

Seorang *wakif* harus memenuhi dua macam syarat yang wajib dipenuhi sekaligus, yaitu : *pertama*, *wakif* haruslah pemilik dari harta yang diwakafkannya. Oleh karena itu, seorang itu, seorang *wakif* harus memenuhi syarat kelayakan atau kecakapan hukum, yakni hak prerogatif atau kompetensi terhadap hartanya. Kecakapan (*ahliyah*) ini ada dua, yaitu: (1) *ahliyah al wujub* , yaitu sifat yang menjadikan

⁴⁴Muhammad Abid Abdullah Al-Kasibi, *Hukum Wakaf*, (Depok: IIMaN Press, 2004), hlm.87-88.

seseorang tersebut dianggap menerima hak dan kewajiban. (2) *ahliyah al-ada'*, yaitu kelayakan seseorang untuk melaksanakan suatu perbuatan berdasarkan hukum. *Kedua*, status *wakif* haruslah orang yang tidak terikat dengan utang dan tidak dalam kondisi sakit parah.⁴⁵

1) Berakal

Ulama sepakat bahwa *wakif* haruslah orang yang berakal dalam pelaksanaan akad wakaf, agar wakafnya sah. begitu pula dalam hal kelangsungan pengelolaannya. Untuk itu, tidaklah sah jika wakaf diberikan oleh orang yang gila karena dia tidak berakal, tidak dapat membedakan sesuatu dan tidak layak untuk melakukan kesepakatan dan aturan lain.

2) Baligh

Wakaf tidak sah hukumnya jika berasal dari anak-anak yang belum baligh karena jika dia belum bisa membedakan sesuatu maka dia tidak layak untuk bertindak sekehendaknya. Tidak ada pengecualian, baik anak yang telah diberi izin dalam atau tidak. Ini adalah pendapat dari mayoritas ulama dari Hanafiyah, Syafiiyah, dan Hanabillah, Dzahiriyyah, Syiah Ja'fariyah, dan Zaidiyah.

3) Tidak dalam tanggungab karena *safih* (boros) dan *ghaflah* (bodoh) Dalam kaidah fiqh disebutkan bahwa wakaf dari orang yang boros dan bodoh yang masih dalam tanggungan (perwalian) hukumnya tidak sah. Hal ini karena sedekah sah yang dilakukan kecuali dengan kesadaran dan keinginan seseorang.

4) Atas kemauan sendiri

Wakaf harus dilakukan atas kemauan sendiri, bukan atas tekanan atau paksaan dari pihak amanpun. Ulama sepakat bahwa wakaf atau wasiat dari orang yang dipaksa tidak sah hukumnya, demikian juga hukum atau ketentuan bagi setiap perbuatannya.

⁴⁵ Abdurrohman Kasdi, *FIQH WAKAF Dari Wakaf Klasik hingga Wakaf Produktif*. (Yogyakarta: Idea Press, 2017) hlm.49-53.

5) Merdeka

Salah satu syarat bagi seorang *wakif* dalam mewakafkan hartanya adalah merdeka. Syarat ini ditetapkan dengan pertimbangan bahwa budak atau hamba shaya tidak memiliki apapun. Apabila dia mendapat izin dari tuannya untuk berdagang, hal itu hanya terbatas untuk berdagang saja, tidak mencakup izin untuk bersedekah. Jadi, wakaf dari budak tidak boleh karena dia tidak punya hak atas hartanya itu.

b. *Mauquf bih* (harta yang diwakafkan)

Mauquf dipandang sah apabila merupakan harta bernilai, tahan ama dipergunakan, dan hak milik *wakif* murni. Benda yang diwakafkan dipandang sah apabila memenuhi syarat sebagai berikut.⁴⁶

1) Benda harus memiliki nilai guna

Tidak sah hukumnya sesuatu yang bukan benda, misalnya hak hak yang bersangkutan paut dengan benda, seperti hak irigasi, haklewat, hak pakai dan lain sebagainya. Tidak sah pula mewakafkan benda yang tidak berharga menurut *syara'*, yaitu benda yang tidak boleh diambil manfaatnya, seperti benda memabukan dan benda-benda haram lainnya.

2) Benda tetap atau benda bergerak

Secara garis umum yang dijadikan sandaran golongan *syafiiyah* dalam mewakafkan hartanya dilihat dari kekelalan fungsi atau manfaat dari harta tersebut, baik berupa barang tak bergerak, barang bergerak maupun barang kongsi (milik bersama)

3) Benda yang diwakafkan harus tertrntu (diketahui) ketika akan terjadi *akad* wakaf

Penentuan benda tersebut bisa ditetapkan dengan jumlah seperti seratus juta rupiah, atau bisa juga dengan menyebutkan *nishab* terhadap benda tertentu, misalnya separuh tanah yang

⁴⁶ Tim Penyusun , *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, (Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Departemen Agama RI, 2006), hlm. 40-42.

dimiliki dan lain sebagainya. wakaf yang tidak menyebutkan secara jelas terhadap harta yang akan diwakafkan tidak sah hukumnya seperti mewakafkan sebidang tanah yang dimiliki, sejumlah buku, dan sebagainya.

- 4) Benda yang diwakafkan benar-benar telah menjadi milik tetap (*al milk at-tamm*) si *wakif* (orang mewakafkan) ketika terjadi *akad* wakaf.

Dengan demikian, jika seseorang mewakafkan benda yang bukan atau belum menjadi miliknya maka hukumnya tidak sah, seperti mewakafkan tanah yang masih dalam sengketa atau jaminan jual beli dan lain sebagainya.

c. *Mauquf 'Alaih* (Tujuan wakaf/Pengelola Wakaf)

Wakaf harus dimanfaatkan dalam batas-batas yang sesuai dan diperbolehkan syariat Islam. Syarat-syarat *mauquf 'alaih* Bila yang dimaksud dengan *mauquf 'alaih* adalah tujuan wakaf, maka tujuan wakaf itu harus mengarah pada pendekatan diri kepada Allah, yaitu untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

Dalam literatur *fiqh*, Wahbah Zuhaili mengatakan, para ulama terlibat dalam perdebatan panjang mengenai *mauquf 'alaih* dan syarat-syaratnya. Menurut mereka *mauquf 'alaih* dibagi menjadi *mu'ayyun* dan *ghair mu'ayyun*. *Mu'ayyun* dapat berupa satu orang, dua orang ataupun sekumpulan orang. Sedangkan *ghair mu'ayyun* adalah kaum fuqara, ulama, para qari, pejuang, masjid, ka'bah pasukan, sekolah, bendungan dan urusan merawat jenazah.

Mauquf 'alaih dalam literatur *fiqh* kadang diartikan orang yang disertai mengelola harta wakaf, yang sering disebut nazhir, kadang juga diartikan peruntukan harta wakaf. Bila diartikan *mauquf 'alaih* sebagai nazhir, dalam literatur *fiqh* kurang mendapat porsi pembahasan yang detail oleh para ahli *fiqh* yang terpenting adalah

keberadaan *mauquf 'alaih* mampu mewujudkan peruntukan benda wakaf (makna lain dari *mauquf 'alaih*).⁴⁷

d. Shigat (Pernyataan / Ikrar Wakif)

Shigat atau ikrar adalah pernyataan penyerahan harta benda wakaf oleh *wakif*. Dalam hal ini perbedaan yang muncul adalah bentuk pernyataan apakah lisan, kinayah, atau tindakan. Sementara dalam hal akad wakaf, semua madzhan menyatakan bahwa wakaf adalah hal yang *tabbaru'*, yaitu transaksi sepihak sah sebagai suatu akad yang tidak memerlukan kabul dari pihak penerima dan dicukupkan dengan ijab si *wakif*. Akad tidaklah menjadi syarat dalam akad wakaf. Definsi akad disini adalah suatu bentuk perbuatan hukum (*tasharruf*) 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

Menurut al-Kabisi, lafal yang menjadikan sahnya wakaf adalah lafal-lafal yang menunjukkan makna penahanan benda serta makna manfaat dari benda tersebut. Lafal ini terbagi menjadi dua macam: lafal yang sarih (jelas) dan lafal yang kinayah (samar) , Lafal wakaf bisa dikatakan jelas, apabila lafal itu populer dan sering digunakan dalam transaksi wakaf, seperti dengan menggunakan kata *al-waqf*, *al-habs*, dan *at-tasbil*.⁴⁸

Sedangkan lafal kinayah merupakan lafal yang menunjukkan beberapa kemungkinan makna, bisa bermakna wakaf atau bahkan bisa juga bermakna lain. Lafal sedekah atau nazar adalah lafal kinayah, jika tidak disertai dengan *qarinah* (indikasi) yang mengisyaratkan makna wakaf. Lafal ini memiliki banyak contoh, seperti *tasadduq* (bersedekah), memberikan harta kepada orang fakir miskin atau orang yang berjuang di jalan Allah dan lafal-lafal lainnya.

⁴⁷ Miftahul Huda, *Mengalirkan Manfaat Wakaf Ppret Pengembangan Hukum dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia*, (Bekasi:Gramata Publishing, 2015), hlm.45-46.

⁴⁸ Muhammad Abid Abdullah Al-Kasibi, *Hukum Wakaf*, (Depok: IIMaN Press, 2004), hlm. 90.

Dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Pasal 17 menyatakan bahwa:

- 1) Ikrar wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepada Nadzir di hadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.
- 2) Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW.⁴⁹

Pasal 18:

Dalam hal Wakif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum, Wakif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh 2 (dua) orang saksi.

Pasal 19

Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, wakif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW.

Pasal 20

Saksi dalam ikrar wakaf harus memenuhi persyaratan:

- 1) Dewasa;
- 2) Beragama Islam;
- 3) berakal sehat;
- 4) Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.

2. Syarat Rukun Wakaf

Para Fuqaha memberikan beberapa syarat bagi tercapainya transaksi pengelolaan wakaf, yaitu:⁵⁰

- a. Statmen wakaf harus jelas dan tegas
- b. Statmen wakaf harus singkat, tidak bertele-tele
- c. Statmen wakaf menunjukkan bahwa wakaf tersebut bersifat langgeng.

⁴⁹ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

⁵⁰ Muhammad Abid Abdullah Al-Kasibi, *Hukum Wakaf*, (Depok: IIMaN Press, 2004), hlm. 147.

- d. Harta yang diwakafkan harus jelas jenis dan sifatnya.
- e. Tidak ada syarat yang mengikat, yang bisa mempengaruhi hakikat wakaf dan bertentangan dengan ketentuan wakaf.

Kemudian Dr. Muhammad Abid Abdulah Al Kabisi dalam bukunya *Hukum Wakaf* memperinci poin –poin yang telah disebutkan diatas :

- a. Statmen wakaf harus tegas dan jelas

Para fuqaha mazhab hanafi mensyaratkan bahwa statmen (*shighat*) harus disampaikan secara jelas dan tegas.janji tersebut harus mengandung kejelasan yang bisa dipertanggungjawabkan. Syarat tegas dalam akad wakaf yakni memiliki sifat keharusan/mengikat.

- b. Statmen wakaf harus singkat, tidak bertele-tele

Singkat disini dalam arti bahwa wakaf tidak mengandung banyak komentar atau tambahan yang bertele-tele. Alasan mengapa harus singkat ,dikarenakan wakaf sendiri mengandung makna pelimpahan kepemilikan, baik secara umum, seperti hibah,sedekah dan sewa menyewa, yang menjadi batal karena tambahan komentar dan sebagainya.

- c. Menunjukkan makna permanen

Para fuqaha berbeda pendapat dalam mencantumkan syarat permanen pada wakaf. Di antara mereka ada yang mencantumkannya dan ada yang tidak yang mencantumkan. Karena itu, ada di antara fuqaha yang memperbolehkan wakaf *muaqqat* (wakaf untuk jangka waktu tertentu).

- d. Pencantuman pihak penerima wakaf (*Mauquf Alaih*)

Para fuqaha berbeda pendapat tentang persyaratan pencatuman penerima wakaf dalam statmen yang diucapkan, tujuannya agar sasaran pemanfaatan wakaf tersebut diketahui langsung. Diantara mereka,ada yang mensyaratkan peyebutannya secara transparan, dan diantara mereka ada yang tidak mensyaratkannya. Namun, pada dasarnya,mereka sepakat bahwasanya wakaf tersebut dialokasikan kepada penerima wakaf yang asli,yaitu kafir miskin.

- e. Statmen wakaf tidak mengiringi syarat yang bertentangan dengan ketentuan wakaf

Syarat-syarat yang mengiringi statmen wakaf terbagi menjadi dua:

Syarat yang berasal dari *wakif* ,yang dapat menghilangkan hakikat wakaf atas ketentuan-ketentuan dan tujuan wakaf .Syarat yang berasal dari *maukuf alaihi* (penerima), manajemen dan eksploitasi harta wakaf.⁵¹

3. Macam-macam wakaf

Bila ditinjau dari segi peruntukan ditujukan kepada siapa wakaf itu, maka wakaf dapat dibagi menjadi dua macam :

a. Wakaf Ahli

Yaitu wakaf yang ditujukan kepada orang-orang tertentu, seorang atau lebih, keluarga si wakif atau bukan. Wakaf seperti ini juga disebut wakaf *Dzurri*. Apabila ada seseorang mewakafkan sebidang tanah kepada anaknya, lalu kepada cucunya, wakafnya sah dan yang berhak mengambil manfaatnya adalah mereka yang ditunjuk dalam pernyataan wakaf. Wakaf jenis ini (wakaf ahli/dzurri) kadang-kadang juga disebut wakaf '*alal aulad*, yaitu wakaf yang diperuntukkan bagi kepentingan dan jaminan sosial dalam lingkungan keluarga (famili),lingkungan kerabat sendiri.⁵²

Dalam satu segi, wakaf ahli (*dzurri*) ini baik sekali, karena si wakif akan mendapat dua kebaikan, yaitu kebaikan dari amal ibadah wakafnya, juga kebaikan dari silaturahmi terhadap keluarga yang diberikan harta wakaf. Akan tetapi, pada sisi lain wakaf ahli ini sering menimbulkan masalah, seperti : bagaimana kalau anak cucu yang ditunjuk sudah tidak ada lagi (punah) . Siapa yang berhak mengambil manfaat benda (harta wakaf) itu ,Atau sebaliknya, bagaimana jika anak cucu si wakif yang menjadi tujuan wakaf itu berkembang sedemikian rupa, sehingga menyulitkan bagaimana cara meratakan pembagian hasil harta wakaf ?

180. ⁵¹ Muhammad Abid Abdullah Al-Kasibi, *Hukum Wakaf*, (Depok: IIMaN Press, 2004), hlm. 148-

⁵² Kemenag, *Fiqh Wakaf*, (Jakarta, 2006), hlm. 67

Untuk mengantisipasi punahnya anak cucu (keluarga penerima harta wakaf) agar harta wakaf kelak tetap bisa dimanfaatkan dengan baik dan berstatus hukum yang jelas, maka sebaiknya dalam ikrar wakaf ahli ini disebutkan bahwa wakaf ini untuk anak, cucu, kemudian kepada fakir miskin. Sehingga bila suatu ketika ahli kerabat (penerima wakaf) tidak ada lagi (punah), maka wakaf itu bisa langsung diberikan kepada fakir miskin. Namun, untuk kasus anak cucu yang menerima wakaf ternyata berkembang sedemikian banyak kemungkinan akan menemukan kesulitan dalam pembagiannya secara adil dan merata. Pada perkembangan selanjutnya, wakaf ahli untuk saat ini dianggap kurang dapat memberikan manfaat bagi kesejahteraan umum, karena sering menimbulkan keaburan dalam pengelolaan dan pemanfaatan wakaf oleh keluarga yang disertai harta wakaf. Di beberapa Negara tertentu, seperti : Mesir, Turki, Maroko dan Aljazair, wakaf untuk keluarga (ahli) telah dihapuskan, karena pertimbangan dari berbagai segi, tanah-tanah wakaf dalam bentuk ini dinilai tidak produktif.⁵³

b. Wakaf Khairi

Yaitu, wakaf yang secara tegas untuk kepentingan agama (keagamaan) atau kemasyarakatan (kebajikan umum). Seperti wakaf yang diserahkan untuk keperluan pembangunan masjid, sekolah, jembatan, rumah sakit, panti asuhan anak yatim dan lain sebagainya. Jenis wakaf ini seperti yang dijelaskan dalam Hadits Nabi Muhammad SAW yang menceritakan tentang wakaf Sahabat Umar bin Khattab. Beliau memberikan hasil kebunnya kepada fakir miskin, Ibnu Sabil, Sabilillah, para tamu, dan hamba sahaya yang berusaha menebus dirinya. Wakaf ini ditujukan kepada umum dengan tidak terbatas penggunaannya yang mencakup semua aspek untuk kepentingan dan kesejahteraan umat manusia pada umumnya. Kepentingan umum tersebut bisa untuk jaminan sosial, pendidikan, kesehatan, pertahanan, keamanan dan lain-lain.

⁵³ Kemenag, *Fiqh Wakaf*, (Jakarta, 2006), hlm. 67-69.

Dalam tinjauan penggunaannya, wakaf jenis ini jauh lebih banyak manfaatnya dibandingkan dengan jenis wakaf ahli, karena tidak terbatasnya pihak-pihak yang ingin mengambil manfaat. Dan jenis wakaf inilah yang sesungguhnya paling sesuai dengan tujuan perwakafan itu sendiri secara umum. Dalam jenis wakaf ini juga, si wakif (orang yang mewakafkan harta) dapat mengambil manfaat dari harta yang diwakafkan itu, seperti wakaf masjid maka siwakif boleh saja di sana, atau mewakafkan sumur, maka si wakif boleh mengambil air dari sumur tersebut.

Secara substansinya, wakaf inilah yang merupakan salah satu segi dari cara membelanjakan (memanfaatkan) harta di jalan Allah SWT. Dan tentunya kalau dilihat dari manfaat kegunaannya merupakan salah satu sarana pembangunan, baik di bidang keagamaan, khususnya peribadatan, perekonomian, kebudayaan, kesehatan, keamanan dan sebagainya. Dengan demikian, benda wakaf tersebut benar-benar terasa manfaatnya untuk kepentingan kemanusiaan (umum), tidak hanya untuk keluarga atau kerabat yang terbatas.

D. Kemanfaatan Harta Benda Wakaf

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf BAB I Pasal I Ayat (1) menegaskan bahwa “Wakaf adalah Perbuatan Hukum Wakif untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta miliknya untuk dimanfaatkan selamanya untuk jangka waktu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/kesejahteraan umum menurut syariah”. Dengan demikian bahwa fungsi sesuai dengan Undang-Undang tersebut dalam Pasal 5, bahwa “Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum oleh karena itu agar supaya pelaksanaan wakaf di Indonesia dapat berjalan tertib dan sistematis maka pemerintah dalam hal ini Kementerian Agama mengembangkan lembaga wakaf dan memberdayakan

potensi wakaf yaitu Peraturan Pemerintah tentang Undang-Undang Republik Indonesia No.41 Tahun 2004 yang terdapat dalam BAB 1, Bagian Kedelapan Tentang Peruntukan Harta Benda Wakaf, Pasal 22, huruf (d) dan (e) yaitu : Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, maka harta benda wakaf hanya diperuntukan bagi :

- a. Sarana dan kegiatan ibadah;
- b. Saran dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- c. Bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar ,yatim piatu, beasiswa
- d. Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat.

E. Tata Cara Pendaftaran Harta Wakaf

Di dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf terdiri dari: benda tidak Bergerak ,benda bergerak selain uang dan benda bergerak berupa uang. Benda tidak bergerak yang dimaksud dalam Undang-undang wakaf dapat dijabarkan sebagai berikut: ⁵⁴

- a. hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan baik yang sudah maupun yang belum terdaftar;
- b. bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- d. hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ; benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan .

Sedangkan hak atas tanah yang dapat diwakafkan terdiri dari:

- 1) hak milik atas tanah baik yang sudah atau belum terdaftar;
- 2) hak atas tanah bersama dari satuan rumah susun sesuai
- 3) dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 4) hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai yang berada di atas tanah negara;

⁵⁴ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

- 5) hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah hak pengelolaan atau hak milik pribadi yang harus mendapat izin tertulis dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik.

Benda bergerak selain uang dapat dijabarkan sebagai berikut:

- 1) Benda digolongkan sebagai benda bergerak karena sifatnya yang dapat berpindah atau dipindahkan atau karena ketetapan undang-undang.
- 2) Benda bergerak terbagi dalam benda bergerak yang dapat dihabiskan dan yang tidak dapat dihabiskan karena pemakaian.
- 3) Benda bergerak yang dapat dihabiskan karena pemakaian tidak dapat diwakafkan, kecuali air dan bahan bakar minyak yang persediaannya berkelanjutan.
- 4) Benda bergerak yang tidak dapat dihabiskan karena pemakaian dapat diwakafkan dengan memperhatikan ketentuan prinsip syariah.

Benda bergerak karena sifatnya yang dapat diwakafkan meliputi:

- a. kapal;
- b. pesawat terbang;
- c. kendaraan bermotor;
- d. mesin atau peralatan industri yang tidak tertancap pada bangunan;
- e. logam dan batu mulia, dan/atau
- f. benda lainnya yang tergolong sebagai benda bergerak karena sifatnya dan memiliki manfaat jangka panjang.

Benda bergerak selain uang karena peraturan perundang-undangan yang dapat diwakafkan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah sebagai berikut:

- a. surat berharga yang berupa :
 1. saham;
 2. Surat Utang Negara;
 3. obligasi pada umumnya; dan/atau
 4. surat berharga lainnya yang dapat dinilai dengan uang.
- b. hak atas kekayaan intelektual yang berupa:
 1. hak cipta;

2. hak merk;
3. hak paten;
4. hak desain industri;
5. hak rahasia dagang;
6. hak sirkuit terpadu;
7. hak perlindungan varietas tanaman; dan/atau
8. hak lainnya;

c. hak atas benda bergerak lainnya yang berupa:

1. hak sewa, hak pakai dan hak pakai hasil atas benda bergerak; atau
2. perikatan, tuntutan atas jumlah uang yang dapat ditagih atas benda bergerak.

Wakaf benda bergerak berupa uang yang merupakan terobosan dalam Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

- 1) Wakaf uang yang dapat diwakafkan adalah mata uang rupiah
- 2) Dalam hal uang yang akan diwakafkan masih dalam mata uang asing, maka harus dikonversi terlebih dahulu ke dalam rupiah.
- 3) Wakif yang akan mewakafkan uangnya diwajibkan untuk:
 - a. hadir di Lembaga Keuangan Syariah Penerima Wakaf Uang (LKS-PWU) untuk menyatakan kehendak wakaf uangnya;
 - b. menjelaskan kepemilikan dan asal-usul uang yang akan diwakafkan;
 - c. menyetorkan secara tunai sejumlah uang ke LKSPWU;
 - d. mengisi formulir pernyataan kehendak Wakif yang berfungsi sebagai akta ikrar wakaf.
- 4) Dalam hal Wakif tidak dapat hadir, maka Wakif dapat menunjuk wakil atau kuasanya.
- 5) Wakif dapat menyatakan ikrar wakaf benda bergerak berupa uang kepada Nazhir di hadapan PPAIW yang selanjutnya Nazhir menyerahkan akta ikrar wakaf tersebut kepada LKS.

a. Tata cara wakaf uang

Wakif dapat mewakafkan benda bergerak berupa uang melalui LKS yang ditunjuk oleh Menteri sebagai LKS Penerima Wakaf Uang (LKS-PWU). Adapun mekanisme pelaksanaan wakaf uang sebagai berikut:

- 1) LKS yang ditunjuk oleh Menteri berdasarkan saran dan pertimbangan dari BWI.
- 2) BWI memberikan saran dan pertimbangan setelah mempertimbangkan saran instansi terkait.
- 3) Saran dan pertimbangan yang diberikan kepada LKS Penerima Wakaf Uang harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. menyampaikan permohonan secara tertulis kepada menteri;
 - b. melampirkan anggaran dasar dan pengesahan sebagai badan hukum;
 - c. memiliki kantor operasional di wilayah Republik Indonesia;
 - d. bergerak di bidang keuangan syariah; dan
 - e. memiliki fungsi menerima titipan (*wadi'ah*).
- 4) BWI wajib memberikan pertimbangan kepada Menteri paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah LKS memenuhi persyaratan.
- 5) Setelah menerima saran dan pertimbangan BWI, Menteri paling lambat 7 (tujuh) hari kerja menunjuk LKS atau menolak permohonan dimaksud. LKS Penerima Wakaf Uang bertugas:
 - a. mengumumkan kepada publik atas keberadaannya sebagai LKS Penerima Wakaf Uang;
 - b. menyediakan blangko Sertifikat Wakaf Uang;
 - c. menerima secara tunai wakaf uang dari Wakif atas nama Nazhir;
 - d. menempatkan uang wakaf ke dalam rekening titipan (*wadi'ah*) atas nama Nazhir yang ditunjuk Wakif;
 - e. menerima pernyataan kehendak Wakif yang dituangkan secara tertulis dalam formulir pernyataan kehendak Wakif;
 - f. menerbitkan Sertifikat Wakaf Uang serta menyerahkan sertifikat tersebut kepada Wakif dan menyerahkan tembusan sertifikat kepada Nazhir yang ditunjuk oleh Wakif; dan

g. mendaftarkan wakaf uang kepada Menteri atas nama Nazhir.

Sedangkan Sertifikat Wakaf Uang sekurang-kurangnya harus memuat keterangan mengenai:

- a. nama LKS Penerima Wakaf Uang;
- b. nama Wakif;
- c. alamat Wakif;
- d. jumlah wakaf uang;
- e. peruntukan wakaf;
- f. jangka waktu wakaf;
- g. nama Nazhir yang dipilih; dan
- h. tempat dan tanggal penerbitan Sertifikat Wakaf Uang;

Bagi Wakif yang berkehendak melakukan perbuatan hukum wakaf uang untuk jangka waktu tertentu, maka pada saat jangka waktu tersebut berakhir, Nazhir wajib mengembalikan jumlah pokok wakaf uang kepada Wakif atau ahli waris/penerus haknya melalui LKS Penerima Wakaf Uang.

b. Ikrar Wakaf

Ikrar Wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya. Dalam hal Wakif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum, Wakif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh 2 (dua) orang saksi. Adapun dalam undang-undang wakaf juga telah mengatur syarat saksi ikrar dalam wakaf itu sendiri diantaranya sebagai berikut:⁵⁵

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

Adapun yang tercantum dalam pasal 21 UU No. 41 tahun 2004 sebagaimana:

1. Ikrar wakaf dituangkan dalam akta ikrar wakaf.

⁵⁵ Undang Undang Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf.

2. Akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:

- a. nama dan identitas Wakif;
- b. nama dan identitas Nazhir;
- c. data dan keterangan harta benda wakaf;
- d. peruntukan harta benda wakaf;
- e. jangka waktu wakaf.

a. Ketentuan lebih lanjut mengenai akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Untuk menjadi peruntukan harta benda wakaf dalam undang-undang wakaf itu sendiri adalah: Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan bagi:

- a. sarana dan kegiatan ibadah;
- b. sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- c. bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa;
- d. kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
- e. kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan

b. dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Pada pasal 23 ayat (1) Penetapan peruntukan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dilakukan oleh Wakif pada pelaksanaan ikrar wakaf. Dan ayat (2) dalam hal wakif tidak menetapkan peruntukan harta benda wakaf, Nazhir dapat menetapkan peruntukan harta benda wakaf yang dilakukan sesuai dengan tujuan dan fungsi wakaf.

- Pembuatan Akta Ikrar Wakaf

Pembuatan Akta Ikrar Wakaf benda tidak bergerak wajib memenuhi persyaratan dengan menyerahkan sertifikat hak atas tanah atau sertifikat satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti kepemilikan tanah lainnya.

Tata cara pembuatan Akta Ikrar Wakaf diuraikan sebagai berikut:

1. Pernyataan kehendak Wakif dituangkan dalam bentuk akta ikrar wakaf sesuai dengan jenis harta benda yang diwakafkan, diselenggarakan dalam Majelis Ikrar Wakaf yang dihadiri oleh Nazhir, *Mauquf alaih*, dan sekurangkurangnya 2 (dua) orang saksi.
2. Kehadiran Nazhir dan *Mauquf alaih* dalam Majelis Ikrar Wakaf untuk wakaf benda bergerak berupa uang dapat dinyatakan dengan surat pernyataan Nazhir dan/atau *Mauquf alaih*.
3. Dalam hal *Mauquf alaih* adalah masyarakat luas (publik), maka kehadiran *Mauquf alaih* dalam Majelis Ikrar Wakaf tidak disyaratkan.
4. Pernyataan kehendak Wakif dapat dalam bentuk wakaf khairi atau wakaf-ahli.
5. Wakaf-ahli yang diperuntukkan bagi kesejahteraan umum sesama kerabat berdasarkan hubungan darah (*nasab*) dengan Wakif.
6. Dalam hal sesama kerabat dari wakaf ahli telah punah, maka wakaf *ahli* karena hukum beralih statusnya menjadi wakaf *khairi* yang peruntukannya ditetapkan oleh Menteri berdasarkan pertimbangan BWI. Dalam kasus perbuatan wakaf belum dituangkan dalam akta ikrar wakaf sedangkan perbuatan wakaf sudah diketahui berdasarkan berbagai petunjuk (*qarinah*) dan 2 (dua) orang saksi serta Akta Ikrar Wakaf tidak mungkin dibuat karena Wakif sudah meninggal dunia atau tidak diketahui lagi keberadaannya, maka dibuat Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).

Mekanisme pernyataan ikrar wakaf diuraikan sebagai berikut:

1. Wakif menyatakan ikrar wakaf kepada Nazhir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dalam Majelis Ikrar Wakaf.
2. Ikrar wakaf diterima oleh *Mauquf alaih* dan harta benda wakaf diterima oleh Nazhir untuk kepentingan *Mauquf alaih*.
3. Ikrar wakaf yang dilaksanakan oleh Wakif dan diterima oleh Nazhir dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf oleh PPAIW.
4. Akta ikrar wakaf paling sedikit memuat:
 - a. nama dan identitas Wakif;
 - b. nama dan identitas Nazhir;

- c. nama dan identitas saksi;
 - d. data dan keterangan harta benda wakaf;
 - e. peruntukan harta benda wakaf (*mauquf alaih*); dan
 - f. jangka waktu wakaf.
5. Dalam hal Wakif adalah organisasi atau badan hukum, maka nama dan identitas Wakif yang dicantumkan dalam akta adalah nama pengurus organisasi atau direksi badan hukum yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar masing-masing.
 6. Dalam hal Nazhir adalah organisasi atau badan hukum, maka nama dan identitas Nazhir yang dicantumkan dalam akta adalah nama yang ditetapkan oleh pengurus organisasi atau badan hukum yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar masing-masing.
- Tata Cara Pembuatan Akta Ikrar Wakaf
- Tata cara pembuatan Akta Ikrar Wakaf benda tidak bergerak dapat dilaksanakan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - b. PPAIW meneliti kelengkapan persyaratan administrasi perwakafan dan keadaan fisik benda wakaf;
 - c. dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf b terpenuhi, maka pelaksanaan ikrar wakaf dan pembuatan akta ikrar wakaf dianggap sah apabila
 - d. dilakukan dalam Majelis Ikrar Wakaf.
 - e. Akta ikrar wakaf yang telah ditandatangani oleh Wakif, Nazhir, 2 (dua) orang saksi, dan/atau *Mauquf alaih* disahkan oleh PPAIW.
 - f. Salinan Akta Ikrar Wakaf disampaikan kepada:
 1. Wakif;
 2. Nazhir;
 3. *Mauquf alaih*;
 4. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam hal benda wakaf berupa tanah; dan

5. Instansi berwenang lainnya dalam hal benda wakaf berupa benda tidak bergerak selain tanah atau benda bergerak selain uang.
- Tata Cara Pembuatan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf
- 1) Tata cara pembuatan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf dilaksanakan berdasarkan permohonan masyarakat atau saksi yang mengetahui keberadaan benda wakaf.
 - 2) Permohonan masyarakat atau 2 (dua) orang saksi yang mengetahui dan mendengar perbuatan wakaf harus dikuatkan dengan adanya petunjuk (*qarinah*) tentang keberadaan benda wakaf.
 - 3) Apabila tidak ada orang yang memohon pembuatan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf, maka kepala desa tempat benda wakaf tersebut berada wajib meminta pembuatan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf tersebut kepada PPAIW setempat.
 - 4) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atas nama Nazhir wajib menyampaikan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf beserta dokumen pelengkap lainnya kepada kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat dalam rangka pendaftaran wakaf tanah yang bersangkutan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf.

F. *Ruislag* / Tukar Guling Tanah wakaf

Memanfaatkan benda wakaf berarti menggunakan benda wakaf tersebut. Sedang benda asalnya/pokoknya tetap tidak boleh dijual, tidak boleh dihibahkan dan tidak boleh diwariskan. Namun, kalau suatu ketika benda wakaf itu sudah tidak ada manfaatnya, atau kurang memberi manfaat banyak atau demi kepentingan umum kecuali harus melakukan perubahan pada benda wakaf tersebut, seperti menjual, merubah bentuk/sifat, memindahkan ke tempat lain, atau menukar dengan benda lain, bolehkah perubahan itu dilakukan terhadap benda wakaf tersebut. Dalam pandangan islam konsep tukar guling ini

dikenal dengan *Istibdal*, yang dimaksud dengan *Istibdal* adalah menjadikan barang lain sebagai pengganti barang wakaf yang asli .

Konsep *istibdal* merupakan salah satu kaidah yang sesuai dan efisien dalam mengembangkan harta wakaf. Harta-harta wakaf tersebut dapat dimanfaatkan dan dielakkan daripada terus terbiar tanpa ada kemajuan. Namun begitu, *istibdal* wakaf bukanlah satu kaidah yang boleh dilaksanakan dengan sewenang-wenangnya. maka perlulah mematuhi segala prinsip dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh para fuqaha agar pelaksanaan *istibdal* terhadap sesuatu harta wakaf itu sah dan benar-benar mengikut apa yang berkaitan dengan wakaf termasuk pelaksanaan *istibdal* wakaf.⁵⁶

Dalam pandangan fikih, para ulama berbeda pendapat. Sebagian membolehkan dan sebagian yang lain melarangnya. Sebagian ulama Syafi'iyah (ulama bermadzhab Syafi'i) dan Malikiyah (ulama bermadzhab Maliki) berpendapat, bahwa benda wakaf yang sudah tidak berfungsi, tetap tidak boleh dijual, ditukar atau diganti dan dipindahkan. Karena dasar wakaf itu sendiri bersifat abadi, sehingga kondisi apapun benda wakaf tersebut harus dibiarkan sedemikian rupa. Dasar yang digunakan oleh mereka adalah hadits Nabi yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar, dimana dikatakan bahwa benda wakaf tidak boleh dijual, tidak boleh dihibahkan dan tidak boleh diwariskan. Namun di lain pihak, benda wakaf yang sudah atau kurang berfungsi lagi dimana sudah tidak sesuai dengan peruntukan yang dimaksud si wakif, maka Imam Ahmad Ibnu Hanbal, Abu Tsaur dan Ibnu Taimiyah berpendapat tentang bolehnya menjual, mengubah, mengganti atau memindahkan benda wakaf tersebut. Kebolehan itu, baik dengan alasan supaya benda wakaf tersebut bisa berfungsi atau mendatangkan maslahat sesuai dengan tujuan wakaf, atau untuk mendapatkan maslahat yang lebih besar bagi kepentingan umum, khususnya kaum muslimin.⁵⁷ Ibnu Taimiyah membolehkan untuk mengubah atau mengalihkan wakaf dengan dua syarat:

⁵⁶ Afifiudin Mohammed Noor, Mohd Ridzuan Awang, *Pelaksanaan Istibdal Wakaf di Negeri Kedah Darul Aman/The Implementation of Istibdal Endowment in the state of Kedah Darul Aman*, (Islamiyyat 35:2013) hlm.50

⁵⁷ Kemenag, *Fiqh Wakaf*, (Jakarta, 2006), hlm. 77-79.

- a. Penggantian karena kebutuhan mendesak, seperti kuda yang diwakafkan untuk perang. Bila tidak mungkin lagi 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.
- b. Penggantian karena kepentingan dan maslahat 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 denganmaksimal. .

Menurut Ulama 4 Madzhab :

1. Menurut Ulama' Hanafiyah

Dalam masalah penukaran harta wakaf, ulama' Hanafiyah membagi menjadi tiga macam:

أَنْ يَجْعَلَ الْوَأْفِئ لِنَفْسِهِ أَوْ لِمَنْ يَتَوَلَّى الْوَأْفِئ حَقَّ الْإِسْتِبْدَالِ , كَأَنْ يُؤَلِّعِنْدَ إِئْشَاءِ الْوَأْفِئ أَرْضِي صَدَقَةً مَوْؤُؤَفَّةً عَلَى أَنَّ لِي إِسْتِبْدَالَ غَيْرَهَا بِهَا أَوْ عَلَى أَنَّ لِي بَيْعَهَا وَجَعَلَ غَيْرَهَا وَقَفًا فِي مَوْضِعِهَا , وَفِي هَذِهِ الْخَالِ يَكُونُ الْوَأْفِئ صَحِيحًا , رُؤِي عَنْ مُحَمَّدٍ أَنَّ الْوَأْفِئ يَصِحُّ وَالشَّرْطُ يَبْطُلُ

- a. “Bila wakif pada waktu mewakafkan hartanya mensyaratkan bahwa dirinya atau pengurus harta waqaf (nazir) berhak untuk menukar, seperti kata wakif ketika mewakafkan: Tanahku ini saya wakafkan tetapi saya berhak untuk menukar dengan yang lain atau menjualnya danmenggantikan dengan yang lainnya, maka penukaran harta waqaf dalam hal ini sah atau boleh. Akan tetapi Muhammad berpendapat bahwa wakafnya sah sedang syaratnya batal”.

إِذَا لَمْ يَشْرَطِ الْوَأْفِئ إِلَّا سْتِبْدَالَ لِنَفْسِهِ وَلَا لِعَيْرِهِ , وَصَارَ الْوَأْفِئ بِحَالٍ لَا يُمَكِّنُ الْإِئْتِفَاعُ بِهِ فِيهَا

كَأَنَّ يَحْرَبَ وَلَيْسَ لَهُ مَا يَعْمُرُ بِهِ , أَوْ تَصِيرَ الْأَرْضُ سَبْحَةً لَا تَخْرُجُ عُلَّةٌ تَزِيدُ عَلَى مَا وَنَيْهَا فَأَلَا سِتْبَدَالَ فِي هَدِهِ
الْحَالِ جَائِزَةٌ , وَلَكِنْ لَا بُدَّ مِنْ إِذْنِ الْقَاضِي

- b. Apabila Wakif tidak mensyaratkan dirinya atau orang lain berhak untuk menukar, kemudian ternyata wakaf itu tidak memungkinkan diambil manfaatnya, seperti wakaf bangunan yang telah roboh dan tidak ada yang membangun kembali, atau tanah yang menjadi tandus yang tidak memberikan hasil yang mencukupi perawatannya, maka boleh menukarkan harta wakaf tetapi dengan izin hakim.⁵⁸

هِيَ أَنْ يَكُونَ لِلْوَقْفِ رِبْعٌ وَعُلَاتٌ تَفْضُلُ عَنْ مَعُونَتِهِ وَلَكِنْ يُمَكِّنُ أَنْ يَسْتَبَدَلَ بِهِ مَا هُوَ أَدْرُ نَفْعًا ,
وَكَثُرَ عُلَّةٌ وَقَدْ اِخْتَلَفَ فُقَهَاءُ الْحَنَفِيَّةِ فِي هَذَا اِخْتِلَافًا كَبِيرًا . فَأَبُو يُوسُفَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ يَجِيزُهُ ,
لِأَنَّهُ أَنْفَعُ لِلْوَقْفِ , وَلَيْسَ مُنَافَاةً لِمَقْصِدِهِ , وَهِيَ أَوْلَى رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ بِمَنْعِ اِلسْتِبْدَالِ فِي هَذِهِ الْحَالِ ,
الْقَدِيرِ : يَنْبَغِي أَلَّا يُجُوزَ (أَيْ اِسْتِبْدَالَ فِي حَالِ وُجُودِ عُلَّةٍ) لِأَنَّ الْوَاجِبَ اِبْتِئَاءَ الْوَقْفِ عَلَى
مَا كَانَ عَلَيْهِ , دُونَ زَدِّ اِخْرَى , لِأَنَّ الْمَوْجِبَ فِي الْأَوَّلِ الشَّرْطُ وَفِي الثَّانِي الضَّرُورَةُ .

- c. “ Jika harta wakaf itu bermanfaat dan hasilnya melebihi biaya pemeliharaan, tetapi ada kemungkinan untuk ditukar dengan sesuatu yang lebih banyak manfaatnya, maka dalam hal ini ulama’

Hanafiyah berbeda pendapat:

- a. Abu Yusuf ra. Berpendapat boleh karena lebih bermanfaat bagi wakif dan tidak menghilangkan apa yang dimaksudkannya.
- b. Hilal ra. berpendapat tidak boleh, dan Kamal al-Din bin al-Hamam juga melarang penukaran seperti yang ia katakan dalam Fath al-Qadir: Penukaran harta wakaf dalam keadaan masih bermanfaat adalah tidak dibenarkan sebab yang wajib adalah tetapnya barang wakaf, bukan bertambahnya manfaat. Karena kebolehan menukar harta wakaf, pertama, ada syarat, kedua karena dalam keadaan darurat”.

⁵⁸ A.Faishal Haq, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, (UIN Sunan Ampel Press:2007)hlm.55-56.

Selain itu sejumlah Ulama Hanafiyah yang mengesahkan penggantian barang wakaf ,menetapkan bebrapa syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaanya:

- a. Penjualannya tidak boleh mengandung unsur penipuan. Karena hal ini sama dengan menyumbangkan sebagian barang wakaf. Praktik seperti ini dilarang,baik bagi hakim maupun lainnya.
- b. Pengelola wakaf tidak boleh menjual barang wakaf kepada orang yang tidak diterima dalam persaksiannya (*fasiq*) dan orang yang memberinya pinjaman hutanh. Sebab menjualnya kepada orang yang tidak diterima persaksiannya mengandung kemungkinan terjadinya penipuan, dan penjualan kepada orang yang memebrinya pinjaman hutang dikhawatirkan akan menghabiskan uang dari hasil pinjaman seklaigus barang wakaf diakibatkan ketidakmampuan pengelola wakaf melunasi hutangnya.
- c. Barang pengganti harus berupa barang yang tidak bergerak (*iqrar*) bukan berupa uang dinar atau dirham.
- d. Ibn Najm menyebutkan syarat lain, yaitu penggantian atau penukaran rumah wakaf dengan rumah rumah lainnya hanya boleh dilakukan jika berada dalam satu wilayah , dan kondisi rumah pengganti.⁵⁹

2. Menurut Ulama' Malikiyah

وَلَمْ يَجْزِ الْمَالِكِيَّةُ الْإِسْتِبْدَالَ فِي الْمَوْقُوفِ إِذَا كَانَ عُقَارًا , وَلَوْ تَخَرَّبَ وَأَصْبَحَ لَايَسْتَعْلَى فِي شَيْءٍ وَهَذَا
عِنْدَ كَثَرَتِهِمْ , وَلَكِنْ أَجَازَ بَعْضُ الْمَالِكِيَّةِ الْمُقَابَلَةَ بِعُقَارٍ آخَرَ يَحِلُّ مَحَلَّ الْوَقْفِ إِذَا لَمْ يَكُنْ ذَا مَنْفَعَةٍ وَلَا
يَنْتَظَرُ أَنْ تَبَى بِمَنْفَعَةٍ قَطُّ

Mayoritas ulama' Malikiyah tidak memperbolehkan penukaran harta wakaf yang terdiri dari barang tidak bergerak, walaupun ia akan rusak/robok atau tidak menghasilkan sesuatu. Tetapi, sebagian ada yang berpendapat

⁵⁹ Muhammad Abid Abdullah Al-Kasibi, *Hukum Wakaf*, (Depok: IIMaN Press, 2004),hlm.365.

boleh asal diganti dengan barang tak bergerak lainnya, jika dipandang bahwa barang itu sudah tidak bermanfaat lagi .

أَمَّا وَقْفُ الْمَنْعُولِ فَاسْتِبْدَالُ فِيهِ عِنْدَ الْمَالِكِيَّةِ جَائِزٌ , وَذَلِكَ لِأَنَّ مَنَعَ الاسْتِبْدَالِ وَقَدْ يُوْدَى إِلَى إِتْلَاءِ فِيهِ

Sedangkan untuk barang yang bergerak, ulama' Malikiyah memperbolehkan sebab dengan adanya penukaran, maka barang wakaf tidak akan sia-sia.

3. Menurut Ulama Syafi'iyah

Dalam masalah penggantian barang wakaf, kalangan ulama Syafi'iyah dikenal lebih berhati-hati dibanding ulama mazhab lainnya, hingga terkesan seolah olah mereka mutlak melarang *istibdal* dalam kondisi apapun. Mereka mensinyalir, penggantian tersebut dapat berindikasi penilapan atau penyalahgunaan barang wakaf.

Namun, dengan ekstra hati-hati, mereka tetap membahas masalah penggantian beberapa barang wakaf yang bergerak. Apabila kita merujuk kitab-kitab mazhab Syafi'i.⁶⁰

Secara garis besar. Kita dapat mengklasifikasikan mereka dalam dua kelompok, yaitu :

- a. Kelompok yang melarang penjualan barang wakaf dan atau menggantinya. Sebaliknya, barang tersebut harus habid diambil manfaatnya.
- b. Pendapat yang memperbolehkan penjualan barang wakaf dengan alasan tidak mungkin dimanfaatkan seperti yang tidak dimanfaatkan seperti yang dikhendaki *waqif*.

Dalam mazhab Syafi'i, peluang untuk melakukan *istibdal* terhadap sesuatu harta wakaf adalah dipertimbangkan/berhati-hati . Hal ini disebabkan oleh pendirian para fuqahnya yang begitu tegas dalam menetapkan sesuatu hukum. Fuqaha mazhab Syafi'i berpendapat bahawa harta yang diwakafkan adalah hak milik Allah dan harta tersebut tidak boleh

⁶⁰ Muhammad Abid Abdullah Al-Kasibi, *Hukum Wakaf*, (Depok: IIMaN Press, 2004), hlm.371-374

ditukar guling dengan apa cara apapun walaupun harta tersebut telah musnah dan harta tersebut tidak akan kembali kepada pemiliknya yang asal.⁶¹

Mereka berpegang pada pendapat Sayidina Umar yang menyatakan bahwa harta wakaf tidak boleh dijual, dihibah dan diwariskan. Mereka juga turut mengemukakan dalil qiyas yang menyatakan “harta wakaf tidak boleh dijual ketika masi terdapat manfaat sudah tentu tidak boleh dijual ketika tiada manfaat” . Hal tersebut adalah karena sesuatu harta wakaf itu ada manfaat, jika ia tidak boleh dijual ketika ada manfaat apatah lagi ketika harta itu telah rosak dan tiada manfaat. Berdasarkan kepada hujah tersebut maka fuqaha mazhab Syafi’i tidak mengharuskan *istibdal* dilakukan sama ada harta wakaf tersebut berbentuk harta alih mahupun harta tak alih.

Walau bagaimanapun terdapat sebagian daripada fuqaha mazhab Syafi’i yang memberi ruang untuk melaksanakan konsep *istibdal* tersebut yang mana sekiranya berlaku kerusakan atau keruntuhan sebuah masjid, *istibdal* hanya boleh dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pihak terkiat seperti Qadi (Hakim). Selain daripada itu terdapat satu pendapat daripada fuqaha mazhab Syafi’i berkaitan harta wakaf tak alih seperti pokok dan haiwan iaitu apabila pokok itu sudah kering dan haiwan itu telah tua maka kedua-dua harta itu tidak harus dijual akan tetapi sekiranya ia boleh dimanfaatkan sebagai bahan bakar atau disewakan untuk mendapatkan hasil maka perkara tersebut boleh dilakukan.

4. Menurut Ahmad bin Hanbal

وَقَدْ تَحَلَّلَ مَذْهَبُ أَحْمَدَ رَضِيَ اللَّهُ مِنْ فُيُودِ التَّشْدِيدِ قَلِيلًا، وَسَأْهَلٍ فِي بَيْعِ الْأَحْبَاسِ لِتَجَلِّ أُخْرَى مَحَلُّهَا
وَبَدَلِكَ سَارَ فِي طَرِيقِ الْأَسْبَدَالِ حُطُوءَ أَوْسَعٍ مِنَ الْإِمَامَيْنِ الْجَلِيلَيْنِ مَا لِكَ وَتَلْمِيزِهِ الشَّافِعِي،
وَإِنْ لَمْ تَكُنِ الْخُطُوءُ وَاسِعَةً بِالنِّسْبَةِ لِمَذْهَبِ أَبِي حَنِيفَةَ . وَأَوْضَحَ تَسَاهُلُهُ كَانَ فِي إِجَازَةِ بَيْعِ الْمَسَاجِدِ ،

⁶¹ Afifiudin Mohammed Noor, Mohd Ridzuan Awang, *Pelaksanaan Istibdal Wakaf di Negeri Kedah Darul Aman/The Implementation of Istibdal Endowment in the state of Kedah Darul Aman*, (Islamiyyat 35:2013) hlm.51.

فَقَدْ أَجَازَ بَيْعَ الْمَسْجِدِ إِذَا صَارَ غَيْرَ صَالِحٍ لِلْعَايَةِ أَلَمْ فَصُوْدَةَ مِنْهُ، كَأَنَّ ضَاقَ عَلَى أَهْلِهِ، وَلَمْ يَكُنْ تَوْسِيْعُهُ حَتَّى يَسْعَهُمُ، أَوْ حَرَبَتِ النَّاحِيَةَ الَّتِي فِيهَا الْمَسْجِدُ، وَصَارَ غَيْرَ مُفِيدٍ، وَلَا نَفْعَ مِنْهُ، فَفِي كُلِّ هَذِهِ الْأَحْوَالِ بَيْعُ الْمَسْجِدِ وَ يُصْرَفُ ثَمَنُهُ فِي إِنْشَاءِ مَسْجِدٍ آخَرَ يَحْتَاجُ إِلَيْهِ فِي مَكَانِهِ

“Ahmad bin Hanbal berpendapat bahwa boleh menjual harta wakaf, kemudian diganti dengan harta wakaf yang lain. Pendapat ini lebih lunak dari kedua pendapat Imam sebelumnya, yaitu Malik dan Asy- Syafi’i, walaupun tidak selunak pendapat Abi Hanifah.⁶²

Lebih jelas lagi bahwa beliau memperbolehkan menjual masjid, jika sudah tidak sesuai dengan tujuan pokok perwakafan, seperti masjid yang sudah tidak menampung jama’ahnya dan tidak mungkin lagi untuk diperluas, atau sebagian masjid itu roboh, sehingga tidak dapat dimanfaatkan lagi. Maka dalam keadaan seperti ini masjid boleh dijual, kemudian uangnya digunakan untuk membangun masjid lain”.

Ibnu Qudamah, salah seorang pengikut madzhab 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. 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.

Dapat disimpulkan bahwa pendapat dari kalangan madzhab hambali secara umum memperbolehkan harta wakaf yang sudah tidak dapat digunakan atau tak sesuai dengan peruntukan wal wakaf dapat dijual untuk mendapatkan kemanfaatan yang lebih besar

Lebih lanjut lagi, Hukum positif di Indonesia sudah merumuskan peraturan terkait yang berkaitan dengan Tukar Guling ini, hal ini termaktub

⁶² A.Faishal Haq, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, (UIN Sunan Ampel Press:2007)hlm.59.

dalam dalam Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf juga mengatur tentang perubahan dan pengalihan harta wakaf yang sudah dianggap tidak atau kurang berfungsi sebagaimana maksud wakaf itu sendiri. Secara prinsip, harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang⁶³.

Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang :

- a. dijadikan jaminan;
- b. disita;
- c. dihibahkan;
- d. dijual;
- e. diwariskan;
- f. ditukar; atau
- g. dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Begitu pula penjelasan lebih lanjut diperjelas dalam Pasal 41 UU No 41 Tahun 2004 :

1. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.
2. Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.
3. Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Dalam Undang Undang . No. 41 Tahun 2004 pasal 42: ditegaskan Nazhir wajib mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya, sedangkan dalam pasal 44 ayat

⁶³ Pasal 41 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

(1) dan (2) di tegaskan: Ayat (1) Dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf, Nazhir dilarang melakukan perubahan peruntukan harta benda wakaf kecuali atas dasar izin tertulis dari Badan Wakaf Indonesia, ayat (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan apabila harta benda wakaf ternyata tidak dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukan yang dinyatakan dalam ikrar wakaf.

Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 42 Tahun 2006 pasal 49 ditegaskan:⁶⁴

Pasal 49

- 1) Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI.
- 2) Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a. perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
 - b. harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf; atau
 - c. pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.
- 3) Selain dari pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), izin pertukaran harta benda wakaf hanya dapat diberikan jika:
 - a. harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan Peraturan Perundangundangan; dan
 - b. nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

⁶⁴Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

- 4) Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditetapkan oleh bupati/walikota berdasarkan rekomendasi tim penilai yang anggotanya terdiri dari unsur:
- a. pemerintah daerah kabupaten/kota;
 - b. kantor pertanahan kabupaten/kota;
 - c. Majelis Ulama Indonesia (MUI) kabupaten/kota;
 - d. kantor Departemen Agama kabupaten/kota; dan
 - e. Nazhir tanah wakaf yang bersangkutan.

Pasal 50

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

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

Pasal 51

Penukaran terhadap harta benda wakaf yang akan diubah statusnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nazhir mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dengan menjelaskan alasan perubahan status/tukar menukar tersebut;
- b. Kepala KUA Kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen Agama kabupaten/kota;
- c. Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten/kota setelah menerima permohonan tersebut membentuk tim dengan susunan dan maksud seperti dalam Pasal 49 ayat (4), dan selanjutnya bupati/walikota setempat membuat Surat Keputusan;
- d. Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten/kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama provinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri; dan

- e. setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh Nazhir ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut.

Dapat disimpulkan bahwa dalam proses tukar menukar pelaksanaannya dimulai dari pengajuan di tingkat KUA kemudian prosesnya bertahap hingga sampai di Badan Wakaf Indonesia yang kemudian diteruskan ke Menteri Agama untuk dipertimbangkan apakah tukar menukar tersebut bisa disetujui atau tidak.

G. Mekanisme Pengajuan Permohonan Izin Tukar Menukar Harta Benda Wakaf

1. Surat permohonan Nazhir perihal pengajuan izin perubahan status tanah Wakaf ditujukan kepada Menteri Agama Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan dengan mnejelalsakan perubahan status/ tukar menukar dengan melampirkan:⁶⁵
 - a. Fotocopy KTP Nazhir / Mauquf Alaih dan wakif.
 - b. Surat Dukungan / Pernyataan persetujuan wakif dan ahi waris.
 - c. Surat persetujuan Nazhir terhadap tukar menukar harta wakaf yang ditandatangani oleh seluruh anggota Nazhir dan dua orang saksi perwakilan/ tokoh masyarakat setempat dengan membubuhkan materai Rp. 6000.
 - d. Surat Pernyataan diatas materai Rp. 6.000 dari pihak penukar yang menyatakan bahwa tanah penukar tidak dalam sengketa yang diketahui oleh Lurah/ Kepala Desa dan oleh Camat setempat.
 - e. Surat perjanjian mutasi/tukar menukar harta benda wakaf antara nazhir dan pihak penukar.
 - f. Rencana kerja nazhir setelah perubahan status tanah wakaf.
 - g. Surat pengesahan nazhir yang ditertibkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan.

⁶⁵ Tim Penulis, *Tukar Menukar Harta Benda Wakaf* (Kementrian Agama Republik Indonesia Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf:2016)

- h. Surat pernyataan penukar bahwa penggunaan dan peruntukan tanah wakaf lama tidak digunakan untuk kegiatan yang bertentangan dengan syariat Islam.
 - i. Bukti copy sertifikat wakaf dan/ atau Akta Ikrar Wakaf dan sertifikat tanah penukar.
 - j. Bukti copy Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di sekitar harta benda wakaf dan harta benda penukar;
 - k. Harga Pasar tanah wakaf dan tanah penukar yang dikeluarkan oleh lurah/ kepala desa setempat.
 - l. Peta lokasi tanah wakaf dan tanah penukar.
 - m. Foto tanah dan tanah penukar.
 - n. Rencana Umum Tata Ruang dari pemerintahan daerah setempat daerah setempat dalam hal tukar menukar untuk kepentingan umum RUTR.
2. Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan meneruskan permohonan izin kepada Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten/ Kota dengan terlebih dahulu meneliti dan memverifikasi kebenaran keaslian/ keabsahan dokumen yang diajukan oleh Nazhir;
 3. Kepala Kantor Kementerian Agama kabupaten/ Kota menerima berkas permohonan izin dari Kepala KUA sebagai dasar mengusulkan Tim Penilai Keseimbangan Tukar Menukar Harta Benda Wakaf kepada Bupati/ Walikota untuk ditetapkan sebagai Surat Keputusan Bupati/ Walikota. Tim tersebut terdiri dari unsur:
 1. Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota;
 2. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
 3. Majelis Ulama Indonesia Kabupaten/Kota;
 4. Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota;
 5. Nazhir tanah wakaf yang bersangkutan;
 4. Tim penilai tersebut melaporkan hasil kerjanya dalam bentuk berita acara yang berisi perbandingan nilai dan manfaat harta benda wakaf dengan nilai dan manfaat harta benda penukar dalam bentuk jumlah nilai rupiah

dan aspek nilai lainnya yang menguntungkan wakaf kepada Bupati/ walikota untuk ditetapkan dan disampaikan kepada Kepala Kantor

6. Kementerian Agama Kabupaten/ Kota. Selanjutnya semua dokumen tersebut diteruskan oleh Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten/ Kota kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi;
7. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi menyampaikan berkas permohonan kepada Menteri Agama melalui Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam.
8. Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam melalui Direktorat Pemberdayaan Wakaf menelaah berkas pengajuan izin dan memverifikasi kebenaran persyaratan formal maupun material dan harta benda wakaf dan harta benda penukar termasuk melakukan peninjauan ke lokasi;
9. Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam menuskan berkas permohonan yang telah diverifikasi kepada badan wakaf Indonesia untuk meminta persetujuan;
10. Badan Wakaf Indonesia menyetujui/ tidak dan menyampaikan berkas permohonan izin kepada Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam;
11. Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam menyampaikan berkas permohonan izin kepada Menteri Agama Republik Indonesia setelah terpenuhi seluruh persyaratan formil dan materil sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mendapat pertimbangan dari Badan wakaf Indonesia;
12. Menteri Agama republik Indonesia memberikan/ tidak memberikan izin yang akan ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri Agama;
13. Apabila telah terbit izin Menteri Agama dan Badan Wakaf Indonesia maka langkah selanjutnya nadzir mendaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota /Kabupaten untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum sesuai dengan ketentuan didalam peraturan yang berlaku.

Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud disebabkan adanya peralihan hak tukar menukar.

BAB III
**TUKAR GULING (*RUISLAG*) TANAH WAKAF PADA MASJID AR
RIDHO**

A. Gambaran Umum Kecamatan Ngaliyan

Kecamatan Ngaliyan adalah salah satu kecamatan yang berada di Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah. Ngaliyan terletak pada jalur strategis perlintasan yang menghubungkan berbagai arah baik itu dari jalur pantura, pusat Kota Semarang dan dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Mijen
- b. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Tugu
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Semarang Barat

Karena posisinya yang strategis dan menjadi penghubung antara Kota Semarang dan Kabupaten Kendal selain itu Ngaliyan berada di daerah perbukitan sehingga wilayah ini bebas banjir. Ngaliyan sendiri juga adalah salah satu daerah yang mempunyai banyak sentra industri yang tersebar di berbagai kelurahan yang berada. Luas wilayah dari kecamatan Ngaliyan adalah 527.645 Ha dan secara administratif Kecamatan Ngaliyan dibagi menjadi 10 Kelurahan.

Daftar Kelurahan yang berada di Kecamatan Ngaliyan :⁶⁶

No	Nama Kelurahan	Luas dan Jumlah RT /RW
1	Gondoriyo	Luas(Ha): 271, 363 Jumlah RT: 63, Jumlah RW: 12
2	Podorejo	Luas(Ha):605, 349 Jumlah RT: 57, Jumlah RW: 12
3	Purwoyoso	Luas(Ha): 99, 152 Jumlah RT: 92, Jumlah RW: 14
4	Kalipancur	Luas (Ha): 125.67 Jumlah RT :118 ,Jumlah RW:12

⁶⁶ <https://tribunjatengwiki.tribunnews.com/2020/03/05/alamat-kantor-kelurahan-dan-website-resmi-di-kecamatan-Ngaliyan-kota-Semarang>

5	Bamankerep	Luas(Ha):128,376 Jumlah Rt 34 , Jumlah RW :5
6	Bringin	Luas(Ha):106 Jumlah RT : 138, Jumlah RW : 20
7	Ngaliyan	Luas(Ha): 527,645 Jumlah RT : 87,Jumlah RW: 12
8	Tambakaji	Luas(Ha): 383,040 Jumlah RT :121 Jumlah RW :16
9	Wonosari	Luas(Ha): 323,549 Jumlah RT :128 RW: 16
10	Wates	Luas(Ha): 381,996 Jumlah Rt :30 Jumlah RW:3

Tabel 3.1 Daftar Kelurahan di Kecamatan Ngaliyan

- Keadaan Agama dan Sosial Masyarakat

Masyarakat Ngaliyan secara umum memeluk agama islam namun pemeluk agama lain juga ada disini, hal ini terbukti bahwa selain masjid yang berdiri beberapa gereja nampak berdiri. Masyarakat Ngaliyan menjunjung tinggi nilai adat serta budaya begitu pula masyarakatnya merupakan masyarakat yang agamis dan memiliki kepedulian sosial dalam kehidupan sehari-hari. Dalam hal fasilitas umum kecamatan Ngaliyan memiliki sarana dan prasarana yang mendukung mobilitas masyarakatnya untuk melakukan berbagai kegiatan .

B. Prosedur Pelaksanaan Tukar Guling (Ruislag) Tanah Wakaf di Kota Semarang

Dalam pengaturan mengenai pelaksanaan tukar guling (*Ruislag*) tentunya harus mempunyai regulasi serta dasar hukum yang jelas untuk memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan tukar guling,dalam hal ini aturan perundang-undangan yang memuat dasar hukum yakni :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Agraria
2. Undang Undang Nombor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

4. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004
5. Peraturan Menteri Agama Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Tentang perubahan atas Peraturan pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004.

Langkah awal dalam setiap proses perwakafan adalah tanah wakaf yang bersangkutan memiliki Akta Ikrar Wakaf yang dibuat di Kantor Urusan Agama Kecamatan ,dalam pasal 16 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tata cara perwakafan yang secara berurutan dapat dimulai dari :

1. Perorangan atau badan hukum yang mewakafkan tanah hak miliknya (sebagai calon wakif) diharuskan datang sendiri dihadapan PPAIW untuk melaksanakan ikrar wakaf.
2. Calon wakif sebelum mengikrarkan wakaf, terlebih dahulu menyerahkan kepada PPAIW, surat-surat seperti berikut :
 - a. Sertifikat hak milik atau tanda bukti kepemilikan tanah
 - b. Surat keterangan kepala desa diperkuat oleh camat setempat mengenai kebenaran pemilikan tanah dan tidak dalam sengketa;
 - c. Surat keterangan pendaftaran tanah
 - d. Izin Bupati/Walikota madya c.q. Sub Direktorat Agraria setempat, hal ini terutama dalam rangka tata kota atau master city plan.
3. PPAIW meneliti surat-surat dan syarat-syarat, apakah sudah memenuhi untuk pelepasan hak atas tanah (untuk diwakafkan), meneliti saksi-saksi dan mengesahkan susunan Nadzir.
4. Dihadapan PPAIW dan dua orang saksi, wakif mengikrarkan atau mengucapkan kehendak wakaf itu kepada Nadzir yang telah disahkan.

5. Ikrar wakaf tersebut diucapkan secara jelas, tegas dan dituangkan dalam bentuk tertulis (ikrar wakaf bentuk W.1). Sedangkan bagi yang tidak bisa mengucapkan (misalnya bisu) maka dapat menyatakan kehendaknya dengan suatu isyarat dan kemudian mengisi blanko dengan bentuk W.1.

Apabila wakif itu sendiri tidak dapat menghadap Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), maka wakif dapat membuat ikrar secara tertulis dengan persetujuan Kandepag yang mewilayahi tanah wakaf dan kemudian surat atau naskah tersebut dibacakan dihadapan nadzir setelah mendapat persetujuan dari Kandepag dan semua yang hadir dalam upacara ikrar wakaf tersebut ikut menandatangani Ikrar Wakaf (W.1)

6. PPAIW segera membentuk Akta Ikrar Wakaf (bentuk W.2) rangkap empat dengan dibubuhi materai menurut ketentuan yang berlaku.

Setelah proses pembuatan Akta Ikrar wakaf selesai maka proses selanjutnya adalah mendaftarkan tanah terkait kepada Badan Pertanahan Nasional untuk didata, pemberian hak tanah wakaf di Badan Pertanahan Nasional sendiri memiliki beberapa persyaratan yakni :⁶⁷

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atas kuasanya diatas materai cukup
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP/KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Bukti alas/garapan
5. Akta Ikrar wakaf/Surat Ikrar Wakaf
6. Fotocopy SPPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
7. Pertimbangan Teknis Pertanahan
8. Melampirkan bukti SPP/PPh sesuai dengan ketentuan.

⁶⁷ Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2017 Tentang tata cara pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Penyelesaian:

57 (lima puluh)hari

Keterangan:

1. Identitas diri
2. Luas,letak dan penggunaan tanah yang dimohon
3. Pernyataan tanah tidak sengketa
4. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik

Setelah proses pengajuan pendaftaran akta ikrar wakaf selesai dan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional selesai maka langkah yang harus dilakukan oleh Nazhir adalah mengajukan permohonan tukar guling (*Ruislag*) kepada menteri Agama melalui KUA dengan menjelaskan alasan - alasannya selanjutnya Kepala KUA kecamatan meneruskan permohonan *Ruislag* kepada Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota, setelah menerima permohonan *Ruislag* yang berasal dari Kantor KUA yang bersangkutan Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota kemudian membentuk tim penilai harta benda wakaf dan harta penukarnya lalu Bupati/walikota kemudian akan membuat surat keputusan berdasarkan penilaian dari tim penilai tersebut.

Kepala kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota kemudian meneruskan permohonan *Ruislag* dengan melampirkan hasil penilaian kepada kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi selanjutnya Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi kemudian meneruskan permohonan *Ruislag* kepada Menteri Agama melalui Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam ,Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam selanjutnya membuat permohonan pertimbangan/rekomendasi *Ruislag* kepada Badan wakaf Indonesia (BWI). 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. Direktur Jenderal Bimbingan

Masyarakat Islam selanjutnya meneruskan permohonan dan rekomendasi *Ruislag* kepada Sekretaris Jenderal Kementerian Agama untuk diteruskan kepada Menteri Agama dan diproses penerbitan SK dari Menteri Agama, apabila semua dokumen dan prosedur *Ruislag* dinilai sudah benar, menteri agama kemudian menerbitkan surat izin *Ruislag*, setelah terbit surat izin *Ruislag* dari menteri agama maka *Ruislag* baru bisa dilaksanakan. Pembangunan pun bisa dilaksanakan setelah keluarnya surat tersebut.

Namun dalam Peraturan Pemerintah nomor 25 Tahun 2018 yang mana Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 49 poin 3 disebutkan bahwa:⁶⁸

“dalam hal penukaran harta benda Wakaf sebagaimana di maksud pada ayat (2) huruf a dilakukan terhadap harta benda Wakaf yang memiliki luas sampai dengan 5000 m2 (lima ribu meter persegi), Menteri memberi mandat kepada Kepala Kantor Wilayah untuk menerbitkan izin tertulis”

1. Profil Masjid Ar Ridho

Masjid Ar Ridho berada di Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang ,Masjid Ar Ridho awalnya berdiri pada tahun 1992 di Jalan Borobudur RT 2/RW 19 dan pada awal pendiriannya Masjid Ar Ridho masih berstatus Mushola kemudian atas desakan serta kondisi masyarakat yang menginginkan kegiatan keagamaan bisa difasilitasi dengan ruang yang lebih luas maka kemudian Pengurus Masjid mulai melakukan rencana pembangunan dengan tahap awal yakni pencarian donatur guna pembebasan lahan pembangunan Masjid,lalu Pengurus menemukan *wakif* yakni H.Yuswar yang memberikan pembebasan lahan di sekitar Masjid hingga kemudian berkembang bersama dengan kegiatan Taman Pendidikan Quran.⁶⁹

Pada Tahun 2017 sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Provinsi Jawa Tengah tahun 2009-2029 tentang Pembangunan Jalan Tol

⁶⁸ Peraturan Pemerintah nomor 25 Tahun 2018 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004

⁶⁹ Wawancara dengan Bapak Miftah selaku Nadzir Masjid Ar Ridho (25 November 2019)

sepanjang Perbatasan Pejagan- Pemalang-Batang-Semarang maka Masjid Ar Ridho yang berada di Purwoyoso ini adalah salah satu tanah wakaf yang masuk dalam rencana tukar guling di Kota Semarang bersama dengan 15 bidang tanah yang ada di Kecamatan Ngaliyan serta Kecamatan Semarang Barat.

2. Akta Ikrar wakaf Masjid Ar Ridho

Akta Ikrar Wakaf adalah langkah awal dalam administrasi perwakafan yang menjadi dasar dan elemen penting setiap proses yang berhubungan dengan perwakafan. Akta Ikrar Wakaf Masjid Ar Ridho dilaksanakan ikrarnya pada Selasa, 23 September 1997 .yang dibuat di Kantor Urusan Agama kecamatan Ngaliyan ,yang dibuat oleh Kepala Kantor Urusan Agama selaku pejabat pembuat akta ikrar wakaf (PPAIW).

Ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak untuk melakukan wakaf,dan harus dilakukan secara lisan dan/atau tulisan oleh wakif secara jelas dan tegas kepada nazir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar wakaf (PPAIW).PPAIW kemudian menuangkannya dalam bentuk ikrar wakaf.⁷⁰

Adapun Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf Masjid Ar Ridlo yang dibuat di di hadapan pejabat pembuat akta ikrar wakaf:

1. Nama lengkap : Budi Utomo, SH.
Tempat/Tanggal lahir : Purwodadi, 15 Mei 1959
Agama : Islam
Pekerjaan : Pengacara
Jabatan : -
Tempat tinggal : Jl. Borobudur Gg.II/19Rt.0/Rw.,Keluarahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan, Semarang
Sebagai :Takmir Masjid “ Ar-Ridlo”
Telah mendaftarkan wakaf sebidang tanah:
Berupa : Tanah Negara

⁷⁰ Sirojudin Munir,Akhmad .”*Optimalisasi Pemberdayaan Wakaf secara Produktif* “, Jurnal Ummul Qura Vol VI No 2 ,September 2015

Sertifikat/persil nomor : -
Ukuran panjang : 40 M2
Lebar : 15M2
Luas : 600M2
Terletak di:Desa : Purwoyoso
Kecamatan : Ngaliyan
Kabupaten/Kotamadya : Kodia Semarang
Propinsi : Jawa Tengah
Dengan batas batas:
Sebelah timur : Jalan
barat : Jalan
utara : Jalan
selatan : rumah
untuk keperluan : Masjid Ar Ridlo
dengan disaksikan oleh saksi-saksi:
Nama lengkap : Mashyud Ilyas
Tanggal lahir/umur : Solo,45 tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : PNS
Jabatan : -
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat tinggal : Purwoyoso Rt. 01/IV Kec.Ngaliyan Kodia
Semarang

Nama lengkap : Hawari
Tanggal lahir : Semarang,16 Agustus 1956
Agama : Islam
Pekerjaan : PNS
Jabatan : -
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat tinggal : Purwoyoso Rt.04/ Rw V

Tanah wakaf tersebut diurus oleh nadzir:

Nama lengkap : Drs. H. N. Mustam Aji
Tanggal lahir : Pati,1 Oktober 1953
Agama : Islam
Pekerjaan : PNS
Jabatan : Ketua Nadzir
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat tinggal :Purwoyoso Rt. 01/ RW XII Kecamatan
Ngaliyan Kodia Semarang

Tanah tersebut adalah wakaf dari :

Nama : H. Yuswar
Tempat tinggal : Jakarta
Yang diwakafkan pada tahun : 1992

Dalam proses *Ruislag* terjadi pergantian nazhir perseorangan dikarenakan kepengurusan yang sebelumnya sudah berakhir atau *udzur*, pada proses ini akan dipilih anggota baru yang akan mengisi kepengurusan nadzir di masjid Ar Ridho,Kepala KUA Kecamatan Ngaliyan selaku Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf akan mengajukan permohonan kepada Badan Wakaf Indonesia agar dilakukan pergantian anggota ,dan lalu setelah permohonan itu diajukan maka BWI akan menerbitkan Keputusan, kemudian keluarlah Keputusan Badan Pelaksana Perwakilan Badan Wakaf Indonesia Provinsi Jawa Tengah Nomor :27/BWI-JATENG/NZ/2016 Tentang Pergantian Nazhir Perseorangan Tanah wakaf Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang:

Nama	Jabatan dalam Nazhir
Budi Utomo, SH	Ketua

Zakaria Amsori, BA	Sekretaris
Muchamad Miftah	Bendahara
Drs.H.N.Mustam Adji	Anggota
Sarjono	Anggota

Tabel 3.2 Susunan Nazhir Masjid Ar Ridho

3. Proses Ruislag di Masjid Ar Ridho

Keputusan Kepala Kantor Kementerian Agama Kota Semarang Nomor : 2334 Tahun 2018 Tentang penetapan keseimbangan nilai dan manfaat tukar menukar harta benda wakaf kota Semarang⁷¹

Dengan rahmat tuhan yang maha esa :

Menimbang :

- a. Bahwa dalam rangka pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang di Kota Semarang dan untuk percepatan proses tukar menukar tanah wakaf sesuai dengan ketentuan dan agar penggunaan tanah wakaf yang dapat bermanfaat untuk kepentingan masyarakat, perlu dibentuk Tim Penetapan;
- b. Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah Nomor 2772 Tahun 2018 tanggal 19 September 2018 tentang pembentukan Tim Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Kota Semarang
- c. Bahwa berdasarkan rekomendasi Tim Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Kota Semarang tanggal 30 Oktober tahun 2018;

⁷¹ Surat Keputusan Kantor Kementerian Agama Kota Semarang Nomor :2334 Tahun 2018 Tentang Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Kota Semarang

- d. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana a, b dan c, perlu menetapkan Keputusan Kepala Kantor Kementerian Agama Kota Semarang tentang Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Kota Semarang.

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459)
2. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Nomor 159, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459);
3. Peraturan Presiden Nomor 83 Tahun 2015 Kementerian Agama (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 168);
4. Peraturan Menteri Agama Nomor 13 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Kementerian Agama (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 851);

Memutuskan :

Menetapkan : **KEPUTUSAN KEPALA KANTOR KEMENTERIAN AGAMA KOTA SEMARANG TENTANG PENETAPAN KESEIMBANGAN NILAI DAN MANFAAT TUKAR MENUKAR HARTA BENDA WAKAF KOTA SEMARANG.**

KESATU :Menetapkan Hasil Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Tukar Menukar Harta Benda Wakaf sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Keputusan ini.

KEDUA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal yang ditetapkan.

Obyek Harta Benda Wakaf :

Tanah Wakaf dan Bangunan

Sertifikat Wakaf Nomor : HM. 1989

Peruntukan : Masjid Ar Ridho
Alamat : Kel. Purwoyoso Kec.Ngaliyan
Nazhir : Budi Utomo, SH
Luas : 504m²
Nilai Tanah : Rp 1.458.654.000
Nilai Bangunan : Rp 718.923.000
Nilai Tanaman : Rp 413.000
Nilai Total : Rp 2.178.012.000

Harta Benda Wakaf

HBP yang dimaksud dalam pasal 3 ayat (3) adalah :

Berupa 2 (dua) bidang tanah yang dibeli dari:

- a. Nama Pemegang Hak : Sulistiyono
Alamat : Purwoyoso Rt 04 Rw 13
Sertipikat Hm. Nomor : Hm. 2650
Luas Tanah : 299 m²
Nilai HBP : Rp. 500.000.00,-

- b. Nama Pemegang Hak : Judi bin Dasuki
Alamat : Purwoyoso Rt 02 Rw 04
Serpikat HM Nomor : HM. 1749
Luas Tanah : 302 m²
Nilai HBP : Rp. 700.000.000,-

- c. Nilai HBP Total Tanah sebesar Rp. 1.200.000.000,-
- d. Nilai HBP bangunan sebesar Rp. 978.012.000,-

BAB IV
TINJAUAN PRAKTIK TUKAR GULING TANAH WAKAF MENURUT
HUKUM ISLAM DAN UNDANG UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004
TENTANG WAKAF

A. Mekanisme Penerapan Tukar Guling Tanah Wakaf pada Masjid Ar Ridho

Setelah melaksanakan penelitian dengan perolehan data yang tertuang pada Bab II dan III, tentang pelaksanaan wakaf dan proses yang berkaitan dengan tukar guling tanah wakaf pada masjid Ar Ridho yang terkena proyek jalan tol , perkembangan zaman dan penambahan penduduk mengakibatkan dampak yang besar dalam kehidupan sosial. Salah satunya adalah kebutuhan lahan yang meningkat namun tidak diiringi dengan penambahan pada sumber daya alam hal ini tentunya berdampak pada aktivitas manusia serta upaya untuk mengoptimalkan lahan , maka dari itu pemerintah mempunyai tugas dan kewajiban yang termaktub didalam undang-undang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang erat kaitannya dengan kepentingan masyarakat ,pengembangan jalan tol adalah salah satu upaya yang dilaksanakan untuk mencapai optimalisasi lahan dan berguna untuk kepentingan masyarakat,menilik lebih jauh proses pembangunan berhadapan dengan berbagai dinamika yang terjadi di lingkup masyarakat

Tukar Guling adalah dinamika hukum yang sering ditemui jika berhadapan antara kepentingan pemerintah serta hak masyarakat yang berbentuk tanah. Perjanjian tukar menukar adalah perjanjian timbal balik (*Bilateral enitrael*) maksudnya suatu perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban keada kedua belah pihak.

Perjanjian tukar menukar diatur dalam pasal 1541 sampai dengan pasal 1546 KUH Perdata. Perjanjian tukar menukar bersifat konsensual yakni perikatan telah terjadi pada saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak yang membuat perjanjian dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan

mempunyai kekuatan hukum atau akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Akan tetapi perjanjian yang dibuat pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum menindahkan hak milik (*Ownership*) hak milik baru berpindah setelah dilakukan penyerahan (*leverning*).⁷²

Dalam islam sendiri istilah tukar guling dimaknai sebagai *Istibdal* yang berarti menjadikan barang lain sebagai pengganti barang wakaf yang asli . Ulama Hanafiyah telah memberikan beberapa pandangan mengenai tukar guling ini :

هِيَ أَنْ يَكُونَ لِلْوَقْفِ رَيْعٌ وَعَلَاتٌ تَفْضُلُ عَنْ مُنُونَتِهِ وَلَكِنْ يُمَكِّنُ أَنْ يُسْتَبَدَلَ بِهِ مَا هُوَ أَدْرُ نَفْعًا
وَكَثْرُ غَلَّةٍ وَقَدْ اِخْتَلَفَ فَهَاءُ الْحَنْفِيَّةِ فِي هَذَا اِخْتِلَافًا كَبِيرًا . فَأَبُو يُوسُفَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ يَجِيزُهُ
لِأَنَّهُ أَنْفَعُ لِلْوَاقِفِ , وَلَيْسَ مُنَافَاةً لِمَقْصُودِهِ , وَهَلَالٌ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ يَمْنَعُ اِلسْتِبْدَالَ فِي هَذِهِ الْحَالِ

الْقَدِيرِ : يَنْبَغِي أَلَّا يَجُوزَ (أَيْ اِسْتِبْدَالَ فِي حَالِ وُجُودِ غَلَّةٍ) لِأَنَّ الْوَاجِبَ اِئْتَاءَ الْوَقْفِ عَلَى
مَا كَانَ عَلَيْهِ , دُونَ رَدِّهِ أُخْرَى , لِأَنَّ الْمَوْجِبَ فِي الْأَوَّلِ الشَّرْطُ وَفِي الثَّانِي الضَّرُورَةُ .

“Jika harta wakaf itu bermanfaat dan hasilnya melebihi biaya pemeliharaan, tetapi ada kemungkinan untuk ditukar dengan sesuatu yang lebih banyak manfaatnya, maka dalam hal ini ulama’ Hanafiyah berbeda pendapat:

- a. Abu Yusuf ra. Berpendapat boleh karena lebih bermanfaat bagi wakif dan tidak menghilangkan apa yang dimaksudkannya.
- b. Hilal ra. berpendapat tidak boleh, dan Kamal al-Din bin al-Hamam juga melarang penukaran seperti yang ia katakan dalam Fath al-Qadir: Penukaran harta wakaf dalam keadaan masih bermanfaat adalah tidak dibenarkan sebab yang wajib adalah tetapnya barang

⁷² Reny N.S Koloay , “Dampak Positif Dan Negatif Dalam Tukar Guling Barang Milik Negara”, (Jurnal Ilmu Hukum : 2016) hlm 39

wakaf, bukan bertambahnya manfaat. Karena kebolehan menukar harta wakaf, pertama, ada syarat, kedua karena dalam keadaan darurat”

setelah melakukan beberapa penelitian serta pencarian data maka penulis akan memberikan beberapa gambaran mengenai Tukar guling (*Ruislag*) yang terjadi di Masjid Ar Ridho :

1. *Ruislag* yang dilakukan di Masjid Ar Ridho adalah kesepakatan yang terjadi dikarenakan proyek Jalan To Batang - Semarang dimana proyek tersebut masuk dalam Rencana Umum Tata Ruang Provinsi Jawa Tengah.
2. Masjid Ar Ridho ditukar dengan harta benda wakaf yang bermanfaat serta sekurang kurangnya memiliki nilai yang sepadan atau lebih dengan harta yang ditukar. Proses *Ruislag* ini karena berkaitan dengan Rencana Umum Tata Ruang maka prosesnya dimulai dengan :
 - a) Pengajuan permohonan izin *Ruislag* kepada Kantor Urusan Agama sebagai langkah awal.
 - b) Kemudian dilanjutkan bertingkat hingga hingga proses nya sampai pada Dirjen Bimas Islam yang selanjutnya dilakukan permohonan pertimbangan/rekomendasi *Ruislag* kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI).
 - c) 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. Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam selanjutnya meneruskan permohonan dan rekomendasi *Ruislag* kepada Sekretaris Jenderal Kementerian Agama untuk diteruskan kepada Menteri Agama dan diproses penerbitan SK dari Menteri Agama.

- d) Apabila semua dokumen dan prosedur *Ruislag* dinilai sudah benar, Menteri Agama kemudian menerbitkan surat izin *Ruislag*.disetujui oleh Menteri Agama selaku otoritas yang memberikan izin proses ini dilaksanakan .
- e) Kemudian dibentuk tim dalam upaya membantu proses pelaksanaan tukar guling ini ,selanjutnya proses berlanjut dengan tim yang bertugas untuk menilai harta benda wakaf yang akan ditukar guling lalu setelah nilai nya diketahui maka mencari tanah penukar yang nilainya sama atau lebih yang nantinya akan dijadikan tempat pembangunan bangunan pengganti.

B. Tinjauan menurut Hukum Islam dan Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 Terhadap Praktik Tukar Guling Tanah wakaf pada Masjid Ar Ridho

1. Tinjauan Tukar Guling Tanah Wakaf pada Masjid Ar Ridho menurut Undang -Undang Nomor 41 Tahun 2004

Tukar Guling atau dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dimaknai sebagai Perubahan Status Harta Benda Wakaf didalam Pasal 40 dan 41 disebutkan bahwa, Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang:⁷³

- a. dijadikan jaminan;
- b. disita;
- c. dihibahkan;
- d. dijual;
- e. diwariskan;
- f. ditukar; atau
- g. dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

⁷³ Undang –Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Akan tetapi dalam pasal 41 disebutkan pengecualian apabila harta benda wakaf tersebut digunakan untuk Rencana Umum Tata ruang (RUTR) sebagaimana dijelaskan :

1. Ketentuan dalam Pasal 40 huruf f (ditukar) dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.
2. Pelaksanaan ketentuan tersebut hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.
3. Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian tersebut (point 1), wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
4. Ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Prosedur Penukaran harta benda wakaf dalam Peraturan Pemerintah nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan undang-undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf Pasal 49:

- 1) Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan Badan Wakaf Indonesia.
- 2) Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut :
 - a. Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah

- b. Harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf, atau
 - c. Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.
- 3) Selain dari pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), izin pertukaran harta benda wakaf hanya dapat diberikan jika:
- a. Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
 - b. Nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
- 4) Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) huruf b ditetapkan oleh bupati/walikota berdasarkan rekomendasi tim penilai yang anggotanya terdiri dari unsur :
- a. Pemerintah daerah kabupaten/kota
 - b. Kantor pertanahan kabupaten/kota
 - c. Majelis Ulama Indonesia (MUI) kabupaten/kota
 - d. Kantor Departemen Agama kabupaten/kota; dan
 - e. Nazhir tanah wakaf yang bersangkutan.

Pada pasal 50:

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

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

Dalam pelaksanaan ganti rugi Masjid Ar Ridho memiliki kesulitan dalam mencairkan dana yang digunakan untuk pembangunan Masjid dan TPQ dikarenakan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 pasal 41 poin 2 yang menyebutkan bahwa :

“Pelaksanaan ketentuan tersebut hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia”

Ketentuan diatas mensyaratkan adanya izin tertulis dari Menteri Agama mengenai Pelaksanaan Tukar guling sedangkan nazhir menemui beberapa kesulitan dalam administrasi, nazhir dari masjid terkait yang terkena jalan tol harus membuat beberapa persyaratan diantaranya sebagai berikut :

1. Surat permohonan perubahan status / tukar menukar yang ditandatangani oleh nazhir;
2. Surat kuasa dari Nazhir
3. Surat dukungan/ Pernyataan persetujuan Muaquf Alaih/wakif yang menandatangani
4. Fotokopi Nazhir/Kuasa Nazhir/Mauquf Alaih/Waqif yang menandatangani
5. Rencana kerja Nadzir setelah perubahan status /tukar menukar
6. Surat keterangan bahwa harta benda wakaf yang lama tidak akan digunakan untuk hal-hal yang bertentangan dengan syariat islam
7. Rekomendasi Kepala KUA Kecamatan (dokumen asli);
8. Rekomendasi Kepala Kantor Kementerian Agama kabupaten/kota (dokumen asli);
9. Rekomendasi Dinas Tata Ruang/Pemukiman Kabupaten/Kota (dokumen asli);
10. Rekomendasi Bupati/Walikota(dokumen asli);
11. Rekomendasi Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama /Provinsi (dokumen asli)
12. Surat Keputusan Bupati/Walikota tentang pembentukan tim penilai keseimbangan perubahan status tukar menukar harta benda wakaf (dokumen asli);

13. Berita acara rapat tim penilai harta benda penukar atas harta benda wakaf;
14. Rencana tata ruang wilayah/rencana detail tata ruang
15. Surat permohonan pertimbangan dari Direktorat Jenderal Bimas Islam Departemen Agama;
16. Disposisi Ketua Badan Wakaf Indonesia (BWI);

Dalam proses pelaksanaan pencairan dana ini nazhir mengungkapkan bahwa adanya timpang tindih tanggung jawab yang harus dilaksanakan seperti nazhir harus mengupayakan sendiri untuk mencari tempat sementara untuk pelaksanaan peribadatan dan tpq ,seyogyanya bahwa urusan tentang pengadaan tanah ataupun lahan adalah kewajiban bersama dengan pihak yang membangun jalan tol sehingga nazhir bisa fokus pada tugas pokok dan fungsi untuk proses tukar menukar ini.

Lebih lanjut lagi permasalahan yang ditemui nazhir bukan hanya mengenai proses pencairan dana akan tetapi proses perizinan yang berlapis dan tidak terpusat menyebabkan proses nya lama, kembali lagi dikarenakan izin yang harus diperoleh dari Menteri Agama untuk bisa melaksanakan proses wakaf. Sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 berlaku yakni Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2005 Pasal 49 poin 3 disebutkan bahwa:

“dalam hal penukaran harta benda Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan terhadap harta benda Wakaf yang memiliki luas sampai dengan 5000 m² (lima ribu meter persegi), Menteri memberi mandat kepada Kepala Kantor Wilayah untuk menerbitkan izin tertulis”

Maka ketentuan lama masih memiliki frasa tidak spesifik mengenai batasan dari besar dan kecil dalam ukuran tanah serta otoritas yang memberikan izin mengenai proses tukar guling ini. Semua izin terkait

harus dikeluarkan melalui Menteri Agama. Proses tersebut bisa memakan waktu berbulan-bulan sedangkan obyek tanah wakaf yang terkena jalan tol bukan hanya di Masjid Ar Ridho bahkan belasan yang ada di Kota Semarang belum juga terasuk beberapa tanah wakaf yang masuk di Proyek Jalan Tol Batang-Semarang.

Ketentuan yang berlapis tersebut bisa kita lihat dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Penukaran terhadap harta benda wakaf yang akan diubah statusnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nazhir mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dengan menjelaskan alasan perubahan status/tukar menukar tersebut;
- b. Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen Agama Kabupaten/kota;
- c. Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/kota setelah menerima permohonan tersebut membentuk tim dengan susunan dan maksud selanjutnya bupati/walikota setempat membuat surat keputusan;
- d. Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama provinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri; dan
- e. Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh nazhir ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut.

Setelah proses serta permohonan diajukan bukan berarti bahwa prosesnya akan terhenti dan selesai namun ada ketentuan lagi dimana tanah wakaf akan disurvei oleh tim yang berasal dari Badan Wakaf Indonesia pusat dan proses survei sebenarnya bukan hanya dilakukan oleh BWI Pusat tetapi Pemerintah Daerah juga telah membentuk tim

yang terdiri dari Perwakilan BWI, Kementerian Agama, MUI dan Nazhir.

Dalam proses ini mencakup :

1. Alasan perubahan status/tukar menukar harta benda wakaf;
2. Kondisi harta benda wakaf saat ini;
3. Pemanfaatan harta benda wakaf;
4. Luas harta benda wakaf;
5. NJOP harta benda wakaf;
6. Nilai pasar harta benda wakaf;
7. Tujuan wakaf;
8. Penilaian produktif harta benda wakaf (termasuk lokasi dan prospeknya, dapat dilakukan kunjungan lapangan jika diperlukan);
9. Kondisi harta benda penukar;
10. Status kepemilikan harta benda penukar;
11. Luas harta benda penukar;
12. NJOP harta benda penukar;
13. Nilai pasar harta benda penukar;
14. Penilaian produktif harta benda penukar (termasuk lokasi dan prospeknya, dapat dilakukan kunjungan lapangan jika diperlukan).
15. Melakukan wawancara dengan Nazhir/masyarakat dan kunjungan lapangan, yang meliputi :
 - a) Membuat permohonan kunjungan lapangan ke sekretariat;
 - b) Sekretariat melakukan persiapan penyelenggaraan wawancara dengan Nazhir dan menyiapkan administrasi kunjungan lapangan;
 - c) Melakukan kunjungan lapangan dan menghimpun informasi-informasi sebagai mengenai :
 - i. latar belakang penukaran/perubahan status harta benda wakaf;
 - ii. asal usul inisiatif penukaran/perubahan;
 - iii. latar belakang hubungan dengan pemilik harta benda penukar;
 - iv. rencana kerja Nazhir;

- v. penilaian terhadap kemungkinan pemanfaatan produktif harta benda wakaf dan harta benda penukar;
 - vi. penilaian terhadap kebutuhan-kebutuhan untuk pemanfaatan produktif harta benda wakaf / harta benda penukar;
 - vii. dokumentasi situasi lapangan dalam bentuk foto digital/video;
- d) membuat laporan kunjungan lapangan;
 - e) membuat laporan dan rekomendasi awal serta menyampaikannya kepada Sekretariat untuk diteruskan kepada Dewan Pertimbangan, sertadibahas pada rapat pleno bersama-sama dengan pertimbangan fiqh dari Dewan pertimbangan;
 - f) melaporkan hasil pengecekan dokumen dan kunjungan lapangan ke rapat pleno;
 - g) menyempurnakan rekomendasi berdasarkan hasil rapat pleno dan menyerahkan laporan serta rekomendasi divisi kelembagaan termasuk dokumentasi foto/video kepada sekretariat yang ditandatangani oleh ketua divisi.

2. Tinjauan Tukar Guling Tanah Wakaf pada Masjid Ar Ridho menurut Hukum Islam

Penukaran harta benda wakaf adalah salahsatu upaya dalam memberikan kemanfaatan dan kesejahteraan kepada masyarakat yang manfaatnya bisa terus dirasakan. Istibdal mengandung pengertian bahwa menjadikan barang yang lain sebagai pengganti barang wakaf asli yang dijual, keabsahan praktik ini masih menimbulkan perbedaan pendapat para ulama ada yang mendukungnya adapula yang masih menentang atas pemberlakuan ini .

Ulama Hanafiyah memberikan pandangan terkait istibdal yang dihasilkan melalui konsesus berdasarkan tataran empiris walapun masih terdapat silang pendapat ,namun dapat ditarik inti bahwa dalam mazhab hanafi praktik ini diperbolehkan.

Ibn Abidin yang mengatakan bahwa *istibdal* (penggantian) terbagi menjadi tiga macam :⁷⁴

- a. *Waqif* mensyaratkan *istibdal* (penggantian) terhadap dirinya maupun orang lain atau untuk dirinya bersama orang lain
- b. Wakif tidak mensyaratkan ada atau tidaknya *istibdal* (penggantian) karena saat berakad, ia tidak menyinggung sama sekali. Sedangkan disisi lain barang wakaf sudah tidak bermanfaat atau difungsikan kembali atau hasil yang didapat oleh *mauquf* tidak bisa menutup biaya pengelolaan.
- c. *Waqif* tidak mensyaratkan *istibdal* (penggantian) .namun pengantiannya diperkirakan akan melipatgandakan hasil yang mampu didapat karena barang pengganti berada dalam kondisi yang lebih menjajikan.

Muhammad bin Ibrahim al Tuwaijiri mengatakan bahwa *istibdal* wakaf karena ada kebutuhan adalah kemestian dan jika tidak ada kebutuhan maka boleh mengganti wakaf dengan yang lebih baik dari itu karena adanya manfaat dan maslahat.

Sebagian ulama Syafi'iyah (ulama bermadzhab Syafi'i) dan Malikiyah (ulama bermadzhab Maliki) berpendapat, bahwa benda wakaf yang sudah tidak berfungsi, tetap tidak boleh dijual, ditukar atau diganti dan dipindahkan. Karena dasar wakaf itu sendiri bersifat abadi, sehingga kondisi apapun benda wakaf tersebut harus dibiarkan sedemikian rupa. Dasar yang digunakan oleh mereka adalah hadits Nabi yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar, dimana dikatakan bahwa benda wakaf tidak boleh dijual, tidak boleh dihibahkan dan tidak boleh diwariskan. Namun di lain pihak, benda wakaf yang sudah atau kurang berfungsi lagi dimana sudah tidak sesuai dengan peruntukan yang dimaksud si wakif.

⁷⁴ Muhammad Abid Abdullah Al-Kasibi, *Hukum Wakaf*, (Depok: IIMaN Press, 2004), hlm. 350

Imam Ahmad Ibnu Hanbal, Abu Tsaur dan Ibnu Taimiyah berpendapat tentang bolehnya menjual, mengubah, mengganti atau memindahkan benda wakaf tersebut. Kebolehan itu, baik dengan alasan supaya benda wakaf tersebut bisberfungsi atau mendatangkan maslahat sesuai dengan tujuan wakaf, atau untuk mendapatkan maslahat yang lebih besar bagi kepentingan umum, khususnya kaum muslimin.⁷⁵ Ibnu Taimiyah membolehkan untuk mengubah atau mengalihkan wakaf dengan dua syarat:

- a) Penggantian karena kebutuhan mendesak, seperti kuda yang diwakafkan untuk perang. Bila tidak mungkin lagi 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.
 - b) Penggantian karena kepentingan dan maslahat 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.
- Syarat penggantian
 - Sejumlah ulama Hanafiyah menetapkan beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaannya :
 1. Penjualan tidak boleh mengandung unsur penipuan. Karena hal ini sama dengan menyumbangkan sebagian barang wakaf. Praktik seperti ini dilarang. Baik dari hakim maupun yang lainnya

⁷⁵Kemenag, *Fiqh Wakaf*, (Jakarta, 2006), hlm. 77-79.

2. Pengelola wakaf tidak boleh menjual barang wakaf kepada orang yang tidak diterima persaksiannya (*fasiq*) dan orang yang memberinya pinjaman hutang, sebab menjualnya kepada orang yang tidak dapat diterima persaksiannya mengandung kemungkinan terjadinya penipuan, dan penjualan kepada orang yang memberi pinjaman hutang dikhawatirkan akan menghabiskan uang hasil penjualan (sekaligus barang wakaf) diakibatkan ketidakmampuan pengelola wakaf melunasi hutangnya.
3. Barang pengganti harus berupa barang yang tidak bergerak (*'iqar*) bukan berupa uang dinar atau dirham
4. Ibn Najm menyebutkan syarat lain,yaitu penggantian atau penukaran rumah wakaf dengan rumah lainnya hanya boleh dilakukan jika berada dalam satu wilayah, dan kondisi rumah pengganti harus lebih baik.

Sesuai dengan pernyataan yang dikemukakan oleh Ibn Najm yang menyatakan bahwa “*penggantian atau penukaran rumah wakaf dengan rumah lainnya hanya boleh dilakukan jika berada dalam satu wilayah, dan kondisi rumah pengganti harus lebih baik*” maka proses tukar guling ini memerlukan tanah pengganti yang memiliki kondisi baik dari lingkungan, akses dan dekat dengan tanah wakaf sebelumnya dan hal ini menyebabkan beberapa kesulitan yang timbul dikarenakan Nazhir Masjid Ar Ridho kesulitan menemukan tanah pengganti yang berada dekat dengan Masjid Ar Ridho, hal ini juga berkaitan dengan nilai tanah yang naik dikarenakan proses tol yang menyebabkan nilai jual juga naik.

Selain itu saat Masjid Ar Ridho yang berdekatan dengan proyek Jalan tol menyebabkan proses peribadatan serta aktifitas belajar mengaji di Tpq terganggu sehingga manfaat harta benda wakaf yang seharusnya bisa digunakan menjadi hilang, dalam pandangan fikih tidak berfungsinya harta benda wakaf berarti berhentinya kemnfaatan harta benda wakaf yang semestinya diarsakn oleh *mauquf alaih* dan makna penting dari perbuatan wakaf yang mana merupakan pahala tidak akan

terhenti akan hilang karena harta benda wakaf yang sudah tidak bisa digunakan. Proses penggantian Masjid dan Tpq yang lama juga menyebabkan masjid belum bisa digunakan kembali.

Dalam pengerjaan jalan tol ini tentunya harta benda wakaf tidak bisa digunakan secara semestinya dan syariat pun tak membenarkan bahwa tanah wakaf terhenti kemanfaatanya dan tidak menentu hingga proses *Ruislag* selesai. Karena sejatinya dinamika wakaf yang terjadi harus mempertimbangkan bahwa terdapat keseimbangan antara keinginan pemerintah dan masyarakat.

Proses *Ruislag* yang telah terjadi di Masjid Ar Ridho secara umum sudah terlaksana secara baik dan optimal walaupun ditemui kendala namun semua itu bisa teratasi dengan baik sehingga kini Masjid Ar Ridho bisa digunakan sesuai fungsi awal yakni ibadah serta pendidikan ,dengan kembalinya Masjid Ar Ridho seperti sedia kala maka kini unit pendidikan islam yang terdapat di Masjid Ar Ridho yakni Taman Pendidikan Al Quran bisa berjalan normal tanpa halangan apapun .

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mekanisme tukar guling (*Ruislag*) tanah pada Masjid Ar Ridho Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan dilakukan secara bertahap dari tahap awal yakni yakni Nazhir Masjid Ar Ridho mengajukan permohonan tukar guling (*Ruislag*) kepada menteri Agama melalui KUA. Kemudian dilanjutkan bertingkat dari Kementerian Agama Kabupaten/Kota yang akan membaut tim penilai dan peninjau kemudian setelah prosesnya selesai dilanjutkan ke Kementerian Agama Provisi lalu hingga proses nya sampai pada Dirjen Bimas Islam yang selanjutnya dilakukan permohonan pertimbangan/rekomendasi *Ruislag* kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI). 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. Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam selanjutnya meneruskan permohonan dan rekomendasi *Ruislag* kepada Sekretaris Jenderal Kementerian Agama untuk diteruskan kepada Menteri Agama dan diproses penerbitan SK dari Menteri Agama. Apabila semua dokumen dan prosedur *ruislag* dinilai sudah benar, Menteri Agama kemudian menerbitkan surat izin *ruislag*. disetujui oleh Menteri Agama selaku otoritas yang memberikan izin proses ini dilaksanakan. Kemudian dibentuk tim dalam upaya membantu proses pelaksanaan tukar guling ini ,selanjutnya proses berlanjut dengan tim yang bertugas untuk menilai harta benda wakaf yang akan ditukar guling lalu setelah nilai nya diketahui maka mencari tanah penukar yang nilainya sama atau lebih yang nantinya akan dijadikan tempat pembangunan bangunan pengganti.

2. Proses tukar Guling yang telah terjadi sudah berjalan sesuai dengan Hukum Islam sebagaimana pendapat ulama yang telah dijelaskan pada paparan yang telah tertulis bahwa para ulama yang membolehkan menukar, mengganti, dan memindahkan harta wakaf sesuai dengan persyaratan yang telah terpenuhi , Sedang dari sisi Hukum Positif Tukar Guling ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku diantaranya yakni Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Pasal 36 menegaskan bahwa dalam hal harta benda wakaf ditukar dan diubah peruntukannya ,Nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali kepada instansi yang berwenang dan Badan Wakaf Indonesia atas harta benda Wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta benda wakaf. Peraturan Pemerintah Undang Nomor 42 Tahun 2006 dari pasal 49 hingga 51 , peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi Terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf Pasal 4 ayat 1 ; perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI . Lalu pada pasal 11 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 28 Tahun 1977 dijelaskan bahwa ketentuan mengenai perubahan peruntukan terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Menteri Agama atas perubahan atau alih fungsi tanah wakaf tersebut dapat dilakukan diantara alasannya : a) karena tidak sesuai dengan tujuan wakaf seperti diikrakan oleh wakif dan b) karena adanya kepentingan umum yang mendesak. dan hal teknis maupun normatif yang diatur oleh Kementerian Agama dengan persyaratan bahwa Proses Tukar Guling ini terjadi karena sebab yang diperbolehkan dalam aturan hukum yang berlaku .

B. Saran

1. Pihak yang terlibat dalam pengelolaan wakaf seyogyanya berupaya untuk meningkatkan kompetensinya agar manajemen wakaf berjalan secara profesional, terutama peran *nazhir* yang memiliki peran vital agar proses wakaf berjalan sebagaimana mestinya sehingga harta benda wakaf bisa terus digunakan, dikelola dan menghasilkan manfaat seperti esensi awal ibadah wakaf yakni demi kemaslahatan umat.
2. Perlunya peningkatan pemahaman mengenai alur perwakafan yang meliputi dari alur perencanaan, persetujuan hingga pelaksanaan tukar menukar (*Ruislag*) sehingga proses yang dilaksanakan bisa berjalan secara optimal.
3. Bagi pemerintah perlunya perbaikan dalam administrasi pertanahan seperti dasar hukum atas kepemilikan tanah wakaf lalu mempraktekan prinsip *good governance* dalam setiap perencanaan serta penggunaan lahan sehingga tercipta transparansi dan kredibilitas dalam proses administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku dan Penelitian

- Abid, Muhammad Abdullah Al-Kabisi, *Hukum Wakaf*. Jakarta: Dompot Dhuafa Republika dan IIMaN Press,2004
- Afifiudin Mohammed Noor,Mohd Ridzuan Awang, *Pelaksanaan Istibdal*
- Ahmad Asrori, *Implikasi dan Hak Kewajiban Nazhir dalam Pengelolaan Wakaf*, Skripsi, UIN Walisongo Semarang.2017
- Al Hafizh Ibnu Hajar Al Asqalani , *Terjemah Bulughul Marom* , Pustaka Ulil Albab.2006.
- Ali Imron, *Kontribusi Hukum Islam Terhadap Pembangunan Hukum Budiman,Achmad Arief,Hukum Wakaf Administrasi Pengelolaan dan Pengembangan*,Semarang: Basscom Multimedia Grafika , 2015.
- Furqon, Ahmad, . *Strategi Pengamanan Harta Benda wakaf pada Proyek Tol Batang-Semarang (Seksi Semarang)*,Penelitian,UIN Walisongo Semarang.2017.
- Galang ,Suteki, “*Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat ,Teori dan Praktik)*”.Depok : Rajawali Pers.2018
- Haq, Faishal, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Surabaya : UIN Sunan Ampel Press.2007
- Huda, Miftahul , *Mengalirkan Manfaat Wakaf Potret Perkembangan Hukum dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia* Bekasi : Gramata Publishing.2015.
- Indriyani, *Tukar Guling (Ruislag) Tanah Wakaf ditinjau dari Hukum Islam dan Undang –Undang nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf*, Skripsi,UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.2019.
- Johan Setiawan. Albi Anggito.,*Metode Penelitian Kualitatif* ,Sukabumi : CV Jejak.2018.
- Johny Ibrahim, Djunaedi Effendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*,Jakarta :Prenada Media Grup, 2016.
- Kasdi, Abdurrohman, *FIQH WAKAF Dari Wakaf Klasik hingga Wakaf Produktif*. Yogyakarta: Idea Press.2017.

- Kemenag , *Fiqih Wakaf*. Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf
Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Departemen
Agama RI.2006.
- Kemenag, *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, Jakarta: Direktorat
Pemberdayaan
- Koloay , Reny N.S.,“Dampak Positif Dan Negatif Dalam Tukar Guling
Barang Milik Negara”, Jurnal Ilmu Hukum.2016
- Kompilasi Hukum Islam Misbachudin, Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah
Wakaf pada Proyek Jalan TolPejagan-Pemalang di Kabupaten
Tegal Perspektif Hukum Islam, Tesis, IAIN Purwokerto,2018.
- Muhammad Miftah,*Wawancara*,pada 19 Desember 2019 Pukul 13.39
- Mukhlisin Mujarie ,Juhaya S Praja, Pranata Ekonomi Islam
Wakaf,Cirebon:Staic
- Mulana Bahrul Alam, Reza, Tipologi Manhaj Tokoh Agama Kecamatan
Taman
- Nasional(Studi Tentang Konsepsi *Taklif* dan *Mas`Uliyyat* dalam Legislasi
Hukum),Disertasi,Universitas Diponegoro.2008
- pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan
Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Agraria/pala BPN Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Tata
Cara
- Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-
Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
Press.2009.
- Republik Indonesia Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam
Direktorat Pemberdayaan Wakaf
- Rofiq , Ahmad , *Hukum Perdata Islam Indonesia* , Jakarta : PT Grafindo
Persada.2015
- Sirojudin Munir,Akhmad , ”*Optimalisasi Pemberdayaan Wakaf secara
Produktif* “, Jurnal Ummul Qura Vol VI No 2.2015

Sony Tambunan, Toman, *Glosarium Istilah Pemerintahan* Jakarta: Prenadamedia Group.2016

Sumadi,*Metode Penelitian*,Jakarta :Pt Raja Grafindo Persada.1995.

Surat Keputusan Kantor Kementerian Agama Kota Semarang Nomor :2334 Tahun 2018 Tentang Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Kota Semarang tentang *Ruislag* Benda Wakaf Masjid Sabilun Najah Bebekan Timur Kabupaten Sidoarjo,Skripsi ,Uin Sunan Ampel Surabaya,2017.

Tim Penulis, 2016 *Tukar Menukar Harta Benda Wakaf*.Kementrian Agama Tripa, Sulaiman , *Diskursus Metode dan Penelitian Hukum* . Banda Aceh :Bandar Publishing .2019

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 Ayat 2 tentang Pokok Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

Wakaf di Negeri Kedal Darul Aman/The Implemantation of Istibdal Endowment in the state of Kedah Darul Aman,Islamiyyat.2013.

Wakaf Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Departemen Agama RI.2006

2. Situs Web :

Alquran Kementrian Agama Republik Indonesia.
<https://quran.kemenag.go.id/index.php/sura/2/261> diakses pada 25/3/2020.

Metode Pengumpulan Data Penelitian Kualitatif,diakses melalui repository.uin-malang.ac.id diakses pada 22 Desember 2019.

<https://economy.okezone.com/read/2018/10/18/320/1965845/jalan-tol-Batang-Semarang-beroperasi-awal-2019> diakses pada 21 Desember 2019.

<https://tribunjatengwiki.tribunnews.com/2020/03/05/alamat-kantor-keluarahan->

dan website-resmi-di-kecamatan-Ngaliyan-kota-Semarang

<https://www.google.com/amp/s/ekbis.sindonews.com/newsread/127770>

8/34/tol- Batang-Semarang-terkendala-pembebasan-tanah-wakaf-

1517225752Diakses pada 21 Desember 2019.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1



PERWAKILAN BADAN WAKAF INDONESIA
PROVINSI JAWA TENGAH

هيئة الأوقاف الإندونيسية

INDONESIAN WAQF BOARD

Sekretariat : Jl. Sisingamangaraja No. 5 Telp. 024 8412547 ext. 121 Semarang, Jawa Tengah

KEPUTUSAN BADAN PELAKSANA PERWAKILAN BADAN WAKAF INDONESIA
PROVINSI JAWA TENGAH

NOMOR: 27 / BWI-JATENG/NZ/2016

TENTANG

PERGANTIAN NAZHIR PERSEORANGAN TANAH WAKAF
KELURAHAN PURWOYOSO KECAMATAN NGALIYAN KOTA SEMARANG

- Menimbang : a. Bahwa sehubungan berakhirnya masa bakti dan sebagian ada yang meninggal dunia serta pindah domisili nazhir perseorangan tanah wakaf Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang, maka untuk mengefektifkan pengelolaan dan pengembangan tanah wakaf sesuai dengan tujuan, peruntukan, dan fungsinya, perlu dikeluarkan Surat Keputusan Badan Pelaksana Perwakilan Badan Wakaf Indonesia Provinsi Jawa Tengah tentang Pergantian Nazhir Perseorangan Tanah Wakaf Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.
- b. Bahwa nama-nama yang tercantum dalam lampiran II Surat Keputusan ini dipandang mampu untuk melaksanakan fungsi nazhir sesuai Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159; Tambahan Lembaran Negara Nomor 4459);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 105; Tambahan Lembaran Negara Nomor 4667);
3. Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 3 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Penggantian Nazhir Harta Benda Wakaf Tidak Bergerak Berupa Tanah.
- Memperhatikan : 1. Surat Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang Nomor : 1015/Kk.11.33.08/Wk.00/10/2016 tertanggal 5 Oktober 2016 perihal Permohonan Pergantian Nazhir.
2. Keputusan Rapat Pengurus Perwakilan Badan Wakaf Indonesia Provinsi Jawa Tengah, Jum'at tanggal 7 Oktober 2016

MEMUTUSKAN....

Lampiran 2



**PERWAKILAN BADAN WAKAF INDONESIA
PROVINSI JAWA TENGAH**

SURAT TANDA BUKTI PENDAFTARAN NAZHIR

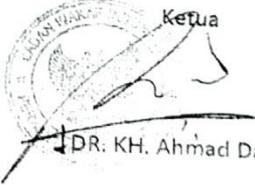
Nomor Pendaftaran : 33.74.1.1.000014

Nazhir :

Budi Utomo, SH	Ketua
Zakaria Amsori, BA	Sekretaris
Mochamad Miftah	Bendahara
Drs. H.N.Mustamadji	Anggota
Sarjono	Anggota

Alamat : Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan
Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah.

Ditetapkan di Semarang
Pada tanggal : 7 Oktober 2016
Berlaku s/d : 7 Oktober 2021


Ketua
DR. KH. Ahmad Darodji, M.Si

Lampiran 3

DAFTAR ISIAN 208

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



BUKU TANAH

HAK : MILIK No. 01989

PROPINSI : JAWA TENGAH

KABUPATEN/KOTAMADYA : SEMARANG

KECAMATAN : NGALIYAN

DES/KELURAHAN : PURWOYOSO

DAFTAR ISIAN 208 /SIS
No. 1842 /19.98

DAFTAR ISIAN 307 /SIS
No. 1842 /19.98

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA
SEMARANG
AK 615096

11.01.07.04.1.01989

Lampiran 4

**NADZIR PERORANGAN
WAKAF MASJID AR-RIDLO**

**Kelurahan Purwoyoso, Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.
Alamat: Rt. 05 RW XIII.**

Permohonan Ijin Tertulis Kepada Menteri Agama RI
Tentang Penukaran Harta Benda Wakaf Masjid AR-RIDLO
Kelurahan Purwoyoso, Kecamatan
Ngaliyan Kota Semarang.



Gambar Masjid AR RIDLO
Kelurahan Purwoyoso

**NADZIR PERORANGAN WAKAF
MASJID AR-RIDLO**
Kelurahan Purwoyoso, Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.
Alamat, Rt. 05 RW XIII

SURAT PERSETUJUAN NADZIR.

Yang bertanda tangan dibawah ini kami,

- | | |
|------------|-------------------------------|
| 1. N a m a | H BUDI UTOMO, SH |
| Jabatan | Ketua |
| Alamat | Purwoyoso, Ngaliyan, Semarang |
| 2. Nama | ZAKARIA AMSORI, BA |
| Jabatan | Sekretaris |
| Alamat | Purwoyoso, Ngaliyan, Semarang |
| 3. N a m a | MOCHAMAD MITTAH |
| Jabatan | Bendahara |
| Alamat | Purwoyoso, Ngaliyan, Semarang |
| 4. N a m a | Drs. HN. MUSTAM AJI |
| Jabatan | Anggota |
| Alamat | Purwoyoso, Ngaliyan, Semarang |
| 5. N a m a | SARJONO |
| Jabatan | Anggota |
| Alamat | Purwoyoso, Ngaliyan, Semarang |

Bertindak selaku Nadzir tanah wakaf Masjid AR-RIDLO yang beralamat di Kelurahan Purwoyoso Rt. 05/ RW XIII, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, telah menyetujui dan mendukung proses penukaran tanah wakaf Masjid AR-RIDLO Kelurahan Purwoyoso Rt. 05/ RW XIII Kecamatan Ngaliyan dikarenakan terkena proyek jalan Tol Semarang-Batang

Adapun tanah penukar tersebut meliputi

1. tanah HM atas nama SULISTYONO nomor sertifikat 02650 luas kl. 299 m2 yang berada di Rt. 4 RW XIII Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang dan
2. tanah HM atas nama DASUKI nomor sertifikat 01749 luas kl. 302 M2 yang berada di Rt. 02 RW IV Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.

Demikian Surat Pernyataan persetujuan ini kami buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Wassalaamu'alaikum Wr. Wb

Semarang, 21 Februari 2017

Ketua,

H BUDI UTOMO, SH

Sekretaris,

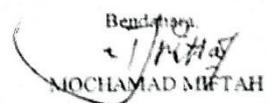
ZAKARIA AMSORI, BA

Anggota,

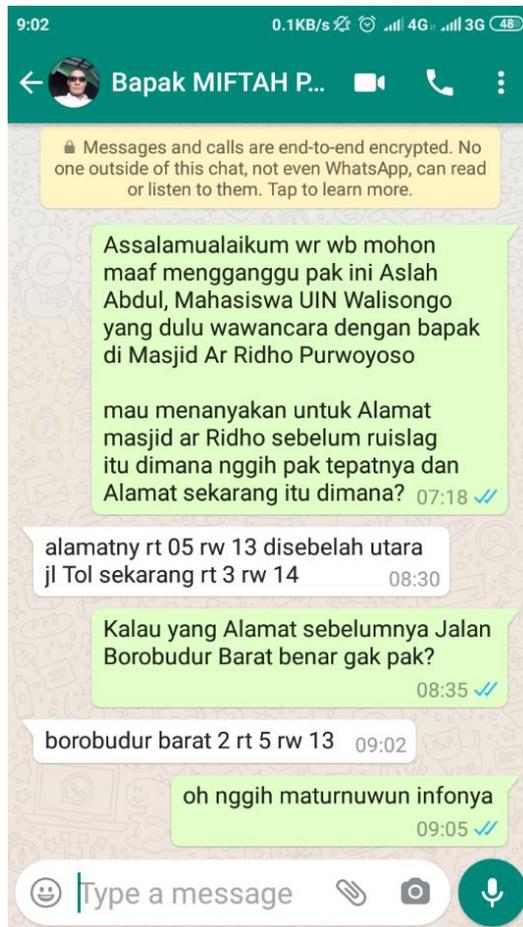
SARJONO.

Anggota,

Drs. HN. MUSTAM AJI

Bendahara,

MOCHAMAD MITTAH

Lampiran 6



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Personal Data

Full Name : Aslah Abdul Kharis Bahtiar
Place of Birth : Bribis Rt 04 Rw 05,Desa Samudra Kecamatan
Gumelar Kabupaten Banyumas
Marital Status : Single
Address : Bribis Rt 04 Rw 05,Desa Samudra Kecamatan
Gumelar Kabupaten Banyumas
Cell-phone : +62 82138533103
Email : kharisbahtiar@gmail.com

Formal Education

2004 – 2010 : SDN 2 SAMUDRA
2010 – 2013 : SMPN 3 Gumelar
2013 – 2016 : SMAN 1 Paguyangan
2016 – now : Walisongo State Islamic University

Organazation Experience

2014 – 2015 : Member of Dewan Ambalan Sudirman-Cut Nyak Dien
SMAN 01 Paguyangan
2016 – 2019 : Member of Lembaga Riset dan Debat UIN Walisongo
Semarang
2017 – 2018 : Member of Walisongo English Club
2020 – now : Kader Partisipatif Bawaslu RI Kabupaten Banyumas

Additional Training

2017 : Training about Entrepreneur YOT in Dian Nuswantoro University
2018 : Training about Advocat FSH, in Pandanaran Hotel, Semarang
2018 : Training about Entrepreneur YOT in Novetel Hotel, Semarang

- 2018 : Legistative Training FSH in Azana Hotel, Semarang
- 2019 : Training DPS (Dewan Pengawas Syariah) in Kampus 1 UIN Walisongo
- 2019 : Training of Ready to Work by Walisongo Career Center
- 2020 : Training of Digital Literarion for Millenial, held by Kemenpora Via
Zoom Apps
- 2020 : Sekolah Kader Pengawas Partisipatif Bawaslu RI
- 2020 : Training Census Officer 2020 in Gumelar,Banyumas
- 2020 : Sekolah Kader Pengawas Partisipatif Tingkat Provinsi,Banjarnegara