

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP TUKAR
GULING TANAH WAKAF MASJID DARUL
MUTTAQIN KEBONDALEM KECAMATAN
KENDAL KABUPATEN KENDAL**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)



Disusun Oleh :

Faza Amalia Ma`wa

2002016107

**HUKUM KELUARGA ISLAM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2024**

PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. Hamka, Semarang 50185
Telpon (024) 7601291, Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>.

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : -

Hal : Persetujuan Naskah Skripsi

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

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

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

Nama : Faza Amalia Ma'wa
NIM : 2002016107
Jurusan : Hukum Keluarga Islam
Judul : **Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal.**

Dengan ini saya mohon sekiranya naskah skripsi tersebut dapat segera dimunaqasahkan. Demikian harap menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 8 November 2024

Pembimbing

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

Pembimbing II

Dr. Daud Rismana M.H.
NIP. 199108212019031014

LEMBAR PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka, Semarang 50185
Telpn (024) 7601291, Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>.

PENGESAHAN

Skripsi Saudara : Faza Amalia Ma'wa
NIM : 2002016107
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tukar Guling Tanah Wakaf
Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal
Kabupaten Kendal.

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal 9 Desember 2024 dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun akademik 2024/2025.

Semarang, 19 Desember 2024

Ketua Sidang

Dr. Ismail Marzuki, MA., HK.
NIP. 198308092015031002

Sekretaris Sidang

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

Penguji I

Mahdanival Hasanah Nurriyvatiningrum, M.S.I.
NIP. 198505272018012002



Penguji II

Arifina Nur Kholiq, M.S.I.
NIP. 198602192019031005

Pembimbing I

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

Pembimbing II

Dr. Daud Rismama, M.H.
NIP. 199108212019031014

MOTTO

الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ ثُمَّ لَا يُتْبِعُونَ مَا أَنْفَقُوا مَنًّا وَلَا أَذًى هُمْ
أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ وَلَا خَوْفٌ عَلَيْهِمْ وَلَا هُمْ يَحْزَنُونَ

“Orang-orang yang menginfakkan harta mereka di jalan Allah, kemudian tidak mengiringi apa yang mereka infakkan itu dengan menyebut-nyebutnya dan menyakiti (perasaan penerima), bagi mereka pahala di sisi Tuhan mereka. Tidak ada rasa takut pada mereka dan mereka tidak bersedih”. (Q.S Al Baqarah: 262)¹

¹ <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/262>, diakses pada 7 November 2024, pada pukul 14.30 WIB.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Bapak Sismono dan Mama Tri Mujiyanti yang selalu menjadi sumber kekuatan saya. Terimakasih atas doa yang tanpa henti, kasih sayang, serta pengorbanan yang tidak terhitung selama ini. Kehangatan dan dukungan kalian membuat setiap langkah menjadi lebih ringan, dan keyakinan kalian pada saya membuat hal yang tidak mungkin terasa mungkin untuk dihadapi. Semoga karya ini menjadi tanda kecil dari rasa terimakasih saya yang tidak akan pernah cukup terucap. Semua ini adalah berkat cinta dan perjuangan kalian.
2. Keluarga besar saya, Mbah H. Mansur, Mbah Hj. Srianah, Adik Dinna Destiyani Roidah, Bulik, dan Om saya yang selalu memberikan dukungan dan doa di setiap langkah perjalanan saya. Terimakasih atas kasih sayang, bimbingan, serta semangat yang tak pernah henti, yang menjadi kekuatan saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
3. Sahabat-sahabat saya Wahyu Intan Lestari, Siti Nur Lailatul Alvim, Fatiah Triani, Sinta Choiriyah, Arizka Rayhani, Arizki Rayhani, Kholifah Zamzami, dan Windi Lestari. Terimakasih atas dukungan, tawa, serta kebersamaan yang kalian berikan. Terimakasih telah menjadi bagian dari perjuangan skripsi ini.
4. Dengan rasa syukur dan harapan, kupersembahkan karya ini untuk jodohku di masa depan. Seseorang yang kelak

akan hadir melengkapi hidupku, menjadi tempat berbagi mimpi, suka, dan duka. Semoga kita dipertemukan pada waktu yang tepat dan dalam keadaan yang penuh kebahagiaan. Karya ini adalah bagian dari langkahku menuju masa depan yang lebih baik, yang nantinya akan kita jalani bersama.

5. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan sehingga skripsi ini terselesaikan.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Namun penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat khususnya terkait masalah tukar guling tanah wakaf.

DEKLARASI

DEKLARASI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Faza Amalia Ma'wa
NIM : 2002016107
Jurusan : Hukum Keluarga Islam
Fakultas : Syariah dan Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini hasil penelitian saya sendiri, tidak berisi materi yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain. Dengan demikian, skripsi ini tidak berisi pemikiran orang lain. Kecuali informasi yang terdapat dari referensi yang dijadikan sebagai bahan rujukan.

Semarang, 10 November 2024

Penulis



Faza Amalia Ma'wa

NIM. 2002016107

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi Arab-Latin yang digunakan merupakan hasil Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama No, 158 Tahun 1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI. No. 0543b/U/1987.

A. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat dalam table berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	<i>Alif</i>	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	<i>Ba</i>	B	Be
ت	<i>Ta</i>	T	Te
ث	<i>Sa</i>	Ṣ	Es (dengan titik di atas)
ج	<i>Jim</i>	J	Je
ح	<i>Ha</i>	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	<i>Kha</i>	Kh	Ka dan ha
د	<i>Da</i>	D	De
ذ	<i>Za</i>	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	<i>Ra</i>	R	Er
ز	<i>Zai</i>	Z	Zet
س	<i>Sin</i>	S	Es
ش	<i>Syin</i>	Sy	Es dan ye

ص	<i>Sad</i>	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	<i>Dad</i>	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	<i>Ta</i>	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	<i>Za</i>	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	<i>`Ain</i>	‘ —	Apostrof terbalik
غ	<i>Gain</i>	G	Ge
ف	<i>Fa</i>	F	Ef
ق	<i>Qaf</i>	Q	Qi
ك	<i>Kaf</i>	K	Ka
ل	<i>Lam</i>	L	El
م	<i>Mim</i>	M	Em
ن	<i>Nun</i>	N	En
و	<i>Wau</i>	W	We
ه	<i>Ha</i>	H	Ha
ء	<i>Hamzah</i>	—’	Aspostrof
ي	<i>Ya</i>	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’).

B. Vokal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>Faṭḥah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>Ḍammah</i>	U	U

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ يَ	<i>Faṭḥah dan ya</i>	Ai	A dan I
◌ِ وَ	<i>Faṭḥah dan Wau</i>	Au	A dan U

C. Maddah

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

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
◌َ...◌َ	<i>Faṭḥah dan alif</i>	Ā	A dan garis di atas

ي...◌ْ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	ī	I dan garis di atas
و...◌ْ	<i>Dammah</i> dan <i>Wau</i>	ū	U dan garis di atas

D. *Ta Marbūṭah*

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau memiliki harakat *faṭḥah*, *kasrah*, atau *dammah* menggunakan transliterasi [t], sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau berharakat *sukun* menggunakan transliterasi [h].

E. *Syaddah*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam penulisan Arab dilambangkan dengan tanda *tasydīd* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan pengulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *tasydīd*. Jika huruf *ya* (ي), ber- *tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului harakat *kasrah* (◌ِ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (ī).

F. *Kata Sandang*

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *alif lam ma`arifah* (ﻻ). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa [al-], baik ketika diikuti oleh

huruf syansiah maupun huruf qamariah. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

G. *Hamzah*

Aturan transliterasi huruf *hamzah* menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila *hamzah* terletak di awal kata, maka ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa *alif*.

H. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah, atau kalimat Arab yang ditransliterasi merupakan kata, istilah, atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah, atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia atau sudah sering ditulis dalam bahasa Indonesia tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi ini. Namun, apabila kata, istilah, atau kalimat tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasi secara utuh.

I. *Lafz al-Jalāl* (جلا)

Kata “Allah” yang didahului parikel seperti huruf *jarr* atau huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf *hamzah*. Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang

disandarkan pada *lafẓ al-jalālāh* ditransliterasi dengan huruf [t].

J. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf Kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama, dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Apabila kata nama tersebut diawali oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis kapital adalah huruf awal nama tersebut, kata sandang ditulis kapital (Al-) apabila berada di awal kalimat.

ABSTRAK

Tukar guling benda wakaf dalam istilah fikih disebut dengan *istibdal*, *istibdal* merupakan menjual harta benda wakaf untuk dibelikan harta benda lain sebagai penggantinya, baik harta pengganti itu sama dengan harta benda wakaf yang dijual ataupun berbeda. Banyak terjadi masalah tukar guling tanah wakaf dikarenakan tanah wakaf sudah tidak lagi produktif. Salah satunya yaitu tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal, sehingga *nazhir* mengajukan permohonan tukar menukar tanah wakaf kepada Menteri Agama. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin dan menjelaskan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris yakni penelitian yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dalam masyarakat. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan metode wawancara, dokumentasi, dan observasi. Data penelitian berupa data primer dan data sekunder berupa wawancara, buku, jurnal, dan peraturan-peraturan hukum Islam dan hukum positif. Kemudian data tersebut dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

Berdasarkan analisis yang dilakukan, penulis menyimpulkan bahwa praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem sudah sesuai hukum Islam. Kesesuaian praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem tersebut bisa dilihat dari 3 kriteria yaitu alasan, syarat, dan prosedur. Dari sisi alasan bahwa tukar guling tanah wakaf atas kepentingan masyarakat bukan hanya kepentingan *nazhir*. Dari sisi syarat bahwa nilai benda pengganti lebih tinggi dari benda wakaf sebelumnya. Dari sisi prosedurnya mulai dari *nazhir* mengajukan permohonan ke KUA Kecamatan Kendal hingga mendapat persetujuan dari Menteri Agama.

Kata Kunci: Wakaf, Tukar Guling, Hukum Islam, Hukum Positif

ABSTRACT

Exchange of waqf objects in fiqh terms is called *istibdal*, *istibdal* is selling waqf assets to buy other assets as a replacement, whether the replacement assets are the same as the waqf assets sold or different. There are many problems of waqf land swap because waqf land is no longer productive. One of them is the exchange of waqf land for the Darul Muttaqin Kebondalem Mosque, Kendal District, Kendal Regency, so that the naz{hir submits an application for the exchange of waqf land to the Minister of Religion. This study aims to explain how the practice of swapping waqf land of Darul Muttaqin Mosque and explain how Islamic law reviews the swap of waqf land of Darul Muttaqin Kebondalem Mosque.

This type of research is empirical juridical legal research, namely research that examines the legal provisions that apply in society. This research uses a qualitative approach. Data collection techniques in this research use interviews, documentation, and observation methods. Research data in the form of primary data and secondary data in the form of interviews, books, journals, and regulations of Islamic law and positive law. Then the data is analyzed using qualitative descriptive analysis method.

Based on the analysis, the author concludes that the practice of swapping the waqf land of Darul Muttaqin Kebondalem Mosque is in accordance with Islamic law. The suitability of the practice of swapping the waqf land of the Darul Muttaqin Kebondalem Mosque can be seen from 3 criteria, namely reasons, conditions, and procedures. In terms of reasons that the waqf land swap is for the benefit of the community, not just the interests of the naz{hir. In terms of conditions, the value of the replacement object is higher than the previous waqf object. In terms of procedures, starting from the naz{hir submitting an application to the KUA of Kendal District until approval from the Minister of Religious Affairs.

Keywords: Waqf, Exchange, Islamic Law, Positive Law

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Puji syukur atas segala kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya juga kesehatan sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir (skripsi) ini dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal”.

Sholawat serta salam semoga senantiasa dilimpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, yang telah mengeluarkan manusia dari kegelapan dan kekafirannya menuju kebenaran yang terang benderang. Semoga kita termasuk umatnya yang kelak akan mendapatkan syafa`atnya di hari kiamat. Pada penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa penulis tidak serta merta dapat menyelesaikannya sendiri, terdapat dukungan, dorongan, semangat, bimbingan juga motivasi kepada penulis. Dengan segala kekurangannya penulis mengucapkan banyak terimakasih atas segala kontribusi yang telah diberikan dalam penyelesaian skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Dr. Achmad Arief Budiman, M.Ag. selaku Pembimbing I serta Wali Dosen penulis dan Bapak Dr. Daud Risma, M.H. selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran yang sangat berharga untuk memberikan bimbingan dan mengarahkan penulis, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Bapak Prof. Dr. Nizar, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

3. Bapak Prof. Dr. Abdul Ghofur, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari`ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
4. Bapak Dr. Ismail Marzuki, MA. Selaku Ketua Jurusan Hukum Keluarga Islam dan Bapak Ali Maskur, SHI., M.H. selaku Sekretaris Jurusan Hukum Keluarga Islam Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
5. Kepada keluarga besar penulis, Bapak Sismono, Mama Tri Mujiyanti, Mbah H. Mansur, Mbah Hj. Srianah, serta Adik Dinna Destiyani Roidah yang tidak pernah lelah untuk mendo`akan, mensupport, dan selalu memberikan semangat kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
6. Kepada para narasumber yang telah berkenan memberikan data maupun informasi terkait penelitian penulis.
7. Teman-teman HKI B 2020 Fakultas Syari`ah dan Hukum, Kelompok PPL Batang 2023, dan KKN Posko 129 Desa Tegalarum Mranggen yang telah memberikan pengalaman, dan semangat kepada penulis.
8. Pengurus IMAKEN UIN Walisongo angkatan 2020 yang telah memberikan pengalaman kepada penulis.

Dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih atas segala pihak yang terlibat selama ini, semoga segala kebaikan yang telah kalian berikan mendapatkan pahala dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis memohon adanya kritik dan saran yang

membangun, sehingga kedepannya penulis dapat memperbaiki karya-karya tulis selanjutnya agar lebih baik.

Semarang, 04 November 2024

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Faza Amalia Ma'wa', written in a cursive style.

Faza Amalia Ma'wa
NIM. 2002016107

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
MOTTO	iii
PERSEMBAHAN.....	iv
DEKLARASI.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	vii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xv
KATA PENGANTAR.....	xvi
DAFTAR ISI.....	xix
DAFTAR TABEL.....	xxi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Telaah Pustaka	11
F. Metode Penelitian	18
G. Sistematika Penulisan Skripsi.....	26
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG WAKAF DAN	
TUKAR GULING TANAH WAKAF	28
A. Wakaf	28
B. Tukar Guling Harta Benda Wakaf	43

BAB III TUKAR GULING TANAH WAKAF MASJID DARUL MUTTAQIN KEBONDALEM KECAMATAN KENDAL KABUPATEN KENDAL	65
A. Gambaran Umum Kelurahan Kebondalem dan Gambaran Umum Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem	65
B. Akta Ikrar Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem.	76
C. Praktik Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem	80
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP TUKAR GULING TANAH WAKAF MASJID DARUL MUTTAQIN KEBONDALEM KECAMATAN KENDAL KABUPATEN KENDAL	99
A. Analisis Praktik Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal... ..	99
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal	110
BAB V PENUTUP.....	149
A. Kesimpulan.....	149
B. Saran.....	152
DAFTAR PUSTAKA	154
LAMPIRAN.....	160
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	186

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Daftar Penduduk Berdasarkan Usia	67
Tabel 3. 2 Daftar Pencarian Penduduk.....	68
Tabel 3. 3 Daftar Penduduk Menurut Pendidikan.....	69
Tabel 3. 4 Daftar Penduduk Menurut Pemeluk Agama	70
Tabel 3. 5 Daftar Luas dan Produksi Utama.....	71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu amal jariyah yang sangat dianjurkan di agama Islam adalah mewakafkan harta benda. Wakaf sebagai institusi atau pranata sosial Islam yang mengandung nilai sosial ekonomi yang merupakan kelanjutan dari ajaran tauhid yang berarti bahwa segala sesuatu berpuncak pada kesadaran akan adanya Allah SWT, wakaf merupakan salah satu bentuk perwujudan keadilan sosial dalam Islam. Prinsip pemilikan harta dalam Islam menyatakan bahwa harta tidak dibenarkan dikuasai oleh sekelompok orang.²

Menurut Kompilasi Hukum Islam bahwa wakaf sebagai bentuk ibadah yang bersifat sosial dilakukan dengan cara memisahkan sebagian harta benda miliknya dan melembagakan untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan lainnya sesuai dengan *syariat* (hukum) Islam yang pahalanya terus mengalir kepada yang mewakafkan (wakif), meskipun ia telah meninggal dunia.³

²Abdul Nasir Khoerudin, Tujuan dan Fungsi Wakaf Menurut Para Ulama dan Undang-undang di Indonesia, *Jurnal Keislaman, Kemasyarakatan & Kebudayaan*, vol. 19, no. 2, 2018, 1-2.

³Nur Afifudin, Lilik Rosidah, Edy Sutrisno, *Sejarah Perkembangan Wakaf dalam Perspektif Hukum Islam dan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*, (Sukabumi: CV jejak, 2021), 9.

Sementara dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan atau kesejahteraan umum menurut syariah.⁴

Sumber hukum pertama wakaf adalah Al-Quran. Walaupun di dalam Al-Qur`an, kata wakaf yang bermakna memberikan harta tidak ditemukan secara jelas sebagaimana zakat, akan tetapi merupakan interpretasi ulama mujtahid terhadap ayat-ayat yang membicarakan pendermaan harta berupa sedekah dan amal jariyah.<sup>5</sup> Sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-Qur`an Surat al-Baqarah ayat 262, yaitu

الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ ثُمَّ لَا يُتْبِعُونَ مَا
 أَنْفَقُوا مَنًّا وَلَا أَذًى ۖ لَهُمْ أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ وَلَا خَوْفٌ عَلَيْهِمْ وَلَا
 هُمْ يَحْزَنُونَ

“Orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah, kemudian mereka tidak mengiringi apa yang dinafkahkanya itu dengan menyebut-nyebut pemberiannya dan dengan tidak menyakiti (perasaan si penerima), mereka memperoleh pahala di sisi Tuhan

⁴Direktorat Jenderal Bimas Islam, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan*, Kementerian Agama RI, 2021, 4.

⁵Lisnani Amaliatus Shalehah, Penafsiran Ayat-Ayat Al-Wakaf, *Jurnal Tafseer*, vol. 10, no. 1, 2022, 1.

mereka. Tidak ada kekhawatiran terhadap mereka dan tidak (pula) mereka bersedih hati”⁶

Selain Al-Qur`an, sumber hukum wakaf yang kedua adalah hadist, diriwayatkan oleh Rasulullah SAW:

عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ عُمَرَ بْنَ الْخَطَّابِ
أَصَابَ أَرْضًا بِحَيْرٍ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْذِنُ فِيهَا
فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِحَيْرٍ لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ
أَنْفَسَ عِنْدِي مِنْهُ فَمَا تَأْمُرُ بِهِ قَالَ إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا
وَتَصَدَّقْتَ بِهَا قَالَ فَتَصَدَّقْ بِهَا عُمَرُ أَنَّهُ لَا يُبَاعُ وَلَا يُوهَبُ وَلَا
يُورَثُ وَتَصَدَّقَ فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ
وَأَبْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لَا جُنَاحَ عَلَى مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا
بِالْمَعْرُوفِ وَيُطْعِمَ غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ (رواه البخاري)

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

⁶<https://tafsirweb.com/1028-surat-al-baqarah-ayat-262.html>, diakses pada 6 Februari 2024 pada pukul 23.30 WIB.

kerabat, untuk memerdekakan budak, sabilillah, ibn sabil, dan tamu. Tidak berdosa bagi orang yang mengurusinya jika mencari atau memberi makan darinya dengan cara yang baik dan tidak menimbun. ”(HR. Bukhari)⁷

Hukum Islam dalam praktiknya di Indonesia tidak hanya didasarkan pada Al-Qur'an dan hadis, akan tetapi juga memperhitungkan peraturan yang ditujukan untuk menciptakan kemaslahatan umat. Prinsip ini tercermin dalam *maqāṣid syarī'ah* yang bertujuan untuk mengutamakan manfaat dan kesejahteraan hidup umat manusia. Hukum Islam di Indonesia dibagi menjadi dua. Ada yang berlaku secara normatif dan formal yuridis. Hukum Islam yang secara normatif seperti shalat, puasa, zakat, dan haji. Hukum Islam yang mengatur hubungan manusia dengan Tuhan. Sementara hukum Islam yang secara formal yuridis adalah bagian dari hukum Islam yang mengatur hubungan manusia dengan manusia atau benda dalam masyarakat. Bagian hukum Islam ini menjadi hukum positif berdasarkan peraturan perundang-undangan. Seperti hukum perkawinan, hukum kewarisan, dan hukum wakaf.⁸

Wakaf di Indonesia telah dikenal dan dilaksanakan oleh umat Islam sejak agama Islam masuk

⁷Agus Cahyo, *Wakaf Menurut Kaca Mata Fiqh Kontemporer*, <https://msaa.uin-malang.ac.id/2019/10/31/wakaf-menurut-kaca-mata-fiqh-kontemporer/>, diakses pada 11 Februari 2024 pada pukul 21.45 WIB.

⁸Aisyah Ayu Musyafah, *Dasar Hukum Islam Bersifat Normatif Di Indonesia*, *Diponegoro Private Law Review*, vol. 4, no. 2, 2019, 4.

ke Indonesia. Wakaf merupakan ibadah sosial yang berperan penting dalam membantu perkembangan umat Islam. Sebagian besar fasilitas keagamaan yang dibutuhkan umat, seperti masjid, mushalla, madrasah, pesantren, dan panti asuhan dibangun di atas tanah wakaf.⁹

Walaupun wakaf merupakan ibadah sosial yang mempunyai tujuan mulia, dalam kenyataannya tidak sedikit yang bermasalah dikemudian hari. Beberapa masalah wakaf yang sering terjadi di masyarakat antara lain terkait dengan kondisi benda wakaf berupa tanah atau bangunan yang rusak akibat bencana alam atau karena kerusakan lingkungan akibat ulah manusia, termasuk juga tanah-tanah wakaf yang tidak produktif atau pemanfaatannya kurang maksimal akibat letaknya yang tidak lagi strategis atau karena pertimbangan kebutuhan masyarakat yang menghendaki perubahan peruntukan atau fungsi wakaf tanah dan atau bangunan.¹⁰

Tanah wakaf yang tidak produktif atau kurang bermanfaat, harus dicarikan jalan keluarnya sehingga tanah wakaf tersebut dapat dimanfaatkan sesuai tujuan dan fungsinya. Salah satu jalan keluar yang dapat dilakukan adalah dengan menggunakan instrument *istibdal* atau penukaran harta benda wakaf dengan harta

⁹Fahrurroji, *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*, (Tangerang: Pustaka Mandiri, 2016), 1.

¹⁰Nur Afifudin, Lilik Rosidah, Edy Sutrisno, *Sejarah Perkembangan Wakaf dalam Perspektif Hukum Islam dan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*, 12-13.

benda lain sebagai penggantinya yang potensial dan strategis serta mudah untuk dikembangkan.¹¹

Istibdāl dalam fikih wakaf diartikan sebagai penjualan harta benda wakaf untuk dibeli harta benda lain sebagai penggantinya, baik harta benda pengganti itu sama dengan harta benda wakaf yang dijual ataupun berbeda. Ada yang mengartikan bahwa *istibdāl* adalah mengeluarkan suatu harta benda dari status wakaf dan menggantikannya dengan harta benda lain. Adapun *ibdal* artinya adalah penggantian harta benda wakaf dengan harta benda wakaf lainnya.¹²

Istibdāl dalam hukum positif disebut tukar guling atau *ruislag*. Tukar guling diartikan dengan *tukar lalu*, yaitu bertukar barang dengan tidak menambah uang. Jelas bahwa tukar guling termasuk akad (transaksi) jual beli dengan cara tukar menukar barang saja, tanpa tambahan uang. Menurut M. Anwar Ibrahim, fikih Islam secara umum mengenal tukar guling buktinya dalam fikih Islam dikenal dengan transaksi *muqāyadah*, artinya jual beli barang dengan barang, seperti menjual kain dengan gandum. Jual beli barang dengan barang ini diperbolehkan selama sesuai dengan ketentuan syariah.¹³

Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 pasal 40 dan 41 tentang Wakaf disebutkan bahwa harta benda

¹¹Fahrurroji, *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*, 6.

¹²*Ibid.*, 7.

¹³*Ibid.*

wakaf yang sudah diwakafkan dilarang dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya. Namun ketentuan pada undang-undang pasal 40 huruf f terkait perubahan status harta benda wakaf terdapat pengecualian apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah. Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan memperoleh izin tertulis dari Menteri Agama berdasarkan persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI).¹⁴

Pandangan para ulama fiqih dari empat mazhab mengenai perubahan dan pengalihan harta benda wakaf para ulama berbeda pendapat. Pendapat mereka ada yang membolehkan dan juga melarang. Menurut mazhab Hanafi *istibdāl* diperbolehkan, sedangkan menurut mazhab Hambali *istibdāl* dibolehkan baik terhadap harta benda wakaf bergerak maupun harta benda wakaf tidak bergerak. Kemudian mazhab Maliki pada dasarnya melarang keras *istibdāl* harta benda wakaf, meskipun pada kasus tertentu mereka membolehkannya. Berbeda dengan mazhab Syafi'i terkesan mutlak melarang *istibdāl*

¹⁴Direktorat Jenderal Bimas Islam, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan*, Kementerian Agama RI, 2021, 15-16.

harta benda wakaf karena diindikasikan membuka praktik penipuan atau penyalahgunaan harta benda wakaf.¹⁵

Kasus tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal ini mempunyai harta benda wakaf yang berupa tanah sawah. Tanah sawah tersebut terletak di Kelurahan Kebondalem dengan luas tanah 4.019m². Tanah wakaf sawah ini sudah tidak bermanfaat dan tidak produktif lagi. Karena, berdasarkan data Peta Pola Ruang Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 pada rencana lokasi tanah sawah dan sekitarnya peruntukannya sebagai kawasan budidaya permukiman.¹⁶ Berdasarkan data Peta Rencana Zonasi Kecamatan Kota Kendal dalam laporan akhir penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kota Kendal Tahun 2013, titik rencana lokasi tanah sawah berada di dalam kawasan budidaya zona perumahan. Setelah didirikan perumahan permukiman di samping kanan dan kiri tanah wakaf tersebut, tanah wakaf ini menjadi tidak produktif lagi disebabkan untuk jalan pengairannya putus, karena terhimpit oleh perumahan sehingga tidak ada pengairan pada tanah tersebut. Tanah sawah tersebut tidak produktif selama 3 sampai 4 tahun dengan kondisi banyaknya

¹⁵Fahrurroji, *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*, 9-11.

¹⁶Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031, 40.

rumpun yang tumbuh subur dan mangkrak sehingga tidak ada pemasukan untuk masjid.

Nazhir melakukan upaya permohonan izin tukar ganti kepada Menteri Agama Republik Indonesia. Permohonan izin tukar ganti tanah yang diajukan oleh nazhir tersebut berupa tanah sawah hak milik saudara Linarsih dengan luas tanah 9.823 m² yang berada di Kelurahan Kebondalem, Kecamatan Kendal seluas 7.064m² dan Kelurahan Sijeruk, Kecamatan Kendal seluas 2.759 m². Kondisi tanah sawah tersebut produktif dengan pengairan lancar, bisa panen 2 kali dalam setahun.¹⁷

Pada akhirnya setelah melalui proses permohonan izin tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal dari pihak *nazhir* mengajukan permohonan kepada Kantor Urusan Agama Kabupaten Kendal, kemudian diteruskan kepada Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal, selanjutnya kepada Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah. Kemudian diteruskan kepada Badan Wakaf Indonesia Pusat. Badan Wakaf Indonesia menyetujui permohonan izin tukar guling, kemudian Badan Wakaf Indonesia memberikan persetujuan kepada Menteri Agama. Selanjutnya Menteri Agama Republik Indonesia menerbitkan izin tertulis tukar menukar harta benda wakaf.

¹⁷Wawancara dengan Ali Rohmat, *Nazhir* wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 02 Februari 2024 di Rumah Ali Rohmat.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dalam hal ini penulis tertarik melakukan penelitian dan membahas lebih lanjut dengan mengangkat menjadi sebuah karya ilmiah dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka penulis merumuskan pokok masalah itu sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam mengenai praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas dalam hal ini penulis mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal.

2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam mengenai tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan bagi penulis mengenai hukum khususnya hukum wakaf yang terkait dengan tukar guling tanah wakaf.
2. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan tukar guling tanah wakaf serta dapat dijadikan rujukan untuk penelitian selanjutnya dengan permasalahan yang serupa.

E. Telaah Pustaka

1. Skripsi yang disusun oleh Encep Dudin Saepudin dengan judul “Praktik Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah Wakaf di Desa Pamulihan Kabupaten Sumedang Ditinjau dari Hukum Islam dan Perundang-Undangan di Indonesia”. Penelitian ini membahas mengenai bagaimana proses *ruislag* ini berjalan, bagaimana tinjauan hukumnya baik menurut perundang-undangan di Indonesia maupun hukum Islam dan kenapa pelaksanaan *ruislag* ini memakan

waktu yang tidak singkat. Hasil dari penelitian ini, penulis menyimpulkan bahwa pelaksanaan tukar guling (*ruislag*) tanah wakaf di Desa Pamulihan Kabupaten Sumedang berjalan sesuai dengan langkah-langkah yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku. Dalam kajian fikih, para ulama juga memperbolehkan adanya tukar guling (*ruislag*) tanah wakaf dengan syarat terpenuhinya persyaratan yang ditentukan dengan mempertimbangkan aspek kelestarian dan kemanfaatan tanah wakaf. Dengan dasar ini maka pelaksanaan tukar guling (*ruislag*) di Desa Pamulihan Kabupaten Sumedang sesuai dan tidak bertentangan dengan Hukum Islam.¹⁸ Persamaan penelitian ini adalah sama-sama membahas terkait tukar guling tanah wakaf. Kemudian untuk perbedaannya pada penelitian ini yaitu objeknya berbeda dan penelitian ini hanya menganalisis tukar guling dari sisi prosedurnya saja. Sedangkan penelitian penulis menganalisis dari segi alasan, syarat, dan prosedur tukar guling wakaf.

2. Skripsi yang disusun oleh Iqbal Chaqa Fuzta dengan judul “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif atas *Ruislag* Tanah Wakaf (Studi Kasus Masjid Al

¹⁸ Encep Dudin Saepudin, “Praktik Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah Wakaf di Desa Pamulihan Kabupaten Sumedang Ditinjau Dari Hukum Islam dan Perundang-undangan di Indonesia”, *Skripsi* UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (Jakarta, 2020), 1-94.

Hurriyah Kelurahan Kebon Sirih Kecamatan Menteng)". Penelitian ini membahas mengenai proses *ruislag* tanah wakaf serta bagaimana tinjauan hukum hukumnya baik menurut perundang-undangan di Indonesia maupun hukum Islam dan hambatan dari proses *ruislag*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan *ruislag* tanah wakaf di Masjid Al-Hurriyah dengan daerah Pasar minggu dalam pandangan hukum Islam dan hukum positif tidaklah diperbolehkan. Sebab, dalam perubahan tanah wakaf tersebut tidaklah dipergunakan untuk kepentingan umum melainkan kepentingan sepihak, para ulama fiqh melarang dilakukannya *ruislag* tanah wakaf jika hal tersebut tidak ada kepentingan umum dan dalam situasi mendesak. Selain itu, pada penelitian ini prosedur yang dilakukan dalam *ruislag* tanah wakaf di Masjid Al-Hurriyah tidaklah sistematis dan prosedur untuk melakukan perubahan status tanah wakaf tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan perundang-undangan tentang wakaf yang dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 yang mengharuskan *ruislag* yang dilakukan diluar kepentingan umum (RUTR), harus mendapat izin tertulis dari Menteri.¹⁹ Persamaan

¹⁹ Iqbal Chaqa Fuzta, "Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Atas *Ruislag* Tanah Wakaf (Studi Kasus Masjid Al-hurriyah Kelurahan Kebon Sirih Kecamatan Menteng)", *Skripsi* Universitas Nahdlatul Ulama Indonesia (Jakarta, 2023), 1-107.

penelitian ini adalah sama-sama membahas terkait tukar guling tanah wakaf. Kemudian perbedaannya pada penelitian ini yaitu objeknya yang berbeda dan studi kasus *ruislag* tanah wakaf Masjid Al Hurriyah tidaklah dipergunakan untuk kepentingan umum melainkan kepentingan sepihak. Serta prosedur untuk melaksanakan perubahan status tanah wakaf tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan perundang-undangan tentang wakaf. Sedangkan penelitian penulis tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin ditukar karena kepentingan masyarakat yang menginginkan perubahan karena tanah wakaf sudah tidak produktif dan tukar guling dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan perwakafan di Indonesia.

3. Skripsi yang disusun oleh Zein Yudha Utama dengan judul “*Ruislag* Tanah Wakaf Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus Pada Masjid Nurul Yaqin Kelurahan Perigi Kecamatan Pondok Aren)”. Penelitian ini membahas mengenai prosedur pendaftaran *ruislag* dari seluruh peraturan perundang-undangan apakah beberapa peraturan-peraturan tentang wakaf justru mempersulit untuk melakukan pendaftaran *ruislag* tersebut, ditambah dengan paham masyarakat yang masih menganut salah satu mazhab saja atau awamnya masyarakat dalam pelaksanaan wakaf dalam hukum Islam. Hasil dari penelitian ini, penulis menyimpulkan bahwa

ulama sudah menyusun tata cara wakaf atau *istibdal*, dan pemerintah memberikan cara melalui peraturan perundang-undangan mengenai *ruislag* untuk memperketat permasalahan yang ada, sekaligus hanya memberikan persetujuan terhadap pendaftaran *ruislag* untuk kepentingan umum. Oleh karena itu, masyarakat wajib mengikuti tahapan-tahapan yang telah diatur pada peraturan perundang-undangan.²⁰

Persamaan penelitian ini adalah sama-sama membahas terkait tukar guling tanah wakaf. Kemudian untuk perbedaanya pada penelitian ini yaitu objeknya berbeda dan penelitian ini hanya menganalisis tukar guling dari sisi prosedurnya saja serta terdapat pendapat masyarakat yang tidak setuju dengan tukar guling wakaf. Sedangkan penelitian penulis menganalisis dari segi alasan, syarat, dan prosedur tukar guling wakaf. Kemudian seluruh unsur masyarakat setuju tanah wakaf tersebut ditukar.

4. Skripsi yang disusun oleh Ayu Kusuma Jati dengan judul “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kecamatan Kaliwungu”. Penelitian ini membahas mengenai transaksi tukar menukar tanah wakaf tersebut kemudian bagaimana

²⁰ Zein Yudha Utama, “Ruislag Tanah Wakaf Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus pada Masjid Nurul Yaqin Kelurahan Perigi Kecamatan Pondok Aren)”, *Skripsi* UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (Jakarta, 2020), 1-122.

pandangan hukum Islam dan hukum positif di Indonesia mengenai transaksi tukar menukar tanah wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kecamatan Kaliwungu. Hasil dari penelitian ini, penulis menyimpulkan bahwa transaksi tukar menukar tanah dalam hukum Islam sudah sesuai dengan syarat berdasarkan pendapat 4 Mazhab dengan tujuan demi kemaslahatan dan tidak adanya unsur merusak dan penipuan dalam proses transaksi tukar menukar (*istibdāl*) dinyatakan diperbolehkan. Syarat akad pun sudah terpenuhi sesuai dengan Hukum Islam, adanya pelaku, *siġhat*, objek, dan tujuan dari akad *istibdāl*. Sedangkan dalam perspektif hukum positif telah sesuai dengan ketentuan perubahan status harta wakaf yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan BWI tentang *Ruislag* dan terpenuhinya syarat dan ketentuan yang berlaku maka transaksi ini diperbolehkan.²¹ Persamaan penelitian ini adalah sama-sama membahas terkait tukar guling tanah wakaf. Kemudian perbedaannya yaitu objeknya yang berbeda dan penelitian ini meneliti tentang transaksi tukar menukar tanah wakaf, sedangkan penelitian penulis tentang praktik tukar guling tanah wakaf

²¹ Ayu Kusuma Jati, “Tinjaun Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal”, *Skripsi* UIN Walisongo Semarang (Semarang, 2019), 1-145.

Masjid Darul Muttaqin Kebondalem yang dianalisis dari segi alasan, syarat, dan prosedur.

5. Skripsi yang disusun oleh Indriyani dengan judul “Tukar Guling Tanah Wakaf Ditinjau dari Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Studi Kasus Pondok Pesantren Daarul Rahman”. Penelitian ini membahas mengenai mekanisme tukar guling tanah wakaf di tinjau dari UU No. 41 Tahun 2004 dan hukum Islam. Hasil penelitian ini, penulis menyimpulkan bahwa proses tukar guling tanah (*ruislag*) tanah wakaf Pondok Pesantren Daarul Rahman menurut hukum Islam dianggap sah, dasar yang menguatkan sah tersebut adalah pendapat beberapa para ulama yang membolehkan menukar, mengganti, dan memindahkan harta wakaf seperti pendapat Imam Abu Hambal, Abu Tsur, dan Ibu Taimiyah. Lebih lanjut, ditinjau dari Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 proses *ruislag* Pondok Pesantren Daarul Rahman juga dianggap sah, adapun dasar yang menguatkan adalah proses mekanisme *ruislag* dilakukan sesuai dengan Undang-Undang No.41 Tahun 2004 pasal 36.²² Persamaan penelitian ini adalah sama-sama membahas terkait tukar guling tanah wakaf. Sedangkan perbedaannya yaitu objeknya

²² Indriyani, “Tukar Guling Tanah Wakaf Ditinjau dari Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Studi Kasus Pondok Pesantren Daarul Rahman”, *Skripsi* UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (Jakarta, 2019), 1-99.

berbeda dan penelitian ini hanya menggunakan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, sementara penelitian penulis mencakup Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018, Kompilasi Hukum Islam, dan Badan Wakaf Indonesia. Serta penelitian penulis dianalisis dari sisi alasan, syarat, dan prosedur.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris atau disebut dengan penelitian lapangan. Metode penelitian hukum empiris atau metode penelitian yuridis empiris merupakan metode “penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat, dengan maksud menemukan fakta-fakta yang dijadikan data penelitian yang kemudian data tersebut dianalisis untuk mengidentifikasi masalah yang pada akhirnya

menuju pada penyelesaian masalah”.²³ Tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem sudah tidak produktif dan *nazhir* melakukan tukar guling tanah wakaf. Dilihat dari segi alasan, syarat, dan prosedurnya sudah sesuai berdasarkan ketentuan perundang-undangan perwakafan dan menurut pendapat ulama yang membolehkan *istibdāl*.

b. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah suatu proses penelitian untuk memahami fenomena-fenomena manusia atau sosial dengan menciptakan gambaran yang menyeluruh dan kompleks yang dapat disajikan dengan kata-kata, melaporkan pandangan terinci yang diperoleh dari sumber informan, serta dilakukan dalam latar setting yang alamiah.²⁴ Kasus tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem merupakan sebuah fenomena sosial yang terjadi dalam masyarakat, yang mana dalam pengambilan data dilakukan dengan cara wawancara kepada informan.

²³Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar, “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer”, *Jurnal Gema Keadilan*, vol. 7, edisi 1, 2020, 27-28.

²⁴Muhammad Rijal Fadli, “Memahami desain metode penelitian kualitatif”, *Jurnal Humanika*, vol. 21, no. 1, 2021, 35.

2. Sumber Data

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

a. Sumber Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya), lalu dikumpulkan dan diolah sendiri atau seorang atau suatu organisasi.²⁵ Adapun data primer dari penelitian ini adalah wawancara dengan *Nazhir* wakaf Kelurahan Kebondalem, Pegawai Kementerian Agama Kabupaten Kendal, Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal, Staf Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal, Kyai, dan Tokoh masyarakat Kelurahan Kebondalem.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber lain. Peneliti mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara atau metode baik secara komersial maupun non komersial.²⁶

²⁵Suteki dan Galang Taufani, *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018), 214.

²⁶*Ibid.*, 215.

Adapun sumber data sekunder dari penelitian ini yang berhubungan dengan tukar ganti tanah wakaf, seperti buku, jurnal, karya ilmiah, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 tentang *Ruislag*, Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, dan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031.

3. Bahan Hukum

Bahan hukum terbagi menjadi 3 yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis.²⁷ Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu Undang-Undang Nomor 41

²⁷*Ibid.*, 216.

Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 tentang *Ruislag*, Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, dan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.²⁸ Adapun bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, jurnal hukum, literasi lainnya yang berkaitan dengan tukar guling tanah wakaf.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan

²⁸*Ibid.*

terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Adapun bahan hukum tersier dalam penelitian ini adalah artikel dan ensiklopedia yang berkaitan dengan tukar guling tanah wakaf.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini meliputi:

a. Wawancara

Wawancara adalah cara memperoleh informasi atau data dengan bertanya langsung pada yang mewawancarai. Hasil wawancara ditentukan oleh faktor-faktor yang berinteraksi dan memengaruhi arus informasi, yaitu pewawancara, yang diwawancarai, topik penelitian yang tertuang dalam daftar pertanyaan dan situasi wawancara.²⁹ Dalam metode wawancara ini penulis memperoleh data dengan cara melakukan *interview* dengan mengajukan beberapa pertanyaan yang sudah disiapkan kepada *Nazhir* wakaf Kelurahan Kebondalem, Pegawai Kementerian Agama Kabupaten Kendal, Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Kendal, Staf Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal, Kyai, dan Tokoh masyarakat Kelurahan Kebondalem terkait tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem.

²⁹*Ibid.*, 226.

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah kumpulan berkas data yakni pencarian informasi atau keterangan yang benar dan nyata, serta yang didapatkan dari hasil pengumpulan data berupa buku, notulen, transkrip, catatan, majalah, dan sebagainya.³⁰ Dalam hal ini dokumentasi didapatkan melalui dokumen-dokumen atau arsip-arsip dari lembaga yang diteliti, seperti berkas-berkas wakaf dari *nazhir*, data statistik Kelurahan Kebondalem, proposal tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem dari Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal, dan Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal.

c. Observasi

Metode observasi atau pengamatan merupakan metode pengumpulan data dengan cara mengamati secara langsung objek penelitian. Observasi atau pengamatan dari segi pelaksanaan pengumpulan data, terdapat 2 jenis yaitu:

- 1) *Participant observation*. Dalam observasi ini, peneliti secara langsung terlibat dalam kegiatan sehari-hari orang atau situasi yang diamati, dapat juga peneliti ikut melakukan

³⁰*Ibid.*, 217.

apa yang dikerjakan atau menjadi bagian dari sumber data.

- 2) *Observation non participant* merupakan observasi dimana peneliti tidak ikut secara langsung dalam kegiatan atau proses yang sedang diamati.³¹

Dalam penelitian ini penulis melakukan metode *observation non participant*, karena penulis tidak ikut secara langsung dalam proses tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal. Penulis menggunakan metode observasi untuk mengamati dampak dari tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem. Apakah berdampak positif atau negatif dalam pengelolaan wakaf.

5. Analisis Data

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.³² Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif yaitu suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan arti data-

³¹ *Ibid.*, 223-224.

³² Sirajuddin Saleh, *Analisis Data Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Ramadhan, 2017), 75.

data yang telah terkumpul melalui wawancara dan analisis teori yang tertuang dalam buku.

G. Sistematika Penulisan Skripsi

Penelitian ini terdiri dari 5 (lima) Bab, dimana masing-masing Bab berisikan pembahasan yang berkesinambungan sebagai berikut:

BAB I: Pendahuluan

Pendahuluan yang meliputi latar belakang yang menjadi dasar mengapa penelitian ini diperlukan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: Tinjauan Umum Tentang Wakaf dan Tukar Guling Tanah Wakaf

Dalam bab ini penulis akan mengemukakan pembahasan skripsi tentang pengertian wakaf, dasar hukum wakaf, rukun dan syarat wakaf, tukar guling wakaf menurut hukum Islam, tukar guling wakaf menurut hukum positif di Indonesia, dan prosedur tukar guling harta benda wakaf.

BAB III: Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal

Bab ini berisi tentang gambaran umum terkait praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal.

BAB IV: Analisis Hukum Islam Terhadap Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal

Bab ini berisi tentang analisis tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal, dengan merujuk Hukum Islam terkait tukar guling tanah wakaf.

BAB V: Penutup

Bab ini berisi kesimpulan hasil penelitian secara keseluruhan, saran, dan penutup.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG WAKAF DAN TUKAR GULING TANAH WAKAF

A. Wakaf

1. Pengertian

Kata wakaf atau *waqf* berasal dari bahasa Arab *waqafa*. Asal kata *waqafa* berarti menahan atau berhenti. Secara bahasa, wakaf artinya menahan untuk berbuat *tasaruf* atau membelanjakan. Kata “*waqafa-yaqifu-waqfan*” mempunyai arti yang sama dengan “*ḥabasa-yahbisu-ḥabsan*”. Sedangkan, secara bahasa wakaf yaitu menahan harta untuk diwakafkan, dan tidak dipindahmilikkan. Syariah Islam mengartikan wakaf sebagai menahan hak milik atas materi benda (*al-‘ain*) dengan tujuan menyedekahkan manfaat atau faedahnya (*al-manfa’ah*).³³ Sementara dalam buku-buku fikih, para ulama berbeda pendapat terkait pengertian wakaf. Definisi wakaf menurut ahli fikih adalah sebagai berikut:

a. Menurut Mazhab Syafi’i

Wakaf menurut Imam Nawawi adalah menahan harta yang dapat diambil manfaatnya

³³ Supani, *Pembaharuan Hukum Wakaf di Indonesia Dari Fiqh Klasik ke Undang-Undang*, (Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu, 2019), 1-2.

tetapi bukan untuk dirinya, sementara benda tersebut masih ada padanya dan digunakan manfaatnya untuk kebaikan dan mendekatkan diri kepada Allah. Wakaf menurut Ibn Hajar Al-Haitami dan Syaikh Umairah adalah menahan harta yang dapat dimanfaatkan untuk menjaga keutuhan harta tersebut, dengan memutuskan kepemilikan barang tersebut dari pemiliknya untuk hal yang dibolehkan.³⁴

b. Menurut Mahzab Hanafi

Menurut Abu Hanifah wakaf adalah membekukan *tasaruf* suatu benda seraya menyedekahkan manfaatnya untuk arah kebaikan dengan menghukumi tetapnya hak milik wakif. Berdasarkan definisi ini hak milik *mauqūf* berada di tangan wakif. Wakif boleh merujuknya (menarik kembali dari status wakaf) dan selanjutnya boleh menjualnya. Hal ini karena menurut *qaūl* yang kuat dalam pandangan Abu Hanifah, wakaf masuk dalam kategori akad *ja`iz* (boleh), bukan lazim (wajib, mengandung hukum yang mengikat) seperti hukum *`ariyah* (pinjam meminjam).³⁵

³⁴ Elsi Kartika Sari, *Pengantar Hukum Zakat dan Wakaf*, (Jakarta: PT Grasindo, 2006), 54-55.

³⁵ M. Habibi, *Fiqh Waqaf dalam Pandangan Empat Madzhab dan Problematikanya*, (Kediri: Santri Salaf Press, 2017), 76.

c. Menurut Mazhab Malikiyah

Wakaf menurut Fuqoha` Malikiyyah adalah perbuatan memberi manfaat harta yang dimiliki atau memberikan hasil suatu harta, kepada orang yang berhak, melalui *shīghat*, dalam rentang waktu yang ditentukan oleh pemberi.³⁶ Wakaf menurut Ibn Arafah yaitu memberikan manfaat sesuatu, pada batas waktu keberadaannya, bersamaan dengan tetapnya wakaf dalam kepemilikan si pemiliknya meski hanya perkiraan (pengandaian).³⁷

d. Menurut Mazhab Hambali

Wakaf menurut Hanabilah adalah menahan kebebasan pemilik harta dalam membelanjakan hartanya yang bermanfaat untuk menjaga keutuhan harta tersebut serta memutus semua hak wewenang atas benda itu, sehingga manfaatnya dapat digunakan dalam hal kebajikan untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT.³⁸

Menurut Kompilasi Hukum Islam pada Pasal 215 ayat (1), pengertian wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan

³⁶ *Ibid.*, 97.

³⁷ Elsi Kartika Sari, *Pengantar Hukum Zakat dan Wakaf*, 55.

³⁸ Sofyan Hasan Muhammad Sadi, *Hukum Zakat dan Wakaf di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2021), 112.

melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.³⁹ Sedangkan dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf Pasal (1) angka 1. Pengertian wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/ atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/ atau kesejahteraan umum menurut syariah.⁴⁰

2. Dasar Hukum Wakaf

a. Menurut Hukum Islam

1) Al- Qur`an surat al- Baqarah ayat 261:

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ
 أَنْبَتَتْ سَبْعَ سَنَابِلَ فِي كُلِّ سُنبُلَةٍ مِائَةُ حَبَّةٍ ۗ وَاللَّهُ
 يُضَاعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ ۗ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ

Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh bulir, pada tiap-tiap bulir seratus biji. Allah melipat gandakan (ganjaran) bagi

³⁹ Direktorat Jenderal Bimas Islam, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Kementerian Agama RI, 2020, 111.

⁴⁰ Direktorat Jenderal Bimas Islam, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan*, Kementerian Agama RI, 2021, 4.

*siapa yang Dia kehendaki. Dan Allah Maha Luas (karunia-Nya) lagi Maha Mengetahui.*⁴¹

2) Al-Qur'an Surat al-Baqarah ayat 267:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا
أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ ۖ وَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىَٰ أَنْ تَكُونُوا
تُفْسِقُونَ ۚ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ ۚ
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ

*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.*⁴²

3) Al-Qur'an Surat Ali-Imran ayat 92:

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

⁴¹<https://tafsirweb.com/1027-surat-al-baqarah-ayat-261.html>, diakses 13 Februari 2024.

⁴²<https://tafsirweb.com/1033-surat-al-baqarah-ayat-267.html>, diakses 26 April 2024.

*Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan maka sesungguhnya Allah mengetahuinya.*⁴³

4) Al-Qur'an Surat Al-Hadid ayat 7:

ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِ ۚ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَحْلِفِيْنَ
فِيْهِ ۚ قَالِذِيْنَ ءَامِنُوْا مِنْكُمْ وَاَنْفِقُوْا هُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ

*Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar.*⁴⁴

5) Hadist Nabi Muhammad SAW

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
قَالَ إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ
مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ وَعِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ وَوَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو
لَهُ (رواه مسلم)

"Jika seseorang meninggal dunia maka terputuslah amalannya kecuali tiga perkara (yaitu) sedekah jariah, ilmu yang

⁴³<https://tafsirweb.com/1224-surat-ali-imran-ayat-92.html>, diakses 26 April 2024.

⁴⁴<https://tafsirweb.com/10703-surat-al-hadid-ayat-7.html>, diakses 26 April 2024.

*bermanfaat, atau doa anak yang saleh. ”
(HR. Muslim nomor 1631).⁴⁵*

6) Hadist Nabi Muhammad SAW

عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ عُمَرَ بْنَ
الْخَطَّابِ أَصَابَ أَرْضًا بِحَيْبَرَ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمِرُهُ فِيهَا فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي
أَصَبْتُ أَرْضًا بِحَيْبَرَ لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ أَنْفَسَ عِنْدِي
مِنْهُ فَمَا تَأْمُرُ بِهِ قَالَ إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا
وَتَصَدَّقْتَ بِهَا قَالَ فَتَصَدَّقَ بِهَا عُمَرُ أَنَّهُ لَا يُبَاعُ وَلَا
يُوهَبُ وَلَا يُورَثُ وَتَصَدَّقَ فِيهَا فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي
الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لَا جُنَاحَ
عَلَى مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ وَيُطْعِمَ غَيْرَ
مُتَمَوِّلٍ (رواه البخاري)

“Dari Ibn Umar ra, bahwa Umar bin Khattab mendapatkan bagian tanah di Khaibar, kemudian ia menemui Nabi Muhammad saw untuk meminta arahan. Umar berkata: ‘Wahai Rasulullah saw, aku mendapatkan kekayaan berupa tanah yang sangat bagus, yang belum pernah kudapatkan sebelumnya. Apa yang akan

⁴⁵Gumilar Ganda, “3 Amalan yang Tidak Akan Terputus Setelah Kematian”, <https://almasoem.sch.id/3-amalan-yang-tidak-akan-terputus-setelah-kematian/>, diakses 13 Februari 2024.

engkau sarankan kepadaku dengan kekayaan itu? 'Nabi bersabda: 'Jika kamu mau, kau bisa mewakafkan pokoknya dan bersedekah dengannya. 'Lalu Umar menyedekahkan tanahnya dengan persyaratan tidak dijual, tidak dihibahkan, dan tidak diwariskan. Umar menyedekahkan tanahnya untuk orang-orang fakir, kerabat, untuk memerdekakan budak, sabilillah, ibn sabil, dan tamu. Tidak berdosa bagi orang yang mengurusinya jika mencari atau memberi makan darinya dengan cara yang baik dan tidak menimbun.'”(HR. Bukhari)⁴⁶

Dalam Al-Quran dan Hadist tidak menjelaskan wakaf secara langsung, namun menggunakan istilah *shadaqah jariyah* yaitu memberikan suatu harta yang terus mengalir pahalanya. Kata *shadaqah jariyah* menunjukkan bahwa wakaf adalah suatu amal jariyah yang tidak akan pernah putus meskipun pewakif sudah meninggal dunia.

b. Menurut Hukum Wakaf Indonesia

Perwakafan di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan yakni sebagai berikut:

⁴⁶Agus Cahyo, “Wakaf Menurut Kaca Mata Fiqh Kontemporer”, <https://msaa.uin-malang.ac.id/2019/10/31/wakaf-menurut-kaca-mata-fiqh-kontemporer/>, diakses 26 April 2024.

1. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977.

Peraturan ini dikeluarkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai tanah wakaf serta pemanfaatannya sesuai dengan tujuan wakaf.

2. Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978.

Peraturan ini dikeluarkan sebagai perincian terhadap PP No. 28 Tahun 1977 tentang tata cara perwakafan tanah milik, antara lain akta ikrar wakaf, hak dan kewajiban nazhir, perubahan perwakafan tanah milik, pengawasan dan bimbingan, penyelesaian perselisihan wakaf, serta biaya perwakafan tanah milik.

3. Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.

Hukum mengenai perwakafan sebagaimana diatur dalam Kompilasi Hukum Islam pada dasarnya sama dengan hukum perwakafan yang telah diatur dalam perundang-undangan yang telah ada sebelumnya, sehingga Kompilasi Hukum Islam merupakan pengembangan dan penyempurnaan terhadap materi

perwakafan yang ada pada perundang-undangan sebelumnya.⁴⁷

4. Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
Lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf sebagai upaya untuk memberdayakan wakaf secara produktif dan meningkatkan kesejahteraan umat.
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004.
6. Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi Terhadap Permohonan Penukar/Perubahan Status Harta Benda Wakaf.
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

⁴⁷ Elsi Kartika Sari, *Pengantar Hukum Zakat dan Wakaf*, 58.

3. Rukun dan Syarat Wakaf

Menurut mayoritas ulama rukun wakaf ada empat, yakni *al-wāqif*, *al-mauqūf*, *al-mauqūf ‘alaih*, dan *al-shīghah*. Dalam perspektif jumhur ulama, untuk adanya wakaf harus dipenuhi 4 (empat) rukun atau unsur dari wakaf tersebut, yaitu:⁴⁸

a. *Al-Wāqif* (orang yang berwakaf)

Wakif adalah pemilik harta, yang mewakafkan hartanya. Seseorang yang akan mewakafkan hartanya harus mempunyai syarat-syarat berikut:

- 1) Wakif adalah pemilik sah harta yang akan diwakafkan. Harta yang kepemilikannya belum jelas, seperti harta warisan yang belum dibagikan atau harta yang belum lunas pembayarannya, tidak dapat diwakafkan. Oleh karena itu, wakif harus memiliki kepemilikan penuh atas harta tersebut saat mewakafkannya.
- 2) Wakif harus memiliki kemampuan *tabarru'*, yaitu kecakapan melepaskan hak miliknya kepada orang lain, yang ditentukan berdasarkan kemampuan orang tersebut untuk mempertimbangkan keputusan dengan matang.
- 3) Wakif adalah orang yang merdeka (bukan budak) dan pemilik sah barang wakaf tersebut.

⁴⁸ Supani, *Pembaharuan Hukum Wakaf di Indonesia Dari Fiqh Klasik ke Undang-Undang*, 25.

- 4) Wakif haruslah seseorang yang berakal dan *tamyiz* yaitu kemampuan membedakan yang baik dan yang buruk. Oleh karena itu, wakaf yang dilakukan oleh orang gila tidak sah, karena mereka tidak mempunyai akal.
 - 5) Wakif juga harus sudah baligh. Wakaf yang dilakukan anak kecil yang belum baligh, meskipun sudah *tamyiz*, tetap tidak sah karena baligh dianggap sebagai tanda kematangan akal dan pentingnya sedekah.
 - 6) Wakif merupakan orang dewasa yang tidak terhalang kebodohan, kebangkrutan, atau kelalaian, meskipun ada walinya. Wakaf yang dilakukan oleh orang yang bodoh, bangkrut, atau lalai dianggap tidak sah menurut menurut mayoritas ulama.⁴⁹
- b. *Al-Mauqūf* (harta yang diwakafkan)
- Barang atau benda yang diwakafkan dalam istilah fikih menggunakan istilah *al-mauqūf* atau *al-mauqūf bih*. Benda yang diwakafkan haruslah memenuhi syarat-syarat berikut:
- 1) Harus tetap zatnya dan dapat dimanfaatkan untuk jangka waktu yang lama. Pemanfaatannya untuk hal-hal yang bermanfaat, halal, dan sah menurut hukum.
 - 2) Harta yang diwakafkan harus jelas wujudnya

⁴⁹ *Ibid.*, 26-29

- 3) Benda yang diwakafkan merupakan milik sah wakif
 - 4) Harta yang diwakafkan dapat berupa benda bergerak seperti buku-buku, saham, surat-surat berharga, dan sebagainya.⁵⁰
- c. *Al-Mauqūf ‘Alaih* (Penerima atau tujuan wakaf)
- Setiap harta benda wakaf harus dimanfaatkan secara optimal. Oleh karena itu, perlu ada pihak yang bertanggung jawab untuk mengawasi, menjaga, memelihara, dan mengelola harta benda wakaf tersebut, serta memastikan bahwa harta benda wakaf digunakan sebagai mestinnya. Orang yang bertanggung jawab untuk mengelola harta benda wakaf di Indonesia disebut *nazhir*.⁵¹
- Tujuan wakaf atau *al-mauqūf ‘alaih* itu harus jelas, misalnya untuk kepentingan umum, seperti halnya tempat mendirikan masjid, sekolah, rumah sakit, dan amal sosial lainnya. Namun lebih baik lagi jika tujuan wakaf itu diperuntukkan untuk kepentingan umum dan kemaslahatan masyarakat. Tujuan wakaf yang sesungguhnya yakni untuk mendapatkan keridhoan Allah, dalam hal beribadah kepada Allah. Misalnya zakat, wakaf merupakan *ibadah maliyah* dalam bentuk sedekah jariyah yaitu sedekah yang pahalanya terus mengalir selama

⁵⁰ *Ibid.*, 30.

⁵¹ *Ibid.*, 34.

barang atau benda yang disedekahkan masih ada dan dimanfaatkan.⁵²

d. Pernyataan (*Shīghah*) Wakif

Shīghah wakaf ialah segala ucapan, tulisan atau isyarat dari orang yang bertekad untuk menyatakan kehendak dan menjelaskan apa yang diinginkan. Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004, istilah *shīghah* disebut dengan ikrar wakaf, yaitu pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada *nazhir* untuk mewakafkan harta benda miliknya. Status *shīghah* (pernyataan), secara umum ialah salah satu rukun wakaf. Wakaf tidak sah tanpa adanya *shīghah*.⁵³

Mengenai lafaz *shīghah* wakaf terdapat dua macam, yaitu:

1) Lafaz yang jelas (*sharīh*), seperti:

وَقَفْتُ وَحَبَسْتُ وَسَبَّلْتُ

Bila lafaz ini dipakai dalam ijab wakaf, maka sah wakaf tersebut, sebab lafaz tersebut tidak mengandung suatu pengertian lain kecuali wakaf.

2) Lafaz Kiasan (*kināyah*), seperti:

تصدقّت وحرمت وابدت

⁵² *Ibid.*, 37.

⁵³ *Ibid.*, 38.

Kalau memakai lafaz ini harus diiringi dengan niat wakaf. Sebab lafaz “*taṣhaddaqtu*” dapat berarti sedekah wajib seperti zakat dan sedekah sunnah. Lafaz “*ḥarramtū*” dapat berarti *ḡihār*, tetapi bisa juga berarti wakaf. Oleh karena itu, harus ada ketegasan niat untuk wakaf. Kemudian lafaz “*abbadtū*” juga dapat berarti semua pengeluaran harta benda untuk selamanya. Maka dari itu semua lafaz kiasan yang dipakai untuk mewakafkan sesuatu harus disertai dengan niat wakaf secara tegas.⁵⁴

Terkait dengan syarat dan rukun wakaf di atas, perundang-undangan di Indonesia Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa, wakaf dinyatakan sah apabila dilaksanakan menurut syariah. Pada Pasal 6 disebutkan bahwa wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur wakaf antara lain yaitu wakif, *naẓhir*, harta benda wakaf, ikrar wakaf, peruntukan harta benda wakaf, dan jangka waktu wakaf.⁵⁵

⁵⁴ *Ibid.*, 41.

⁵⁵ Direktorat Jenderal Bimas Islam, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan*, 6.

B. Tukar Guling Harta Benda Wakaf

1. Pengertian Tukar Guling Wakaf Menurut Fikih dan Undang-Undang

Istibdāl dalam fikih wakaf berarti menjual harta benda wakaf untuk membeli harta benda lain sebagai penggantinya, baik harta benda pengganti itu sama dengan harta benda wakaf yang dijual ataupun berbeda. Dalam masalah *istibdāl* harta benda wakaf, para ulama fikih empat mazhab berbeda pendapat dalam menghukumi boleh atau tidaknya. Diantara mereka ada yang memperbolehkan, ada juga yang mempersulit, bahkan ada yang pada dasarnya melarang *istibdāl* harta benda wakaf kecuali dalam situasi pengecualian yang jarang terjadi. Diantara mereka ada yang memperbolehkannya karena syarat dari wakif, atau karena alasan hasil dari *istibdāl* ini lebih banyak.

Berikut adalah pendapat empat mazhab fikih tentang hukum *istibdāl* harta benda wakaf antara lain:

- a. Menurut mazhab Hanafi *istibdāl* harta benda wakaf dibolehkan asalkan bukan masjid. Mereka membagi *istibdāl* harta benda wakaf menjadi tiga kategori: Pertama, wakif mensyaratkan *istibdāl* harta benda wakaf ketika mewakafkannya sehingga kewenangan untuk melakukannya berada pada kekuasaan wakif atau orang yang

ditunjuk wakif.⁵⁶ Kedua, wakif tidak mensyaratkan *istibdāl*, namun kondisi harta benda wakaf tidak dapat dimanfaatkan lagi, tidak memberikan hasil atau ada hasilnya, tetapi tidak sebanding dengan biaya pengelolaannya. Mayoritas ulama Hanafiyah memperbolehkan *istibdāl* harta benda wakaf dalam kasus ini dengan syarat harus ada izin dari hakim berdasarkan kemaslahatan. Ketiga, *istibdāl* harta benda wakaf tidak disyaratkan oleh wakif, sedangkan kondisi harta benda wakaf masih bermanfaat dan menghasilkan, tetapi ada harta benda pengganti yang kondisinya lebih baik. Dalam kasus ini, ulama Hanafiyah berbeda pendapat dalam menghukumi masalah ini. Pertama, menurut Ibnu Abidin dan Imam al-Hilwani, menurut mereka *istibdāl* harta benda wakaf dalam masalah ini tidak diperbolehkan. Pendapat ini dipilih oleh al-Kamal bin al-Hammam, ia berkata bahwa “*istibdāl* baik disyaratkan oleh wakif atau wakif tidak mensyaratkannya, namun harta benda wakaf tidak lagi bermanfaat bagi *mauqūf ‘alaih*, dalam masalah ini semua sepakat membolehkan *istibdāl*. Tetapi, jika wakif tidak mensyaratkan *istibdāl*, sedangkan harta wakaf masih bermanfaat, tidak

⁵⁶ Fahrurroji, *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*, 19.

diperbolehkan *istibdāl* karena yang wajib adalah mengabadikan harta benda wakaf bukan melakukan *istibdāl*. Sedangkan yang kedua menurut Abu Yusuf membolehkan dilakukan *istibdāl* karena lebih bermanfaat untuk wakaf dan tidak bertentangan dengan tujuan wakaf.⁵⁷

- b. Menurut mazhab Maliki membedakan hukum *istibdāl* harta benda wakaf bergerak, harta benda wakaf tidak bergerak, dan harta benda wakaf berupa masjid. Khusus masjid, mereka bersepakat bahwa *istibdāl* masjid mutlak dilarang. Untuk harta benda wakaf bergerak, mayoritas ulama Malikiyyah memperbolehkan melakukan *istibdāl* demi kemaslahatan. Namun demikian, mayoritas ulama Malikiyyah berpendapat *istibdāl* harta benda wakaf bergerak boleh dilakukan dengan syarat harta benda wakaf tersebut sudah rusak atau tidak dapat berfungsi. Sementara untuk harta benda wakaf tidak bergerak, ulama Malikiyyah melarang *istibdāl* kecuali dalam keadaan darurat untuk kepentingan umum seperti perluasan masjid, kuburan, atau jalan umum. Dalam kondisi seperti itu, ulama Malikiyyah memperbolehkan *istibdāl* karena jika

⁵⁷ *Ibid.*, 22-23

dilarang akan mendatangkan masalah yang besar kepada masyarakat umum.⁵⁸

- c. Menurut mazhab Syafi'i dalam masalah *istibdāl* harta benda wakaf mempunyai sikap yang sangat tegas dibandingkan mazhab lainnya sehingga terkesan mereka melarang *istibdāl* harta benda wakaf secara mutlak. Sikap ini dilakukan untuk menjaga kelestarian harta benda wakaf atau terjadinya penyalahgunaan dalam pelaksanaannya. Ketegasan hukum dalam mazhab Syafi'i ini didasarkan pada prinsip bahwa harta benda wakaf tidak boleh dijual, dihibahkan, dan diwariskan. Berdasarkan hadis Umar bin Khattab yang mewakafkan tanah di Khaibar dan mensyaratkan tanah tersebut tidak boleh dijual, dihibahkan, dan diwariskan. Tujuan wakaf yang telah ditetapkan oleh wakif tidak boleh diubah. Mazhab Syafi'i melarang *istibdāl* secara mutlak, karena penjualan atau penggantian akan mengakibatkan hilangnya harta benda yang diwakafkan.⁵⁹

Terdapat di dalam kitab Fath Al-mu'in disebutkan bahwa

(وَلَا يَبَإِعُ مَوْفُوفٌ وَإِنْ حَرَبَ)

⁵⁸ *Ibid.*, 24-26.

⁵⁹ *Ibid.*, 27

“Barang yang diwakafkan tidak boleh dijual, sekalipun sudah rusak”⁶⁰

فَلَوْ أَنَّهُدَّمَ مَسْجِدٌ وَتَعَدَّرَتْ إِعَادَتُهُ، لَمْ يُبْعَ

وَلَا يُعَوَّدُ مِلْكًا بِحَالٍ، لِإِمْكَانِ الصَّلَاةِ وَالْإِعْتِكَافِ فِي أَرْضِهِ

“Seandainya sebuah masjid rusak dan sulit untuk direnovasi, maka masjid tersebut tidak boleh dijual dan tidak dapat dikembalikan lagi menjadi milik pewakaf, sebab tanahnya masih dapat dipakai untuk sholat dan i’tikaf”⁶¹

Terdapat juga pernyataan para ulama bermazhab Syafi’i yaitu As-Syarqawi dalam kitabnya *As-Syarqawi ala at Tahrir* menyatakan, bahwa:

وَلَا يَجُوزُ اسْتِئْذَالُ الْمُؤَقُّوفِ عِنْدَنَا وَأَنْ حَرَبَ

“Dan tidak boleh menukarkan benda yang diwakafkan menurut kami sekalipun sudah rusak.”⁶²

Begitu juga dikemukakan oleh Nawawi al-Jawi al-Bantani dalam kitabnya yang bernama *Nihayat al-Zain* yaitu:

وَلَا يَجُوزُ اسْتِئْذَالُ الْمُؤَقُّوفِ عِنْدَنَا وَأَنْ حَرَبَ

⁶⁰ Zainuddin bin Abdul Aziz Al-Malibari Al-Fannani, *Terjemahan Fath-hul Mu’in Jilid 2*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2014), 1050.

⁶¹ *Ibid.*, 1051.

⁶² Al-Syarqawi, *Hasyiah al-Syarqawi ala at-Tahrir Juz II*, (Beirut: Dar al-Fikr), 178.

*“Dan tidak boleh menukarkan benda yang diwakafkan menurut kami sekalipun sudah rusak.”*⁶³

Dari dua pendapat di atas dapat dipahami bahwa menurut Mazhab Syafi'i tidak boleh menukar benda wakaf walaupun benda wakaf tersebut sudah rusak. Namun demikian, terdapat juga sebagian ulama mazhab Syafi'i yang membolehkan *istibdāl* dengan syarat tanah wakaf pengganti mendatangkan hasil yang lebih bermanfaat daripada yang sebelumnya.⁶⁴

Dalam kitab *al-Muhadhadhab* disebutkan bahwa: “Jika seseorang mewakafkan sebuah masjid, lalu masjid itu rusak atau roboh sehingga tidak bisa digunakan untuk shalat, masjid itu tidak boleh dikembalikan kepada pemiliknya (wakif) dan dia juga tidak boleh mengelolanya, karena kepemilikannya akan masjid sudah lepas, sebab masjid itu telah menjadi milik Allah SWT yang tidak bisa kembali lagi kepada si pemilik karena sudah rusak.”⁶⁵

⁶³ Muhammad Nawawi al-Jawi al-Bantani, *Nihayah al-Zain*, (Beirut: Dar al-Fikr), 272.

⁶⁴ Mia Luhfiana, Akmal Bashori, "RUISLAG TANAH WAKAF PERSPEKTIF IMAM AS-SYAFI'I: Kasus Di Mushola Abdurrahman Al Jamil Bumen Bumirejo Kab. Wonosobo", *Jurnal Mu'amalah dan Hukum Islam*, vol. 2, no. 1, 2023, 63–64.

⁶⁵ Imam An-Nawawi, *Al Majmu` Syarah Al Muhadzdzab*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2015), Jilid 20, 783.

Dalam kitab *al-Muhadhadhab* disebutkan bahwa: “Apabila seseorang mewakafkan pohon kurma kemudian pohon itu kering atau mewakafkan hewan ternak kemudian sakit-sakitan karena umurnya atau batang kurma untuk tiang masjid kemudian lapuk, dalam kasus ini terdapat dua pendapat yang berbeda dikalangan ulama Syafi’iyah. Pendapat pertama, harta benda wakaf tersebut tidak boleh dijual, seperti yang sudah dijelaskan tentang masalah masjid. Pendapat kedua, harta benda wakaf tersebut boleh dijual karena sudah tidak dapat diharapkan manfaatnya maka menjualnya lebih baik daripada membiarkannya rusak tanpa ada gunanya. Hukum ini tidak berlaku dalam masalah masjid yang rusak sebagian karena meskipun masjid itu telah rusak masih bisa digunakan untuk shalat dan masih mungkin direnovasi sehingga dapat digunakan kembali untuk shalat. Apabila harta benda wakaf tersebut dijual, uang hasil penjualannya digunakan untuk membeli harta benda lain sebagai penggantinya.”⁶⁶

- d. Keempat, mazhab Hanbali. Menurut ulama Hanabilah *istibdāl* dibolehkan selama ada kondisi darurat yakni harta benda wakaf tersebut tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan sesuai dengan

⁶⁶ *Ibid.*, 783-784.

tujuan diwakafkannya. Ulama Hanabilah berpendapat bahwa hukum asal penjualan harta benda wakaf adalah haram, namun tidak dilarang menjualnya jika dalam kondisi darurat demi menjaga tujuan wakaf. Apabila terjadi *istibdāl* (penjualan) harta benda wakaf karena pada kondisi darurat, uang hasil penjualan harta benda wakaf tersebut boleh digunakan untuk membeli harta benda apa saja yang memberikan hasil untuk *mawqūf* ‘*alaih* meskipun harta benda tersebut tidak sama jenisnya dengan harta benda wakaf. Hal ini menurut mereka diperbolehkan karena yang terpenting adalah hasilnya yang banyak bukan pada kesamaan jenis harta benda pengganti dengan harta benda wakaf. Namun demikian, untuk hasilnya tetap harus digunakan untuk kemaslahatan yang menjadi tujuan diwakafkannya harta benda wakaf yang pertama.⁶⁷

Penukaran tanah wakaf di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf pada Pasal 40 menyebutkan bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang untuk dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual,

⁶⁷ Fahrurroji, *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*, 30.

diwariskan, ditukar, dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.⁶⁸

Namun demikian, dalam Pasal 41 disebutkan harta benda wakaf diperbolehkan untuk melakukan pertukaran dengan harta benda wakaf lainnya, 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. Pelaksanaan penukaran harta benda wakaf hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri Agama atas persetujuan dan Badan Wakaf Indonesia. Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena pengecualian wajib ditukar dengan harta benda yang bermanfaat dan nilai tukarnya sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.⁶⁹

Adapun Peraturan Daerah Kabupaten Kendal yang menjelaskan bahwa lokasi tanah wakaf tersebut masuk kedalam kawasan permukiman, sehingga tanah wakaf yang awalnya merupakan zona tanah hijau setelah ada Peraturan Daerah ini lokasi tanah wakaf dan area sekitarnya menjadi zona tanah

⁶⁸ Direktorat Jenderal Bimas Islam, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan*, 15

⁶⁹ *Ibid.*, 16.

kuning. Peraturan tersebut diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 pada Pasal 42 yang berbunyi bahwa:

- 1) Kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf h meliputi:
 - a. Kawasan permukiman perkotaan dengan luas rencana peruntukan kurang lebih 8.734 (delapan ribu tujuh ratus tiga puluh empat) hektar.
 - b. Kawasan permukiman perdesaan dengan luas rencana peruntukan kurang lebih 10.132 (sepuluh ribu seratus tiga puluh dua) hektar.
- 2) Kawasan permukiman perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. Permukiman berada di perkotaan Kendal, dan
 - b. Permukiman yang merupakan bagian dari ibukota kecamatan.
- 3) Kawasan permukiman perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di seluruh Kecamatan.⁷⁰

Lokasi tanah wakaf berada di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal yang mana lokasi tersebut masuk kedalam zona kawasan permukiman.

⁷⁰ Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031, 40.

2. **Prosedur Tukar Guling Harta Benda Wakaf**

Adapun prosedur tukar guling harta benda wakaf yang diatur dalam peraturan perundang-undangan perwakafan nomor 41 Tahun 2004 Pasal 51 yang berbunyi:

- a. *Nazhir* mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri Agama melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal dengan menjelaskan alasan-alasan perubahan status/tukar menukar harta benda wakaf.
- b. Kepala KUA Kecamatan Kendal menerima permohonan dan membuat surat rekomendasi kepada Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal
- c. Kepala Kantor Kementrian Agama Kabupaten Kendal setelah menerima surat rekomendasi permohonan tukar ganti membentuk tim penilai dan selanjutnya Bupati Kabupaten Kendal setempat membuat surat keputusan berdasarkan penilaian dari tim penilai tersebut.
- d. Kepala Kantor Kementrian Agama Kabupaten Kendal menyetujui permohonan, kemudian meneruskan permohonan tukar ganti dengan dilampiri hasil penilaian dari tim penilai kepada Kepala Kantor Wilayah Kementrian Agama Provinsi Jawa Tengah dan selanjutnya Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah menyetujui dan membuat surat

rekomendasi permohonan tukar ganti kepada Badan Wakaf Indonesia

- e. Badan Wakaf Indonesia menolak permohonan tukar ganti dikarenakan selisih nilai tanah wakaf dan tanah pengganti terlalu sedikit dan lokasi tanah pengganti terpisah-pisah sehingga mengurangi nilai strategis.
- f. Pihak *nazhir* mencarikan tambahan tanah pengganti dan mendapatkan tambahan tanah disebelah tanah pengganti lainnya
- g. Pihak *nazhir* meneruskan permohonan tambahan tanah kepada Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal, kemudian Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal menyetujui permohonan tersebut.
- h. Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal meneruskan permohonan kepada Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah menyetujui permohonan tambahan tanah tersebut.
- i. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah meneruskan permohonan kepada Badan Wakaf Indonesia. Kemudian Badan Wakaf Indonesia menyetujui permohonan tambahan tanah tersebut.
- j. Badan Wakaf Indonesia memberikan persetujuan kepada Menteri Agama. Kemudian Menteri

Agama menerbitkan izin tertulis tukar menukar harta benda wakaf, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh *nazhir* ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut.⁷¹

Selanjutnya perubahan benda wakaf diatur juga dalam Kompilasi Hukum Islam Pasal 225 yang berbunyi:

- 1) Pada dasarnya terhadap benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan atau penggunaan lain dari pada yang dimaksud dalam ikrar wakaf.
- 2) Penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan berdasarkan saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat dengan alasan:
 - a) Karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif.
 - b) Karena kepentingan umum.⁷²

⁷¹ *Ibid.*, 70-71.

⁷² Direktorat Jenderal Bimas Islam, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Kementerian Agama RI, 2020, 120-121.

Prosedur tukar ganti harta benda wakaf juga diatur dalam Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi Terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf. Pasal 4 yang berbunyi sebagai berikut:

- 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 Perundang-undangan dan

- b) Nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
- 4) Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditetapkan oleh Bupati/Walikota berdasarkan rekomendasi tim penilai yang anggotanya terdiri dari unsur:
- a) Pemerintah daerah Kabupaten/Kota.
 - b) Kantor pertanahan Kabupaten/Kota.
 - c) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Kabupaten/Kota.
 - d) Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota.
 - e) Nazhir tanah wakaf yang bersangkutan.

Selanjutnya dijelaskan juga pada Pasal 5 yang berbunyi:

Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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.
- b) Harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan.

Selanjutnya Pasal 6 yang berbunyi:

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

- a) *Nazhir* mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama 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 4 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.
- 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.⁷³

⁷³ Badan Wakaf Indonesia, *Peraturan Badan Wakaf Indonesia No. 1 Tahun 2008*, Jakarta, 2008, 3-4.

Ketentuan prosedur tukar ganti harta benda wakaf yang sekarang telah diatur lebih rinci pada Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 49 yang berbunyi:

- 1) Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri Agama berdasarkan persetujuan BWI.
- 2) Izin tertulis dari Menteri Agama sebagaimana dimaksud pada ayat 1 hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a) Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai rencana umum tata ruang 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) Dalam hal penukaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf a dilakukan terhadap harta benda wakaf yang memiliki luas sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi), Menteri agama memberi mandat kepada Kepala Kantor Wilayah untuk menerbitkan izin tertulis.

- 4) Menteri Agama menerbitkan izin tertulis penukaran harta benda wakaf dengan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat 1 berdasarkan:
 - a) Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - b) Nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
- 5) Kepala Kantor Wilayah menerbitkan izin tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat 3 berdasarkan:
 - a) Persetujuan dari BWI Provinsi
 - b) Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - c) Nilai dan manfaat harta benda penukar paling sedikit sama dengan harta benda wakaf semula.

Diuraikan lebih lanjut pada Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 50 yaitu:

- 1) Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ditetapkan oleh Kepala Kantor berdasarkan rekomendasi tim penetapan.
- 2) Tim penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 beranggotakan unsur:
 - a) Pemerintah daerah Kabupaten/Kota.

- b) Kantor pertanahan Kabupaten/Kota.
 - c) Majelis Ulama Indonesia Kabupaten/Kota.
 - d) Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota.
 - e) *Nazhir*.
 - f) Kantor Urusan Agama Kecamatan.
- 3) Untuk menetapkan nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud pada ayat 1 harus memenuhi ketentuan:
- a) Dinilai oleh penilai atau penilai publik
 - b) Harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
- 4) Penilai atau penilai publik sebagaimana dimaksud pada ayat 3 huruf a disediakan oleh instansi atau pihak yang akan menggunakan tanah wakaf sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) Penetapan penilai atau penilai publik sebagaimana dimaksud pada ayat 4, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya dijelaskan juga pada Pasal 51 yang berbunyi:

- 1) Izin tertulis dari Menteri Agama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (4) diperoleh dengan mekanisme:
- a) *Nazhir* mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri Agama melalui Kepala Kantor dengan melampirkan:

1. Dokumen harta benda wakaf meliputi akta ikrar wakaf, akta pengganti akta ikrar wakaf, sertifikat wakaf, sertifikat harta benda, atau bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
 2. Dokumen harta benda penukar berupa sertifikat atau bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 3. Hasil penilain harta benda wakaf yang akan ditukar dan penukarannya oleh penilai atau penilai publik
 4. Kartu tanda penduduk *nazhir*
- b) Kepala Kantor membentuk tim penetapan paling lama 5 (lima) hari sejak menerima permohonan dari *nazhir*,
 - c) Tim penetapan mengajukan rekomendasi tukar-menukar harta benda wakaf paling lama 5 (lima) hari sejak penilai atau penilai publik menyerahkan hasil penilaian kepada Kepala Kantor dan tembusannya kepada tim penetapan.
 - d) Kepala Kantor menetapkan dan mengirimkan hasil penilaian tukar-menukar harta benda wakaf kepada Menteri dan kepada BWI paling lama 4 (empat) hari kerja.

- e) BWI memberikan persetujuan kepada Menteri paling lama 5 (lima) hari kerja sejak menerima hasil penilaian tukar-menukar harta benda wakaf dari Kepala Kantor.
 - f) Menteri menerbitkan izin tertulis tukar-menukar harta benda wakaf paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak menerima persetujuan dari BWI.
- 2) Izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (5) diperoleh dengan mekanisme:
- a) *Nazhir* mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah melalui Kepala Kantor dengan melampirkan:
 1. Dokumen harta benda wakaf meliputi akta ikrar wakaf atau akta pengganti akta ikrar wakaf dan sertifikat wakaf atau sertifikat harta benda serta bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 2. Dokumen harta benda penukar berupa sertifikat atau bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 3. Hasil penilaian harta benda wakaf yang akan ditukar dan penukarnya oleh penilai atau penilai publik.

4. Kartu tanda penduduk *nazhir*.

- b) Kepala Kantor Wilayah membentuk tim penetapan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak menerima permohonan dari *nazhir*.
- c) Tim penetapan mengajukan rekomendasi tukar-menukar harta benda wakaf paling lama 5 (lima) hari kerja sejak penilai atau penilai publik menyerahkan hasil penilaian kepada Kepala Kantor dan tembusannya kepada tim penetapan.
- d) Kepala Kantor menetapkan dan mengirimkan hasil penilaian tukar-menukar harta benda wakaf kepada Kepala Kantor Wilayah dan kepada BWI Provinsi paling lama 4 (empat) hari kerja.
- e) BWI Provinsi memberikan persetujuan kepada Kepala Kantor Wilayah paling lama 5 (lima) hari kerja sejak menerima hasil penilaian tukar-menukar harta benda wakaf dari Kepala Kantor.
- f) Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri Agama menerbitkan izin tertulis tukar-menukar harta benda wakaf paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak menerima persetujuan dari BWI Provinsi.⁷⁴

⁷⁴ Kementerian Sekretariat Negara RI, *Peraturan Pemerintah RI Nomor 25 Tahun 2018*, Jakarta, 2018, 4-8.

BAB III
TUKAR GULING TANAH WAKAF MASJID DARUL
MUTTAQIN KEBONDALEM KECAMATAN
KENDAL KABUPATEN KENDAL

**A. Gambaran Umum Kelurahan Kebondalem dan
Gambaran Umum Tanah Wakaf Masjid Darul
Muttaqin Kebondalem**

1. Sejarah Kelurahan Kebondalem

Sejarah berdirinya Kelurahan Kebondalem diawali dengan terbitnya *Staatslied* 1929 Nomor 234 Tentang *Aanwijzing Van Van Het Regentschap Kendal Als Zelstnadige Gemeenschap Bijlgen Volksraad Zitt 29-30 Ond 19 st 1-3 Hand C.v.g 10* setelah Indonesia merdeka terdapat peraturan baru yang menggantikan peraturan milik Pemerintah Hindia Belanda. Peraturan tersebut yaitu Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah sebagai penjelasan dan Undang-Undang tersebut dibuatkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang perluasan Kota Madya Dati II Semarang.

Kemudian Pemerintah melakukan perubahan dengan mengesahkan Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1979 tentang Pemerintah Desa Sebagai Tindak Lanjut dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 Tentang Pemerintah Desa. Pemerintah Kabupaten Kendal juga mengeluarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 15 Tahun 1981 tentang Pembentukan Dusun dan Desa dan Lingkungan dalam Kabupaten Kendal dengan berlakunya Peraturan Daerah tersebut maka status Desa Kebondalem menjadi Kelurahan Kebondalem.

2. Letak Geografis

Kelurahan Kebondalem merupakan salah satu kelurahan yang berada di Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal. Untuk lebih jelasnya secara administratif batas-batas wilayah Kelurahan Kebondalem sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Pegulon dan Kelurahan Patukangan Kecamatan Kendal.
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Ketapang dan Kelurahan Karangsari Kecamatan Kendal.
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Sijeruk dan Kelurahan Trompo Kecamatan Kendal.
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Kalibuntu dan Kelurahan Langenharjo Kecamatan Kendal.

3. Kondisi dan Keadaan Penduduk Kelurahan Kebondalem

Kelurahan Kebondalem mempunyai luas wilayah yaitu 13.081km². Jumlah penduduk Kelurahan Kebondalem sebanyak 5.569 jiwa, terdiri dari 2.737 laki-laki dan 2.832 perempuan. Adapun jumlah Kepala Keluarga yaitu 1.847 KK.⁷⁵

Berikut laporan data statistik Kelurahan Kebondalem pada bulan Juli 2024 dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

a. Keadaan penduduk dalam kelompok umur dan kelamin

Tabel 3. 1 Daftar Penduduk Berdasarkan Usia

Kelompok Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1	2	3	4
0-4	187	185	372
5-9	218	203	421
10-14	232	237	469
15-19	232	193	425
20-24	237	198	435
25-29	176	184	360
30-39	403	417	820
40-49	440	425	865
50-59	304	370	674

⁷⁵ Wawancara dengan Fatimah, Pegawai Staf Kelurahan Kebondalem, tanggal 12 September 2024 di Kantor Kelurahan Kebondalem.

60 ke atas	308	420	728
Jumlah	2.737	2.832	5.569

Dapat dilihat dari data kependudukan Kelurahan Kebondalem di atas jumlah penduduk antara laki-laki dan perempuan yakni seimbang.

- b. Keadaan penduduk menurut mata pencaharian atau pekerjaan

Angkatan kerja merupakan salah satu variabel yang dapat menggerakkan roda perekonomian di suatu wilayah. Mata pencaharian di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal cenderung naik turun akibat kondisi perekonomian pada umumnya. Aktivitas perekonomian di Kelurahan Kebondalem memiliki dampak yang cukup besar bagi peningkatan pendapatan masyarakat. Perekonomian penduduk Kelurahan Kebondalem lebih banyak berkerja sebagai buruh industri.

Berikut gambaran mata pencaharian atau pekerjaan penduduk Kelurahan Kebondalem dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 3. 2 Daftar Pencaharian Penduduk

No.	Pekerjaan	Jumlah
1.	Petani Sendiri	28 orang
2.	Buruh Tani	15 orang
3.	Nelayan	6 orang

4.	Pengusaha	493 orang
5.	Buruh Industri	1.220 orang
6.	Buruh Bangunan	10 orang
7.	Pedagang	76 orang
8.	Pengangkutan	- orang
9.	Pegawai Negeri (Sipil/ABRI)	366 orang
10.	Pensiunan	149 orang
11.	Lain-lain	3.206 orang
	Jumlah	5.569 orang

c. Penduduk Menurut Pendidikan

Pada bidang pendidikan, jumlah penduduk Kelurahan Kebondalem yang menamatkan sekolah baik dari tingkat Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Atas, Pendidikan Akademi, dan Perguruan Tinggi mengalami peningkatan yang cukup signifikan.

Berikut jumlah penduduk Kelurahan Kebondalem berdasarkan tingkat pendidikan, dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 3. 3 Daftar Penduduk Menurut Pendidikan

No	Pendidikan	Jumlah
1.	Tamat Akademi/ Perguruan Tinggi	862 orang

2.	Tamat SLTA	1.369 orang
3.	Tamat SLTP	594 orang
4.	Tamat SD	517 orang
5.	Belum Tamat SD	472 orang
6.	Tidak Sekolah/Belum Sekolah	1.753 orang
	Jumlah Orang	5.569 orang

d. Banyaknya Pemeluk Agama

Pemeluk agama di Kelurahan Kebondalem rata-rata beragama Islam, hanya ada beberapa yang memeluk agama lain seperti agama Kristen Katolik dan Kristen Protestan. Berikut data keseluruhan penduduk Kelurahan Kebondalem dari segi agama dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 3. 4 Daftar Penduduk Menurut Pemeluk Agama

No	Agama	Jumlah
1.	Islam	5.488 orang
2.	Kristen Katolik	4 orang
3.	Kristen Protestan	77 orang
4.	Budha	-
5.	Hindu	-

e. Luas dan Produksi Tanaman Utama

Berikut tabel jumlah luas lahan dan produksi tanaman utama Kelurahan Kebondalem dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 3. 5 Daftar Luas dan Produksi Utama

Jenis Tanaman	Luas Tanaman Akhir Bulan (Ha)	Luas yang dipanen (Ha)	Rata-rata produksi (Kw/Ha)	Jumlah Produksi (Kg)
1	2	3	4	5
Padi	63 Ha	63 Ha	3 Ton	-
Jagung	-	-	-	-
Kelapa Pohon	-	-	-	-
Ketela	-	-	-	-
Rambat	-	-	-	-
Kacang	-	-	-	-
Tanah	-	-	-	-
Kedelai	-	-	-	-
Sayur-sayuran	-	-	-	-
Buah-buahan	-	-	-	-

4. Gambaran Umum Lokasi Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin

Masjid Darul Muttaqin merupakan Masjid yang terletak di Jalan Raya Trompo, Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal. Masjid Darul Muttaqin merupakan sebuah Masjid yang berdiri diatas tanah wakaf yang dulunya diwakafkan oleh wakif yakni Bapak Nur Sahat. Masjid Darul Muttaqin didirikan pada tahun 1983, pada awalnya sebagian bangunan Masjid Darul Muttaqin merupakan hibah dari bongkaran Masjid Agung Kendal. Setelah itu pada tahun 2001 Masjid Darul Muttaqin direnovasi total menjadi 2 lantai dengan luas bangunan $22m^2$.

Masjid Darul Muttaqin memiliki satu tanah wakaf berupa tanah sawah. Tanah wakaf ini memiliki Akta Ikrar Wakaf yang sah yang diwakafkan oleh Ibu Hj. Sri Rejeki pada tanggal 24 Juli 2003 kepada Masjid Darul Muttaqin untuk dikelola sebaik-baiknya sesuai dengan aturan syariat Islam. Tanah sawah tersebut seluas $4.019m^2$ yang terletak di Jalan Stadion Baru, Kelurahan Kebondalem. Tanah sawah tersebut sudah dikelola oleh *nazhir* sesuai semestinya yakni dengan ditanami padi sebagai sektor utamanya yang nantinya hasil panen padi tersebut digunakan untuk kemakmuran Masjid Darul Muttaqin. Dengan adanya hasil panen tersebut menghasilkan pemasukan bagi

pihak pengurus Masjid Darul Muttaqin dalam hal kesejahteraan dan kemakmuran Masjid.

Hasil tanah wakaf yang terletak di Jalan Stadion Baru, Kelurahan Kebondalem yang luasnya 4.019m² menghasilkan 2 kali panen dalam setahun yakni 2 ton yang nantinya hasil panen tersebut di distribusikan untuk Masjid Darul Muttaqin guna kemaslahatan dan kemakmuran Masjid Darul Muttaqin. Pengelolaan tanah wakaf yang terletak di Jalan Stadion Baru, Kelurahan Kebondalem tersebut terdapat hambatan yakni sawah tersebut mengalami kekeringan karena untuk jalan pengairannya itu terputus disebabkan disebelah kanan dan kiri tanah sawah didirikan perumahan.⁷⁶ Berdasarkan data Peta Pola Ruang Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 pada lokasi tanah sawah dan sekitarnya peruntukannya sebagai kawasan budidaya permukiman.⁷⁷ Berdasarkan data Peta Rencana Zonasi Kecamatan Kota Kendal dalam laporan akhir penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kota Kendal Tahun 2013, titik rencana lokasi tanah sawah berada di dalam kawasan budidaya zona perumahan. Setelah didirikan

⁷⁶ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 02 Februari 2024 di Rumah Ali Rohmat.

⁷⁷ Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031, 40.

perumahan permukiman di samping kanan dan kiri tanah wakaf tersebut, kondisi tanah menjadi kering dikarenakan sudah tidak mendapat pasokan air irigasi secara maksimal sehingga tanah sawah ini tidak bisa ditanami lagi. Tanah wakaf ini menjadi tidak produktif. Tanah sawah tidak produktif selama 3 sampai 4 tahun dengan kondisi banyaknya rumput yang tumbuh subur dan mangkrak sehingga tidak ada lagi hasil panen dari tanah sawah tersebut untuk Masjid Darul Muttaqin.

Melihat tanah wakaf sudah tidak produktif lagi, pihak *nazhir* melakukan upaya permohonan ijin tukar menukar tanah wakaf kepada Menteri Agama Republik Indonesia setelah mendapat persetujuan dari ahli waris yakni Bapak Sabar serta takmir masjid, tokoh masyarakat, perangkat pemerintah, dan jama'ah Masjid Darul Muttaqin Kebondalem. Permohonan ijin tukar menukar tanah wakaf yang dikelola oleh *Nazhir* Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal yang diajukan oleh *nazhir* tanah wakaf seluas 4.019m^2 berdasarkan nilai jual pasar sebesar Rp 1.888.930.000 (Satu milyar delapan ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah) yang bekerja sama dengan PT. Citra Ideal Mandiri ditukar dengan tanah sawah hak milik saudara Linarsih. Tanah pengganti tersebut seluas 9.823m^2 berdasarkan nilai jual pasar sebesar Rp 2.467.310.000 (Dua milyar empat ratus

enam puluh tujuh juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah). Terletak di 2 lokasi yakni di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal seluas 7.064m² dan di Kelurahan Sijeruk Kecamatan Kendal seluas 2.759m². Dengan nilai harta benda pengganti yang memiliki Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) lebih tinggi. Kondisi tanah sawah tersebut produktif dengan pengairannya yang lancar dan bisa panen 2 kali dalam setahun yakni menghasilkan 2 kali lipat dari tanah wakaf sebelumnya yakni menghasilkan 4 ton hasil panen dalam setahun.⁷⁸

5. Struktur Kepengurusan *Nazhir* Masjid Darul Muttaqin.⁷⁹
 - a. Nama Pengurus *Nazhir* Masjid Darul Muttaqin saat wakif mewakafkan tanah sawah pada Tahun 2003 sebagai berikut:
 1. Ketua : KH. Krisno Abrori
 2. Wakil Ketua : Ali Rahmad
 3. Sekretaris : Moch Ansori
 4. Bendahara : H. Nur Syafi'i
 5. Anggota : Abdul Ghofur
 - b. Nama Pengurus *Nazhir* Masjid Darul Muttaqin periode tahun 2012-2017 saat diajukan

⁷⁸ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 22 Juli 2024 di Rumah Ali Rohmat.

⁷⁹ *Ibid.*

permohonan tukar menukar tanah wakaf sebagai berikut:

1. Ketua : Abdul Ghofur
 2. Sekretaris : Priyo Rusdiyanto
 3. Bendahara : Ali Rahmad
 4. Anggota : Masrokhim
 5. Anggota : Moh Kozin
- c. Nama Pengurus *Nazhir* Masjid Darul Muttaqin sekarang sebagai berikut:
1. Ketua : H. Ali Rahmad
 2. Sekretaris : Moch Ansori
 3. Bendahara : Musadat
 4. Anggota : Mulyono
 5. Anggota : Muhammad Nur Sahid

B. Akta Ikrar Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem

Mengenai Akta ikrar wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanah wakaf tersebut sudah mempunyai akta ikrar wakaf sejak hari kamis tanggal 24 Jumadil Ula 1424 H. atau tanggal 24 Juli 2003 M. Akta ikrar wakaf dibuat oleh Mas`adi selaku Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal yang oleh Menteri Agama dengan peraturannya Nomor 1 Tahun 1978 Pasal 5 ayat (1) ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang dimaksudkan dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun

1977 tentang Perwakafan Tanah Milik untuk wilayah Kecamatan Kendal.

Adapun Akta Ikrar Wakaf tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta ikrar wakaf,

- I. Nama Lengkap : Hj. Sri Rejeki
Tempat, tanggal lahir : Kendal, 1932
Umur : 71 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Dagang
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat tinggal : Jalan Raya No.233 RT 11
RW 05 Kelurahan
Pegulon Kecamatan Kota
Kendal.
Sebagai : Wakif
- II. Nama Lengkap : KH Krisno Abrori

Tempat dan tanggal lahir : Kendal, 18 Agustus 1959
Umur : 44 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Swasta
Jabatan : Ketua Nazhir Badan
Hukum
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat tinggal : RT 10 RW 02 Kelurahan

Kebondalem Kecamatan
Kendal.

Sebagai : *Nazhir*

Menerangkan bahwa wakif telah mengikrarkan
wakaf kepada *nazhir* atas sebidang tanah hak
miliknya,

Berupa : Tanah Sawah Hak Milik
No. 1716

Persil nomor : -

Kelas Desa : S.II

Ukuran Panjang : $\pm 310,5 \text{ M.}$

Lebar : $\pm 13 \text{ M}^2$

Luas : $\pm 4010 \text{ M}^2$

Terletak di

Desa : Kelurahan Kebondalem

Kecamatan : Kendal

Kabupaten : Kendal

Provinsi : Jawa Tengah

Dengan batas-batas

Timur : Saluran air

Barat : Sisa H. Abu bakar Ali
M.No.90 seb

Utara : Ashariyah

Selatan : Manijan

Untuk keperluan : Keperluan Masjid
Kebondalem

Dengan dihadiri dan disaksikan oleh

III. Nama Lengkap : Sutikno

C. Praktik Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem

1. Praktik Tukar Guling Tanah Wakaf

Masjid Darul Muttaqin memiliki satu tanah wakaf berada di Jalan Stadion Baru, Kelurahan Kebondalem yang berupa tanah sawah seluas 4.019m² yang diwakafkan oleh Ibu Hj Sri Rejeki pada tanggal 24 Juli 2003. Tanah wakaf ini dikelola oleh *nazhir* dengan ditanami padi sebagai sektor utamanya. Setiap panen dalam setahun menghasilkan 2 kali panen yakni 2 ton. Pihak *nazhir* dalam mengelola tanah wakaf tersebut mengalami kendala yaitu tanah wakaf tidak produktif karena tanah wakaf tersebut terhimpit oleh perumahan permukiman di samping kiri dan kanan tanah wakaf. Karena, berdasarkan data Peta Pola Ruang Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 pada rencana lokasi tanah sawah dan sekitarnya peruntukannya sebagai kawasan budidaya permukiman.⁸¹ Setelah adanya perumahan, tanah sawah mengalami kekeringan dikarenakan tidak mendapat pasokan air irigasi secara maksimal sehingga sudah tidak bisa ditanami lagi. Dengan

⁸¹ Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031, 40.

demikian, tanah sawah tersebut kering dan tidak bisa menghasilkan panen padi sama sekali.

Tanah wakaf sudah tidak produktif lagi selama 3 sampai 4 tahun yang mengakibatkan tidak adanya pemasukan untuk Masjid Darul Muttaqin. Setelah melihat tanah wakaf tidak produktif pihak *nazhir* bermaksud untuk menukar ganti tanah wakaf tersebut. Sebelum ditukar ganti *nazhir* meminta izin terlebih dahulu kepada ahli waris yaitu Bapak Sabar. Pada awalnya ahli waris tidak setuju jika tanah wakaf yang dahulu diwakafkan oleh ibunya di tukar guling, karena ahli waris tidak yakin bahwa tanah pengganti akan memberikan manfaat yang setara atau lebih besar bagi kemaslahatan dan kemakmuran Masjid Darul Muttaqin Kebondalem. Ahli waris khawatir jika tanah pengganti tidak memiliki nilai strategis. Kemudian ahli waris takut proses tukar guling membuka peluang terjadinya konflik hukum, manipulasi, atau pelanggaran terkait aturan wakaf.⁸²

Kemudian pihak *nazhir* menjelaskan kepada Bapak Sabar bahwa tanah pengganti memiliki nilai strategis dan mudah dikembangkan sehingga dapat memberikan manfaat untuk Masjid Darul Muttaqin dan terkait prosesnya pihak *nazhir* akan melaksanakan tukar guling sesuai dengan peraturan perwakafan sesuai dengan ketentuan Undang-

⁸² Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 12 Desember 2024 di Rumah Ali Rohmat.

Undang.⁸³ Kemudian, ahli waris setuju setelah mendapat penjelasan dari *nazhir*. Selanjutnya pihak *nazhir* mengadakan rapat musyawarah untuk meminta persetujuan dari Takmir Masjid, tokoh masyarakat, Perangkat Pemerintah Daerah dan jamaah Masjid Darul Muttaqin mengenai tukar menukar tanah wakaf tersebut.⁸⁴

Berdasarkan keterangan dari Bapak K.H. Abidin terkait tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, dilihat dari tanah wakaf yang sudah tidak lagi produktif, sudah tidak dapat menghasilkan pemasukan bagi pihak pengurus Masjid Darul Muttaqin dalam hal kesejahteraan dan kemakmuran masjid. Beliau setuju dilakukan tukar guling tanah wakaf jika tanah wakaf ditukar ganti dengan tanah pengganti yang lebih baik dan produktif, supaya manfaat wakaf tidak hilang. Walaupun terdapat pendapat ulama mazhab Syafi'i yang melarang terkait tukar guling wakaf, namun jika dilihat dari tujuan dan alasannya, maka tukar guling tanah wakaf lebih memberikan kemanfaatan yang lebih besar apabila tanah wakaf ditukargulingkan. Akan tetapi, kalau kita memakai hukum yang melarang tukar guling tanah wakaf dikhawatirkan akan berdampak terhadap perkembangan tanah wakaf

⁸³ *Ibid.*,

⁸⁴ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 02 Februari 2024 di Rumah Ali Rohmat.

dan akan menghilangkan manfaat dari wakaf itu sendiri.⁸⁵

Kemudian menurut penjelasan dari Bapak Mulyadi selaku tokoh masyarakat Kelurahan Kebondalem terkait tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, beliau setuju jika tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin ditukar ganti dengan tanah yang lebih produktif. Karena, agar tanah wakaf dapat memberikan manfaat bagi kemakmuran Masjid Darul Muttaqin Kebondalem. Sehingga apabila tanah wakaf itu tidak ditukar ganti maka akan hilang manfaat dari wakaf tersebut dan tanah wakaf akan mangkrak terus-menerus.⁸⁶

Kemudian hasil rapat musyawarah terkait tukar menukar tanah wakaf tersebut telah mendapat persetujuan dari takmir masjid, tokoh masyarakat, Perangkat Pemerintah Daerah, jamaah Masjid Darul Muttaqin, dan pemuda Kelurahan Kebondalem pada Rapat Musyawarah pada tanggal 04 Oktober 2013, dan seluruh peserta rapat secara aklamasi setuju apabila mendapat tanah pengganti yang lebih luas dan lebih baik mutunya.⁸⁷ Selanjutnya pihak *nazhir* melaksanakan tukar guling tanah wakaf bekerja sama

⁸⁵ Wawancara dengan K.H. Muhammad Abidin, Kyai Kelurahan Kebondalem, tanggal 17 November 2024 di Rumah Abidin.

⁸⁶ Wawancara dengan Mulyadi, Tokoh Masyarakat Kelurahan Kebondalem, tanggal 17 November 2024 di Rumah Mulyadi.

⁸⁷ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 02 Februari 2024 di Rumah Ali Rohmat.

dengan PT. Citra Ideal Mandiri. Tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin ditukar dengan tanah pengganti yang produktif dengan pengairan yang lancar. Tanah pengganti tersebut dicarikan oleh pihak pengembang yakni PT. Citra Ideal Mandiri yaitu oleh Bapak Adi Gunawan selaku direktur dengan tanah pengganti hak milik saudari Linarsih yakni istri dari Bapak Adi Gunawan, tanah pengganti tersebut antara lain:

- a. Tanah seluas 1.627 M^2 (seribu enam ratus dua puluh tujuh meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 1105 tanggal 12 Agustus 2002 atas nama Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
- b. Tanah seluas 2.835 M^2 (dua ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 1087 tanggal 11 Juli 2002 atas nama Sdr. Linarsih tertelak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
- c. Tanah seluas 816 M^2 (delapan ratus enam belas meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 0103 tanggal 19 Januari 2015 atas nama Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
- d. Tanah seluas 1.786 M^2 (seribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 0104 tanggal 19 Januari 2015 atas nama

Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.

- e. Tanah seluas 1.385 M² (seribu tiga ratus delapan puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 1508 tanggal 27 Juli 2011 atas nama Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Sijeruk Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.⁸⁸

Tukar guling tanah wakaf ini tidak dapat dilakukan secara langsung akan tetapi harus mendapat izin terlebih dahulu dari Menteri Agama dengan melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal. Pihak *nazhir* mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri Agama melalui Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Kendal. Kemudian, Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal menerima berkas permohonan ijin tukar menukar tanah wakaf dari *nazhir*. Selanjutnya, Kepala KUA menyetujui permohonan tukar ganti tanah wakaf dan membuat Surat Rekomendasi Tukar Menukar Tanah Wakaf untuk selanjutnya diberikan kepada Kantor

⁸⁸ Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, 23 Januari 2019.

Kementerian Agama Kabupaten Kendal.⁸⁹ Kemudian, Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal setelah menerima surat rekomendasi tukar menukar tanah wakaf. Selanjutnya, Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal melakukan proses pelaksanaan tukar guling yakni membentuk tim penilai dan mengadakan rapat yang beranggota Badan Wakaf Indonesia (BWI) Kabupaten Kendal, Sekretaris Daerah Kabupaten Kendal, *Nazhir* pengelola tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kelurahan Kebondalem, Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Kendal, pihak pengembang PT. Citra Ideal Mandiri, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPU-PR) Kabupaten Kendal, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

Kemudian, setelah diadakan rapat Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal melakukan survei ke lapangan apakah benar tanah wakaf tersebut tidak lagi produktif. Selanjutnya Bupati Kabupaten Kendal membuat surat keputusan berdasarkan hasil tim penilai. Kemudian, Kepala Kementerian Agama Kabupaten Kendal menyetujui permohonan tukar ganti tanah wakaf dan meneruskan permohonan ijin

⁸⁹ Wawancara dengan Samsul Hidayat, Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal, tanggal 02 September 2024 di Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal.

tukar menukar tanah wakaf dengan dilampiri hasil penilaian tim kepada Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah.⁹⁰

Selanjutnya, Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah membuat Surat Rekomendasi Tukar Menukar Tanah Wakaf. Kemudian, Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah menyetujui permohonan tukar ganti tanah wakaf dan meneruskan Surat Rekomendasi Permohonan Tukar Menukar Tanah Wakaf kepada Badan Wakaf Indonesia. Kemudian, dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) bahwa berdasarkan hasil Rapat Pleno BWI tanggal 17 Februari 2021 memustuskan bahwa permohonan persetujuan perubahan status/tukar-menukar harta benda wakaf tersebut belum dapat disetujui dikarenakan antara lain:

1. Berdasarkan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) selisih nilai tanah wakaf dan tanah pengganti terlalu sedikit.
2. Lokasi tanah pengganti terpisah-pisah sehingga mengurangi nilai strategis.⁹¹

⁹⁰ Wawancara dengan Mujiyanti, Pegawai Badan Wakaf Kementerian Agama Kabupaten Kendal, tanggal 03 September 2024 di Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal.

⁹¹ Surat Badan Wakaf Indonesia Nomor 001/BWI/A/RS/II/2021 Perihal Rekomendasi Persetujuan Perubahan Status/Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Nazhir Wakaf Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal, pada 26 Februari 2021.

Kemudian, setelah mendapatkan hasil dari BWI bahwa permohonan izin tukar menukar tanah wakaf belum dapat disetujui, maka *nazhir* wakaf mencari tambahan tanah pengganti untuk menambah nilai tukar pengganti tanah wakaf. PT. Citra Ideal Mandiri mencarikan tambahan tanah pengganti tanah wakaf yang berupa tanah sawah pertanian dengan Sertifikat Hak Milik No. 1507 An. Linarsih seluas kurang lebih 1.374 M² yang terletak di Kelurahan Sijeruk Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal dengan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sejumlah Rp 425.940.000 (Empat ratus dua puluh lima juta Sembilan ratus empat puluh ribu rupiah), dan lokasinya berada satu blok dengan tanah pengganti lainnya.⁹²

Kemudian, setelah mendapat tambahan tanah pengganti pihak *nazhir* meneruskan permohonan penambahan nilai tukar menukar harta benda wakaf kepada Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal. Selanjutnya, Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal meneruskan permohonan penambahan nilai tukar menukar harta benda wakaf kepada Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah. Kemudian, Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah menurunkan permohonan penambahan nilai

⁹² Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, 14 September 2021.

tukar menukar harta benda wakaf kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI) Pusat. Selanjutnya, Badan Wakaf Indonesia Pusat menyetujui permohonan penambahan nilai tukar menukar harta benda wakaf. Kemudian, Badan Wakaf Indonesia (BWI) Pusat memberikan persetujuan kepada Menteri Agama. Selanjutnya Menteri Agama Republik Indonesia menerbitkan izin tertulis tukar menukar harta benda wakaf.⁹³

Kemudian keluarlah Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 984 Tahun 2022 Tentang Pemberian Izin Perubahan Status/Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin yang terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah dengan tanah penukar yang terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.

1. Memberikan izin kepada *Nazhir* Tanah Wakaf Sertifikat Wakaf Nomor 6 Tahun 2003 yang terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah untuk melakukan perubahan status/tukar menukar harta benda wakaf sebagai berikut:
Tanah wakaf seluas 4.019 M² (empat ribu sembilan belas meter persegi) Sertifikat Wakaf

⁹³ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 22 Juli 2024 di Rumah Ali Rohmat.

Nomor 6 Tahun 2003 tanggal 27 Oktober 2003 terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah. dengan

Tanah penukar seluas 9.823 M^2 (Sembilan ribu delapan ratus dua puluh tiga meter persegi), yang berasal dari:

1. Tanah seluas 4.462 M^2 (empat ribu empat ratus enam puluh dua meter persegi), terdiri dari:
 - a. Tanah seluas 1.627 M^2 (seribu enam ratus dua puluh tujuh meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 1105 tanggal 12 Agustus 2002 atas nama Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
 - b. Tanah seluas 2.835 M^2 (dua ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 1087 tanggal 11 Juli 2002 atas nama Sdr. Linarsih tertelak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
2. Tanah seluas 2.602 M^2 (dua ribu enam ratus dua meter persegi), terdiri dari:

- a. Tanah seluas 816 M^2 (delapan ratus enam belas meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 0103 tanggal 19 Januari 2015 atas nama Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
 - b. Tanah seluas 1.786 M^2 (seribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 0104 tanggal 19 Januari 2015 atas nama Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
3. Tanah seluas 2.759 M^2 (dua ribu tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi), terdiri dari:
- a. Tanah seluas 1.374 M^2 (seribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 1507 tanggal 27 Juli 2011 atas nama Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Sijeruk Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
 - b. Tanah seluas 1.385 M^2 (seribu tiga ratus delapan puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 1508 tanggal 27 Juli 2011 atas nama Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Sijeruk Kecamatan

Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.

Yang akan dialihkan dan diserahkan hak atas tanahnya kepada PT. Citra Ideal Mandiri, sesuai Surat Pernyataan Direktur PT. Citra Ideal Mandiri tanggal 9 Februari 2022 dan Surat Perjanjian Tukar Menukar Harta Benda Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin tanggal 11 Oktober 2021 yang telah disepakati dan ditandatangani oleh *Nazhir* Masjid Darul Muttaqin dan Direktur PT. Citra Ideal Mandiri (Sdr. Phan Adi Gunawan).

2. Perubahan status/tukar menukar tanah wakaf antara *Nazhir* dengan PT. Citra Ideal Mandiri sebagaimana dimaksud dalam Diktum kesatu harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak Keputusan ini ditetapkan, *Nazhir* sebagaimana dimaksud dalam Diktum kesatu dan PT. Citra Ideal Mandiri tidak melakukan proses peralihan hak atas harta benda penukar dimaksud, *Keputusan ini dinyatakan batal demi hukum.*
4. *Nazhir* sebagaimana dimaksud dalam Diktum kesatu dan PT. Citra Ideal Mandiri wajib melaporkan pensertifikatan tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Diktum kesatu kepada Menteri Agama dengan tembusan Badan

Wakaf Indonesia, paling lambat 6 (enam) bulan sejak Keputusan ini ditetapkan.

5. *Nazhir* sebagaimana dimaksud dalam Diktum kesatu wajib mendayagunakan dengan memanfaatkan tanah wakaf hasil perubahan status /tukar menukar sesuai dengan fungsi dan tujuan wakaf.
6. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.⁹⁴

Kemudian, setelah keluarnya Keputusan Menteri Agama RI Nomor 984 Tahun 2022 tentang Pemberian izin Perubahan status/tukar menukar tanah wakaf. Selanjutnya Pengadilan Negeri Kabupaten Kendal menetapkan Pemberian izin perubahan status/tukar menukar tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal. Kemudian, pihak *nazhir* mengajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membuat sertifikat yang baru.⁹⁵

Kemudian, setelah tanah wakaf ditukar ganti dengan tanah pengganti. Kondisi tanah pengganti lebih baik dan produktif dengan pengairan yang

⁹⁴ Surat Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 984 Tahun 2022 Tentang Pemberian Izin Perubahan Status/Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin.

⁹⁵ Wawancara dengan Mujiyanti, Pegawai Badan Wakaf Kementerian Agama Kabupaten Kendal, tanggal 03 September 2024 di Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal.

lancar. Tanah pengganti mulai produktif dari tahun 2022 sampai sekarang. Tanah pengganti ditanami padi sebagai sektor utamanya yang dapat panen 2 kali dalam setahun, menghasilkan 2 kali lipat dari tanah wakaf sebelumnya yakni menghasilkan 4 ton hasil panen dalam setahun. Hasil panen tersebut untuk kemaslahatan dan kemakmuran Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal. Sehingga penukaran tanah wakaf tersebut berdampak positif bagi kemanfaatan wakaf dan kemakmuran Masjid Darul Muttaqin Kebondalem.⁹⁶

2. Nilai Harta Benda Wakaf

a) Tanah wakaf yang akan ditukar

Berdasarkan surat penawaran yang sudah disetujui No. 19.01.007.P.007-R/JTP-02 tanggal 09 Januari 2019 dan surat penunjukan dari *nazhir* wakaf Masjid Darul Muttaqin No. 001/Nazhir/I/2019 tanggal 21 Januari 2019 dari KJJP JIMMY PRASETYO & REKAN sebagai penilai independen untuk melaksanakan penilaian dan memberikan pendapat terkait nilai pasar properti untuk Masjid Darul Muttaqin. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan untuk memberikan opini nilai pasar dimana untuk penggantian tanah/tukar ganti tanah wakaf

⁹⁶ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 22 Juli 2024 di Rumah Ali Rohmat.

Masjid Darul Muttaqin diperoleh nilai sebagai berikut:

1) Tanah wakaf seluas (4.019m^2) berdasarkan nilai jual pasar sebesar Rp 1.888.930.000 (Satu milyar delapan puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah).

b) Harta benda penukar

Berdasarkan surat penawaran yang sudah disetujui No. 19.01.007.P.007-R/JTP-02 tanggal 09 Januari 2019 dari KJJP JIMMY PRASETYO & REKAN sebagai penilai independen dan surat penunjukan dari *nazhir* wakaf Masjid Darul Muttaqin No. 001/Nazhir/I/2019 tanggal 21 Januari 2019, untuk melaksanakan penilaian dan memberikan pendapat terkait nilai pasar properti untuk PT. Citra Ideal Mandiri. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan untuk memberikan opini nilai pasar dimana untuk penggantian tanah/tukar ganti tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin diperoleh nilai sebagai berikut:

1) Lokasi 1

Blok Umbul RT 015 RW 04 (HM No. 1105 dan HM No. 1087), Kelurahan Kebondalem, Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal. Tanah seluas (4.462m^2) berdasarkan nilai jual pasar sebesar Rp 1.070.880.000 (Satu milyar tujuh puluh juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah).

2) Lokasi 2

Blok Umbul RT 015 RW 04 (HM No. 00103 dan HM No. 00104), Kelurahan Kebondalem, Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal. Tanah seluas (2.601m^2) berdasarkan nilai jual pasar sebesar Rp 624.240.000 (Enam ratus dua puluh empat juta dua ratus empat puluh ribu rupiah).

3) Lokasi 3

Jalan Kampung, Kelurahan Sijeruk, Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal (HM No. 1508). Tanah seluas (1.385m^2) berdasarkan nilai jual pasar sebesar Rp 346.250.000 (Tiga ratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).⁹⁷

4) Lokasi 4

Jalan Kampung, Kelurahan Sijeruk, Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal (HM No. 1507). Tanah seluas (1.374m^2) berdasarkan nilai jual pasar sebesar Rp 425.940.000 (Empat ratus dua puluh lima juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah).⁹⁸

⁹⁷ Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, 23 Januari 2019.

⁹⁸ Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, 14 September 2019.

3. Kendala Dalam Praktik Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin

Menurut penjelasan Bapak Ali Rohmat selaku *nazhir* wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem mengatakan bahwa tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin mengalami beberapa hambatan-hambatan antara lain:

- a. Terdapat peraturan baru bahwa lokasi tanah wakaf merupakan termasuk kedalam rencana lokasi yang peruntukaannya sebagai kawasan budidaya permukiman berdasarkan data Peta Pola Ruang Peraturan Daerah No. 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2013. Tanah wakaf sebelumnya merupakan tanah hijau sehingga sesudah ada peraturan tersebut tanah wakaf dirubah menjadi tanah kuning.
- b. Tidak mendapat izin ahli waris untuk permohonan tukar menukar tanah wakaf
- c. Tidak mendapat persetujuan permohonan tukar menukar harta benda wakaf dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) Pusat.
- d. Kesulitan mencari tambahan tanah pengganti.

- e. Terjadi 2 kali penilaian apresial tim penilai dikarenakan selisih nilai tanah wakaf dan tanah pengganti terlalu sedikit.⁹⁹

⁹⁹ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 22 Juli 2024 di Rumah Ali Rohmat.

BAB IV

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP TUKAR
GULING TANAH WAKAF MASJID DARUL
MUTTAQIN KEBONDALEM KECAMATAN
KENDAL KABUPATEN KENDAL**

**A. Analisis Praktik Tukar Guling Tanah Wakaf
Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan
Kendal Kabupaten Kendal**

Tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal dilakukan karena tanah wakaf sudah tidak lagi produktif dikarenakan adanya hambatan bahwa tanah wakaf mengalami kekeringan karena tidak mendapat pasokan irigasi air disebabkan disekitar tanah wakaf didirikan perumahan.¹⁰⁰

Berdasarkan data Peta Pola Ruang Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 pada lokasi tanah wakaf dan sekitarnya diperuntukkan sebagai kawasan budidaya permukiman.¹⁰¹ Berdasarkan data Peta Rencana Zonasi Kecamatan Kendal dalam laporan akhir penyusunan Rencana Detail Tata Ruang

¹⁰⁰ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 2 Februari 2024 di Rumah Ali Rohmat.

¹⁰¹ Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031, 40.

Kecamatan Kendal Tahun 2013, titik rencana lokasi tanah wakaf berada di dalam kawasan budidaya zona perumahan. Setelah didirikan perumahan permukiman di samping kanan dan kiri tanah wakaf tersebut, kondisi tanah menjadi kering dikarenakan sudah tidak mendapat pasokan air irigasi secara maksimal sehingga tanah sawah ini tidak bisa ditanami lagi. Tanah wakaf ini menjadi tidak produktif. Tanah sawah tidak produktif selama 3 sampai 4 tahun dengan kondisi banyaknya rumput yang tumbuh subur dan mangkrak sehingga tidak ada lagi hasil panen dari tanah sawah tersebut untuk Masjid Darul Muttaqin. Tanah wakaf tersebut seluas 4.019m² yang sebelumnya menghasilkan 2 kali panen dalam setahun yakni sebanyak 2 ton.¹⁰²

Setelah penulis mencari data dan melakukan penelitian terhadap tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal yang terletak di Jalan Stadion Baru, Kelurahan Kebondalem maka penulis akan memberikan beberapa mekanisme terkait praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal yakni sebagai berikut:

1. Tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem dilaksanakan dengan PT.Citra Ideal Mandiri.

¹⁰² Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 22 Juli 2024 di Rumah Ali Rohmat.

2. Tanah wakaf yang berupa sawah milik Masjid Darul Muttaqin Kebondalem ditukar dengan tanah pengganti hak milik saudari Linarsih berupa tanah sawah yang produktif dengan pengairan yang lancar. Saudari Linarsih berniat bahwa tanahnya akan dijual dan kemudian ditukar dengan tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem. Nilai dan manfaat tanah pengganti lebih tinggi dari tanah wakaf semula, tanah pengganti dengan jumlah luas tanah 9.823m^2 berdasarkan nilai jual pasar sebesar Rp 2.467.310.000 (Dua milyar empat ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) sementara tanah wakaf sebelumnya seluas 4.019m^2 berdasarkan nilai jual pasar sebesar Rp 1.888.930.000 (Satu milyar delapan ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah).¹⁰³ Namun, tukar guling tanah wakaf tersebut tidak bisa dilakukan secara langsung akan tetapi harus mendapat izin terlebih dahulu dari Menteri Agama. Proses dan prosedurnya melibatkan banyak pihak, mulai dari *nazhir* meminta izin ahli waris hingga sampai mendapat persetujuan dari BWI dan mendapat izin tertulis dari Menteri Agama.¹⁰⁴
3. *Nazhir* meminta persetujuan terlebih dahulu kepada ahli waris yaitu Bapak Sabar akan tetapi tidak setuju

¹⁰³ Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, 23 Januari 2019

¹⁰⁴ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 2 Februari 2024 di Rumah Ali Rohmat.

karena Bapak Sabar tidak yakin bahwa tanah pengganti akan memberikan manfaat yang setara atau lebih besar bagi kemaslahatan dan kemakmuran Masjid Darul Muttaqin Kebondalem. Bapak Sabar khawatir jika tanah pengganti tidak memiliki nilai strategis. Kemudian Bapak Sabar takut proses tukar guling membuka peluang terjadinya konflik hukum, manipulasi, atau pelanggaran terkait aturan wakaf.¹⁰⁵

4. Kemudian pihak *nazhir* menjelaskan kepada Bapak Sabar bahwa tanah pengganti memiliki nilai strategis dan mudah dikembangkan sehingga dapat memberikan manfaat untuk Masjid Darul Muttaqin dan terkait prosesnya pihak *nazhir* akan melaksanakan tukar guling sesuai dengan peraturan perwakafan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang. Kemudian ahli waris menyetujui tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem.¹⁰⁶ Setelah memperoleh izin dari ahli waris, *nazhir* mengadakan rapat musyawarah terkait tukar guling tanah wakaf yang dihadiri dari unsur *nazhir*, takmir masjid, tokoh masyarakat, Perangkat Pemerintah Daerah, jamaah Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, dan pemuda Kelurahan Kebondalem. Kemudian tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin mendapat persetujuan pada rapat musyawarah tanggal 04 Oktober 2013, dan

¹⁰⁵ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 12 Desember 2024 di Rumah Ali Rohmat.

¹⁰⁶ *Ibid.*,

seluruh peserta rapat secara aklamasi setuju apabila mendapat tanah pengganti yang lebih luas dan lebih baik mutunya.¹⁰⁷

5. Selanjutnya pihak *nazhir* melaksanakan tukar guling tanah wakaf bekerja sama dengan PT. Citra Ideal Mandiri. Tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin ditukar dengan tanah pengganti yang produktif dengan pengairan yang lancar. Tanah pengganti tersebut dicariikan oleh pihak pengembang yakni PT. Citra Ideal Mandiri yaitu oleh Bapak Adi Gunawan selaku direktur dengan tanah pengganti hak milik saudari Linarsih yakni istri dari Bapak Adi Gunawan, tanah pengganti tersebut antara lain:
 - a. Tanah seluas 1.627 M² (seribu enam ratus dua puluh tujuh meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 1105 tanggal 12 Agustus 2002 atas nama Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
 - b. Tanah seluas 2.835 M² (dua ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 1087 tanggal 11 Juli 2002 atas nama Sdr. Linarsih tertelak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.

¹⁰⁷ Laporan Daftar Hadir Rapat Musyawarah, tanggal 4 Oktober 2013 di Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal.

- c. Tanah seluas 816 M² (delapan ratus enam belas meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 0103 tanggal 19 Januari 2015 atas nama Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
 - d. Tanah seluas 1.786 M² (seribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 0104 tanggal 19 Januari 2015 atas nama Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
 - e. Tanah seluas 1.385 M² (seribu tiga ratus delapan puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 1508 tanggal 27 Juli 2011 atas nama Sdr. Linarsih terletak di Kelurahan Sijeruk Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.¹⁰⁸
6. Kemudian setelah mendapatkan tanah pengganti dan mendapat persetujuan dari takmir masjid, tokoh masyarakat, Perangkat Pemerintah Daerah, jamaah Masjid Darul Muttaqin, dan pemuda Kelurahan Kebondalem. Selanjutnya *nazhir* mengajukan permohonan tukar guling kepada Menteri Agama melalui Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Kendal. Kemudian, Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal menerima berkas permohonan izin tukar

¹⁰⁸ Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, 23 Januari 2019.

menukar tanah wakaf dari *nazhir*. Selanjutnya, Kepala KUA menyetujui permohonan tukar ganti tanah wakaf dan membuat Surat Rekomendasi Tukar Menukar Tanah Wakaf untuk selanjutnya diberikan kepada Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal.¹⁰⁹

7. Kemudian, Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal setelah menerima surat rekomendasi tukar menukar tanah wakaf. Selanjutnya, Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal melakukan proses pelaksanaan tukar guling yakni membentuk tim penilai dan mengadakan rapat yang beranggota Badan Wakaf Indonesia (BWI) Kabupaten Kendal, Sekretaris Daerah Kabupaten Kendal, *Nazhir* pengelola tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kelurahan Kebondalem, Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Kendal, pihak pengembang PT. Citra Ideal Mandiri, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPU-PR) Kabupaten Kendal, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.
8. Kemudian, setelah diadakan rapat Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal melakukan survei ke lapangan apakah benar tanah wakaf tersebut tidak lagi produktif. Selanjutnya Bupati Kabupaten Kendal membuat surat keputusan berdasarkan hasil tim penilai. Kemudian, Kepala Kementerian Agama

¹⁰⁹ Wawancara dengan Samsul Hidayat, Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal, tanggal 02 September 2024 di Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal.

Kabupaten Kendal menyetujui permohonan tukar ganti tanah wakaf dan meneruskan permohonan ijin tukar menukar tanah wakaf dengan dilampiri hasil penilaian tim kepada Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah.¹¹⁰

9. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah membuat Surat Rekomendasi Tukar Menukar Tanah Wakaf. Kemudian, Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah menyetujui permohonan tukar ganti tanah wakaf dan meneruskan Surat Rekomendasi Permohonan Tukar Menukar Tanah Wakaf kepada Badan Wakaf Indonesia. Kemudian, dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) bahwa berdasarkan hasil Rapat Pleno BWI tanggal 17 Februari 2021 memutuskan bahwa permohonan persetujuan perubahan status/tukar-menukar harta benda wakaf tersebut belum dapat disetujui dikarenakan antara lain:
 - a. Berdasarkan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) selisih nilai tanah wakaf dan tanah pengganti terlalu sedikit.
 - b. Lokasi tanah pengganti terpisah-pisah sehingga mengurangi nilai strategis.¹¹¹

¹¹⁰ Wawancara dengan Mujiyanti, Pegawai Badan Wakaf Kementerian Agama Kabupaten Kendal, tanggal 03 September 2024 di Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal.

¹¹¹ Surat Badan Wakaf Indonesia Nomor 001/BWI/A/RS/II/2021 Perihal Rekomendasi Persetujuan Perubahan Status/Tukar Menukar Harta Benda

8. Kemudian, setelah mendapatkan hasil dari BWI bahwa permohonan izin tukar menukar tanah wakaf belum dapat disetujui, maka *nazhir* wakaf mencari tambahan tanah pengganti untuk menambah nilai tukar pengganti tanah wakaf. PT. Citra Ideal Mandiri yakni Bapak Phan Adi Gunawan selaku direktur mencari tambahan tanah pengganti tanah wakaf yang berupa tanah sawah pertanian dengan Sertifikat Hak Milik No. 1507 An. Linarsih yaitu istri dari BapaknAdi Gunawan yakni seluas kurang lebih 1.374 M² yang terletak di Kelurahan Sijeruk Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal dengan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sejumlah Rp 425.940.000 (Empat ratus dua puluh lima juta Sembilan ratus empat puluh ribu rupiah), dan lokasinya berada satu blok dengan tanah pengganti lainnya.¹¹²
9. Setelah mendapat tambahan tanah pengganti pihak *nazhir* meneruskan permohonan penambahan nilai tukar menukar harta benda wakaf kepada Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal. Selanjutnya, Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal meneruskan permohonan penambahan nilai tukar menukar harta benda wakaf kepada Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi

Wakaf Nazhir Wakaf Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal, pada 26 Februari 2021.

¹¹² Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, 14 September 2021.

Jawa Tengah. Kemudian, Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah menuruskan permohonan penambahan nilai tukar menukar harta benda wakaf kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI) Pusat. Selanjutnya, Badan Wakaf Indonesia Pusat menyetujui permohonan penambahan nilai tukar menukar harta benda wakaf. Kemudian, Badan Wakaf Indonesia (BWI) Pusat memberikan persetujuan kepada Menteri Agama. Selanjutnya Menteri Agama Republik Indonesia menerbitkan izin tertulis tukar menukar harta benda wakaf.

10. Keluarlah Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 984 Tahun 2022 Tentang Pemberian Izin Perubahan Status/Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin yang terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah dengan tanah penukar yang terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.¹¹³
11. Setelah keluarnya Keputusan Menteri Agama RI Nomor 984 Tahun 2022 tentang Pemberian izin Perubahan status/tukar menukar tanah wakaf. Selanjutnya Pengadilan Negeri Kabupaten Kendal menetapkan Pemberian izin perubahan status/ tukar menukar tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin

¹¹³ Surat Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 984 Tahun 2022 Tentang Pemberian Izin Perubahan Status/Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin.

Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal. Kemudian, pihak *nazhir* mengajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membuat sertifikat yang baru.¹¹⁴

Kemudian, setelah tanah wakaf ditukar ganti dengan tanah pengganti. Kondisi tanah pengganti lebih baik dan produktif dengan pengairan yang lancar. Tanah pengganti mulai produktif dari tahun 2022 sampai sekarang. Tanah pengganti ditanami padi sebagai sektor utamanya yang dapat panen 2 kali dalam setahun, menghasilkan 2 kali lipat dari tanah wakaf sebelumnya yakni menghasilkan 4 ton hasil panen dalam setahun. Hasil panen tersebut untuk kemaslahatan dan kemakmuran Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal.¹¹⁵

Menurut penulis praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem berdampak positif bagi kemanfaatan dan kemakmuran Masjid Darul Muttaqin Kebondalem karena dari hasil pengelolaan tanah pengganti didistribusikan untuk Masjid Darul Muttaqin. Kemudian, dilaksanakannya tukar guling tersebut kemanfaatan tanah wakaf yang dapat berlanjut dan tidak sia-sia.

¹¹⁴Wawancara dengan Mujiyanti, Pegawai Badan Wakaf Kementerian Agama Kabupaten Kendal, tanggal 03 September 2024 di Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal.

¹¹⁵ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 22 Juli 2024 di Rumah Ali Rohmat.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal

Wakaf secara etimologis berarti berhenti, yakni menghentikan kepemilikan pribadi dan menyerahkannya kepada Allah SWT. Oleh karena itu, harta wakaf tidak boleh dijual, dihibahkan, atau diwariskan. Prinsip wakaf meliputi keabadian (*ta'bīd al asl*), dan prinsip kemanfaatan (*ta'bīd al manfa'ah*). Pengertian wakaf menurut pendapat ulama mazhab syafi'i yakni menurut Imam Nawawi wakaf adalah menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tetapi bukan untuk dirinya, sementara benda tersebut masih ada padanya dan digunakan manfaatnya untuk kebaikan dan mendekatkan diri kepada Allah.¹¹⁶

Adapun wakaf menurut Abu Hanifah adalah membekukan pengelolaan suatu benda dengan menyedekahkan manfaatnya untuk kebaikan, dengan tetap mengakui kepemilikan wakif. Wakif boleh menarik kembali dari status wakaf dan boleh menjualnya.¹¹⁷ Sementara wakaf menurut mazhab Maliki yaitu perbuatan memberi manfaat harta yang dimiliki atau memberikan hasil suatu harta kepada orang yang berhak melalui

¹¹⁶ Elsi Kartika Sari, *Pengantar Hukum Zakat dan Wakaf*, 54.

¹¹⁷ M. Habibi, *Fiqh Waqaf dalam Pandangan Empat Madzhab dan Problematikanya*, 76.

shīghah dalam rentang waktu yang ditentukan oleh pemberi (wakif).¹¹⁸ Sedangkan wakaf menurut mazhab Hambali adalah menahan kebebasan pemilik harta dalam membelanjakan hartanya yang bermanfaat untuk menjaga keutuhan harta tersebut juga memutus semua hak wewenang atas benda tersebut, sehingga manfaatnya dapat digunakan untuk hal kebajikan untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT.¹¹⁹

Wakaf di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. pengertian wakaf menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 terdapat pada Pasal (1) angka 1 yaitu 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.¹²⁰ Diatur juga di dalam Kompilasi Hukum Islam pada Pasal 215 ayat 1 bahwa wakaf merupakan perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melambangkannya untuk selama-lamanya guna

¹¹⁸ *Ibid.*, 97.

¹¹⁹ Sofyan Hasan Muhammad Sadi, *Hukum Zakat dan Wakaf di Indonesia*, 112.

¹²⁰ Direktorat Jenderal Bimas Islam, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan*, 4.

kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.¹²¹

Rukun dan syarat wakaf menurut mayoritas ulama ada 4 yaitu *al wāqif*, *al-mauqūf*, *al-mauqūf ‘alaih*, dan *shīghah*. *Al wāqif* merupakan pemilik harta yang mewakafkan hartanya.¹²² Sementara *al-mauqūf* merupakan barang atau benda yang diwakafkan dalam istilah fikih menggunakan istilah *al-mauqūf* atau *al-mauqūf bih*.¹²³ Adapun *al-mauqūf ‘alaih* merupakan penerima wakaf atau dapat diartikan juga sebagai tujuan wakaf.¹²⁴ Sedangkan *shīghah* merupakan pernyataan wakif baik dengan ucapan, tulisan, atau isyarat dari orang yang bertekad untuk menyatakan kehendak mewakafkan harta bendanya dan menjelaskan apa yang diinginkan.¹²⁵

Permasalahan yang muncul dari dimensi sosial adalah praktik tukar guling harta benda wakaf, yang dalam fikih dikenal sebagai *istibdāl* dalam hukum positif disebut *ruislag*.¹²⁶ Istilah *istibdāl* yang diartikan sebagai penjualan harta benda wakaf untuk dibeli harta benda lain sebagai penggantinya, baik harta benda pengganti itu

¹²¹ Direktorat Jenderal Bimas Islam, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, 111.

¹²² Supani, *Pembaharuan Hukum Wakaf di Indonesia Dari Fiqh Klasik ke Undang-Undang*, 26.

¹²³ *Ibid.*, 29.

¹²⁴ *Ibid.*, 33

¹²⁵ *Ibid.*, 38

¹²⁶ Zein Yudha Utama, “Ruislag Tanah Wakaf Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus pada Masjid Nurul Yaqin Kelurahan Perigi Kecamatan Pondok Aren)”, *Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta* (Jakarta, 2020), 51.

sama dengan harta benda wakaf yang dijual ataupun berbeda. Penggantian harta benda wakaf merupakan salah satu cara untuk meningkatkan manfaat dan kesejahteraan bagi masyarakat sehingga manfaatnya dapat terus dimanfaatkan.¹²⁷

Tukar guling tanah wakaf atau *istibdāl* berarti mengganti barang wakaf asli yang dijual dengan barang lain. Keabsahan praktik ini masih menjadi perdebatan di kalangan ulama fikih, mereka berbeda pendapat dalam menghukumi masalah *istibdāl* ada yang membolehkannya dan ada juga yang melarang penerapannya.¹²⁸

Menurut mazhab Hanafi menjelaskan bahwa *istibdāl* harta benda wakaf itu diperbolehkan asalkan bukan masjid. Mereka membagi *istibdāl* harta benda wakaf ke dalam 3 kategori yaitu:

1. Jika wakif mensyaratkan *istibdāl* harta benda wakaf saat mewakafkan harta benda, maka hak untuk melakukan *istibdāl* berada di tangan wakif atau orang yang ditunjuknya.
2. Jika wakif tidak mensyaratkan *istibdāl* harta benda wakaf, namun kondisi harta benda wakaf tidak lagi dapat dimanfaatkan atau hasilnya tidak sebanding dengan biaya pengelolaannya, mayoritas ulama Hanafi memperbolehkan *istibdāl* harta benda wakaf dengan syarat harus mendapat izin hakim

¹²⁷Fahrurroji, *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*, 7.

¹²⁸*Ibid.*, 8

berdasarkan kemaslahatan. Hakim berwenang menggantikan harta benda wakaf yang tidak bisa dimanfaatkan lagi karena terdapat maslahat yang besar bagi masyarakat muslim. Apabila masalah *istibdāl* ini tidak ditangani, maka masyarakat muslim yang akan mengalami kerugian karena harta benda wakaf yang tidak dapat dimanfaatkan dan dibiarkan begitu saja.

3. *Istibdāl* harta benda wakaf yang tidak disyaratkan oleh wakif, meskipun harta benda wakaf masih bermanfaat dan menghasilkan, namun ada harta benda pengganti yang kondisinya lebih baik, masalah ini masih menjadi perdebatan di kalangan ulama Hanafiyyah. Menurut Ibnu Abidin dan Imam al-Hilwani, menurut mereka *istibdāl* harta benda wakaf dalam masalah ini tidak diperbolehkan. Pendapat ini dipilih oleh al-Kamal bin al-Hammam, ia berkata bahwa “*istibdāl* baik disyaratkan oleh wakif atau wakif tidak mensyaratkannya, namun harta benda wakaf tidak lagi bermanfaat bagi *mauqūf ‘alaih*, dalam masalah ini semua sepakat membolehkan *istibdāl*. Tetapi, jika wakif tidak mensyaratkan *istibdāl*, sedangkan harta wakaf masih bermanfaat, tidak diperbolehkan *istibdāl* karena yang wajib adalah mengabadikan harta benda wakaf bukan melakukan *istibdāl*. Sementara itu, menurut Abu Yusuf memperbolehkan dilakukan *istibdāl*

karena dianggap lebih bermanfaat dan tidak bertentangan dengan tujuan wakaf.¹²⁹

Jika dilihat dari pendapat mazhab Hanafi di atas, penulis menyimpulkan bahwasanya pendapat mazhab Hanafi terkait *istibdāl* harta benda wakaf mereka memperbolehkannya karena dianggap lebih bermanfaat dan tidak bertentangan dengan tujuan wakaf. Terdapat juga pendapat lainnya yang penulis menyimpulkan bahwa pendapat mazhab Maliki dan mazhab Syafi'i memiliki kesamaan yakni melarang *istibdāl* harta benda wakaf dengan alasan supaya harta benda wakaf tidak sia-sia.

Mazhab Maliki pada dasarnya melarang keras *istibdāl* harta benda wakaf, meskipun pada suatu kasus tertentu mereka membolehkannya. Menurut mazhab Maliki mereka membedakan *istibdāl* harta benda wakaf antara harta benda wakaf bergerak dan harta benda wakaf tidak bergerak. Menurut mayoritas ulama Malikiyyah terkait harta benda wakaf bergerak mereka memperbolehkan *istibdāl* untuk kemaslahatan dengan syarat harta benda wakaf tersebut telah rusak atau sudah tidak berfungsi sebagaimana mestinya. Khusus untuk masjid, mazhab Maliki melarang mutlak *istibdāl*, sedangkan selain masjid diperbolehkan apabila tidak dapat dimanfaatkan lagi¹³⁰

¹²⁹ *Ibid.*, 9.

¹³⁰ *Ibid.*, 10.

Menurut ulama Malikiyyah, *istibdāl* harta benda wakaf bergerak diperbolehkan jika harta tersebut tidak lagi bisa dimanfaatkan sesuai peruntukannya, meskipun masih bisa digunakan untuk tujuan lain. Namun, untuk harta benda wakaf tidak bergerak, ulama Malikiyyah melarangnya kecuali dalam keadaan darurat seperti perluasan masjid, kuburan, atau jalan umum. Dalam kondisi darurat tersebut, ulama Malikiyyah memperbolehkan *istibdāl* karena jika dilarang dapat menimbulkan masalah besar bagi masyarakat.¹³¹

Selanjutnya menurut pendapat mazhab Syafi'i dalam masalah *istibdāl* harta benda wakaf mereka mempunyai sikap yang sangat tegas melarang *istibdāl* harta benda wakaf secara mutlak. Ketegasan hukum dalam mazhab Syafi'i ini berdasarkan pada prinsip wakaf bahwa harta benda wakaf tidak boleh dijual, dihibahkan, dan diwariskan berdasarkan hadis Umar bin Khattab yang mewakafkan tanah di Khaibar dan mesyaratkan tanah tersebut tidak boleh dijual, dihibahkan, dan diwariskan.¹³²

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ عُمَرَ بْنَ الْخَطَّابِ أَصَابَ
أَرْضًا بِحَيْبَرَ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمِرُهُ فِيهَا
فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِحَيْبَرَ لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ
أَنْفَسَ عِنْدِي مِنْهُ فَمَا تَأْمُرُ بِهِ قَالَ إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا

¹³¹ *Ibid.*, 26.

¹³² *Ibid.*, 27

وَتَصَدَّقَتْ بِهَا قَالَ فَتَصَدَّقْ بِهَا عُمْرُ أَنَّهُ لَا يُبَاغِ وَلَا يُوهَبُ وَلَا يُورَثُ وَتَصَدَّقْهَا فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَأَبْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لَا جُنَاحَ عَلَى مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ وَيُطْعِمَ غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ (رواه البخاري)

“Dari Ibn Umar ra, bahwa Umar bin Khattab mendapatkan bagian tanah di Khaibar, kemudian ia menemui Nabi Muhammad saw untuk meminta arahan. Umar berkata: ‘Wahai Rasulullah saw, aku mendapatkan kekayaan berupa tanah yang sangat bagus, yang belum pernah kudapatkan sebelumnya. Apa yang akan engkau sarankan kepadaku dengan kekayaan itu?’ Nabi bersabda: ‘Jika kamu mau, kau bisa mewakafkan pokoknya dan bersedekah dengannya. ’Lalu Umar menyedekahkan tanahnya dengan persyaratan tidak dijual, tidak dihibahkan, dan tidak diwariskan. Umar menyedekahkan tanahnya untuk orang-orang fakir, kerabat, untuk memerdekakan budak, sabilillah, ibn sabil, dan tamu. Tidak berdosa bagi orang yang mengurusinya jika mencari atau memberi makan darinya dengan cara yang baik dan tidak menimbun.” (HR. Bukhari)¹³³

Menurut mazhab Syafi'i bahwa tujuan wakaf yang telah dibuat tidak boleh diubah selain apa yang telah diniatkan oleh wakif. Mazhab Syafi'i juga melarang pelaksanaan *istibdāl* harta benda wakaf secara mutlak karena penjualan atau penggantian harta benda wakaf

¹³³ Agus Cahyo, *Wakaf Menurut Kaca Mata Fiqh Kontemporer*, <https://msaa.uin-malang.ac.id/2019/10/31/wakaf-menurut-kaca-mata-fiqh-kontemporer/>, diakses pada 7 November 2024 pada pukul 16.45 WIB.

akan membawa pada hilangnya harta benda yang diwakafkan.¹³⁴ Dijelaskan juga didalam kitab Fath Al-Mu'in yaitu

(وَلَا يُبَاعُ مَوْقُوفٌ وَإِنْ حَرَبَ)

*“Barang yang diwakafkan tidak boleh dijual, sekalipun sudah rusak”*¹³⁵

فَلَوْ أَنَّهُدَمْ مَسْجِدٌ وَتَعَدَّرَتْ إِعَادَتُهُ، لَمْ يُبْعَ
وَلَا يُعَوَّدُ مِلْكًا بِحَالٍ، لِإِمْكَانِ الصَّلَاةِ وَالْإِعْتِكَافِ فِي أَرْضِهِ

*“Seandainya sebuah masjid rusak dan sulit untuk direnovasi, maka masjid tersebut tidak boleh dijual dan tidak dapat dikembalikan lagi menjadi milik pewakaf, sebab tanahnya masih dapat dipakai untuk sholat dan i'tikaf”*¹³⁶

Jika dilihat dari penjelasan kitab Fath Al-Mu'in di atas penulis menyimpulkan bahwa selama wakaf tersebut memiliki hasil walaupun sedikit, maka tetap tidak boleh dijual menurut ulama mazhab Syafi'i. Terdapat juga pernyataan terkait *istibdāl* harta benda wakaf dari ulama bermazhab Syafi'i yaitu As-Syarqawi dalam kitabnya *As-Syarqawi ala at Tahrir* menyatakan bahwa:

¹³⁴Faruroji, *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*, 27.

¹³⁵Zainuddin bin Abdul Aziz Al-Malibari Al-Fannani, *Terjemahan Fath-hul Mu'in Jilid 2*, 1050.

¹³⁶*Ibid.*, 1051.

وَلَا يَجُوزُ اسْتِئْذَالُ الْمَوْقُوفِ عِنْدَنَا وَأَنْ حَرَبَ

“Dan tidak boleh menukarkan benda yang diwakafkan menurut kami sekalipun sudah rusak.”¹³⁷

Begitu juga dikemukakan oleh Nawawi al-Jawi al-Bantani dalam kitabnya *Nihayat al-Zain* menyatakan bahwa:

وَلَا يَجُوزُ اسْتِئْذَالُ الْمَوْقُوفِ عِنْدَنَا وَأَنْ حَرَبَ

“Dan tidak boleh menukarkan benda yang diwakafkan menurut kami sekalipun sudah rusak.”¹³⁸

Dari dua pendapat di atas yakni pendapat As-Syarqawi dan Nawawi al-Jawi al-Bantani dapat dipahami bahwa tidak boleh menukar benda wakaf walaupun benda wakaf tersebut sudah rusak. Artinya bahwa benda wakaf yang sudah rusak saja tidak diperbolehkan ditukar apalagi dengan benda wakaf yang masih dalam kondisi bagus dan masih dapat dimanfaatkan. Dengan demikian, dalam keadaan bagaimanapun itu, benda wakaf tidak boleh ditukar.

Dalam kitab *al-Muhadhadhab* menyatakan bahwa: “Jika seseorang mewakafkan masjid, lalu masjid itu rusak atau roboh sehingga tidak bisa digunakan untuk shalat, masjid itu tidak boleh dikembalikan kepada

¹³⁷ Al-Syarqawi, *Hasyiah al-Syarqawi ala at-Tahrir Juz II*, 178.

¹³⁸ Muhammad Nawawi al-Jawi al-Bantani, *Nihayah al-Zain*, 272.

pemiliknya yakni wakif dan tidak boleh dijual atau ditukar, sebab masjid itu telah menjadi milik Allah SWT yang tidak bisa kembali lagi kepada si pemilik karena sudah rusak”¹³⁹

Selanjutnya dijelaskan juga didalam kitab *al-Muhadhadhab* menyatakan bahwa: “Apabila seseorang mewakafkan pohon kurma kemudian pohon itu kering atau mewakafkan hewan ternak kemudian sakit-sakitan karena umurnya atau batang kurma untuk tiang masjid kemudian lapuk, dalam masalah ini terdapat dua pendapat yang berbeda dikalangan ulama Syafi’iyah. Pendapat pertama yaitu harta benda wakaf tersebut tidak boleh dijual, seperti yang sudah dijelaskan tentang masalah masjid. Pendapat kedua, harta benda wakaf tersebut boleh dijual karena sudah tidak dapat diharapkan manfaatnya maka menjualnya lebih baik daripada membiarkannya rusak tanpa ada gunanya. Hukum ini tidak berlaku dalam masalah masjid yang rusak sebagian karena meskipun masjid itu telah rusak masih bisa digunakan untuk shalat dan masih mungkin direnovasi sehingga dapat digunakan kembali untuk shalat. Apabila harta benda wakaf tersebut dijual, uang hasil penjualannya digunakan untuk membeli harta benda lain sebagai penggantinya.”¹⁴⁰

Jika dilihat dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa ulama Syafi’iyah melarang penjualan

783. ¹³⁹ Imam An-Nawawi, *Al Majmu` Syarah Al Muhadzdzab*, Jilid 20,

¹⁴⁰ *Ibid.*, 783-784.

atau *istibdāl* harta benda wakaf selama masih mendatangkan hasil sedikitpun, meskipun pengadilan mengizinkan penjualannya. Bahkan beberapa kitab mazhab Syafi'i melarang secara mutlak *istibdāl* harta benda wakaf.

Menurut mazhab Hanbali terkait *istibdāl* harta benda wakaf mereka memperbolehkan selama dalam kondisi darurat yakni harta benda wakaf tersebut sudah tidak dapat digunakan dan tidak dapat dimanfaatkan sesuai dengan tujuan diwakafkannya. Menurut ulama Hanabilah hukum asal penjualan harta benda wakaf adalah haram, namun dikecualikan jika dalam kondisi darurat demi menjaga tujuan wakaf. Apabila terjadi *istibdāl* (penjualan) harta benda wakaf karena ada kondisi darurat, uang hasil penjualan harta benda wakaf tersebut boleh digunakan untuk membeli harta benda apa saja yang memberikan hasil untuk *mawqūf 'alaih* walaupun harta benda tersebut tidak sama jenisnya dengan harta benda wakaf. Dalam hal ini mereka memperbolehkan karena yang terpenting adalah hasilnya yang banyak bukan pada kesamaan jenis harta benda pengganti dengan harta benda wakaf. Namun demikian, untuk hasilnya tetap harus digunakan untuk kemaslahatan yang menjadi tujuan diwakafkannya harta benda wakaf yang pertama.¹⁴¹

¹⁴¹Fahrurroji, *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*, 30

Terkait untuk harta benda wakaf berupa masjid, ulama Hanabilah memperbolehkan menjualnya apabila masjid tersebut sudah tidak berfungsi sebagaimana mestinya, seperti terasa sempit atau sudah mengalami kerusakan dan sudah tidak dapat digunakan lagi. Setelah masjid tersebut dijual, uang hasil penjualannya dipakai untuk membangun masjid lain untuk penggantinya.¹⁴²

Berdasarkan pendapat para ulama di atas terkait *istibdāl* atau tukar menukar harta benda wakaf khususnya terhadap praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal. Bahwa pelaksanaannya sudah sesuai dengan pendapat para ulama, dengan cara yang sesuai dengan syariat Islam terkait ketentuan wakaf dan tukar menukar harta benda wakaf, dengan syarat bahwa tanah wakaf sudah rusak dan tidak memberikan manfaat dan tidak ada hasil dari pengelolaannya maka menurut ulama mazhab sepakat bahwa tanah wakaf dilakukan *istibdāl* untuk mempertahankan keberlangsungan manfaat wakaf dan ditukar dengan ganti yang sebanding atau lebih baik. Namun terdapat ulama mazhab yang melarang *istibdāl* yaitu ulama mazhab Syafi'i. Mereka melarang *istibdāl* secara mutlak. Ketegasan hukum mazhab Syafi'i ini didasarkan pada hadist Umar bin Khattab yang mewakafkan tanah di Khaibar dan mensyaratkan bahwa

¹⁴² *Ibid.*, 31.

tanah tersebut tidak boleh dijual, dihibahkan, dan diwariskan.

Dalam kasus tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem kalau dilihat dari 4 pendapat ulama fiqih yang sudah dijelaskan di atas menurut penulis lebih sesuai dengan pendapat mazhab Hanafi karena yang menjadi tolak ukurnya adalah dari sisi kemaslahatan dari wakaf yaitu fungsi kegunaannya, apalagi hasil dari pengelolaan tanah pengganti untuk kemaslahatan dan kemakmuran Masjid Darul muttaqin Kebondalem. Menurut mazhab Hanafi mereka membagi *istibdāl* dalam tiga kategori yakni jika dilihat dari kasus tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin sudah sesuai, antara lain:

1	Karena pihak <i>nazhir</i> pengelola tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin sebelum melaksanakan tukar guling tanah wakaf meminta izin terlebih dahulu kepada ahli waris dan telah mendapat persetujuan. Dalam hal ini sudah sesuai dengan pendapat mazhab Hanafi pada kategori pertama.
2	Kemudian masalah tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem ini sudah tidak produktif lagi dan sudah tidak dapat dimanfaatkan tanah wakaf tersebut sehingga sudah tidak dapat memberikan hasil untuk kemakmuran Masjid Darul Muttaqin. Menurut penulis hal ini sudah sesuai dengan pendapat

	mazhab Hanafi pada kategori kedua, bahwa wakif boleh melakukan <i>istibdāl</i> atau tukar ganti tanah wakaf jika kondisi harta benda wakaf tidak dapat dimanfaatkan lagi, tidak memberikan hasil atau mendapatkan hasil tetapi tidak sebanding dengan biaya pengelolaannya. Selanjutnya masalah tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem dalam praktiknya sudah mendapat persetujuan dari Menteri Agama dan telah mendapatkan izin tertulis terkait tukar menukar harta benda wakaf. Menurut penulis hal ini sudah sesuai dengan pendapat mayoritas ulama Hanafiyah, bahwasannya mereka memperbolehkan <i>istibdāl</i> atau tukar ganti harta benda wakaf dengan syarat harus mendapat izin dari hakim berdasarkan kemaslahatan.
3	Tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem sudah tidak lagi produktif dan tidak memberikan hasil untuk kemakmuran dan kemaslahatan Masjid Darul Muttaqin karena hal tersebut <i>naẓhir</i> mengajukan tukar guling tanah wakaf tersebut kepada Menteri Agama. Hal ini menurut penulis sesuai dengan pendapat mazhab Hanafi pada kategori ketiga bahwa jika wakif tidak mensyaratkan <i>istibdāl</i> dan tanah wakaf sudah tidak memberikan manfaat maka mereka

	memperbolehkan <i>istibdāl</i> . Apabila jika tanah wakaf masih bermanfaat dan kondisinya baik, menurut mereka tidak diperbolehkan <i>istibdāl</i> .
--	--

Tukar guling harta benda wakaf di Indonesia diatur juga dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Terkait tukar menukar harta benda wakaf terdapat di dalam Pasal 40 dan 41 menjelaskan bahwa, harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang:

- a. Dijadikan jaminan
- b. Disita
- c. Dihilahkan
- d. Dijual
- e. Diwariskan
- f. Ditukar, atau
- g. Dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 40 huruf f melarang bahwa suatu harta benda wakaf yang sudah diwakafkan tidak diperbolehkan melakukan tukar menukar harta benda yang sudah diwakafkan oleh wakif atau *nazhir* yang mengelola harta benda wakaf tersebut. Akan tetapi pada Pasal 41 dijelaskan bahwa harta benda wakaf diperbolehkan untuk melakukan pertukaran, apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan

Rencana Umum Tata Ruang (RTUR) sebagaimana dijelaskan pada Pasal 41 yang berbunyi:

1. Ketentuan sebagaimana dijelaskan 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 yang 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 disebutkan pada ayat (1) wajib ditukar dengan harta benda yang bermanfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
4. Ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf sebagaimana dijelaskan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.¹⁴³

Peraturan lainnya yang mengatur lebih rinci terkait prosedur penukaran harta benda wakaf terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal (49) yang berbunyi:

¹⁴³ Direktorat Jenderal Bimas Islam, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan*, 15-16.

- 1) Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri Agama berdasarkan persetujuan BWI.
- 2) Izin tertulis dari Menteri Agama sebagaimana dimaksud pada ayat 1 hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a) Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai rencana umum tata ruang 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) Dalam hal penukaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf a dilakukan terhadap harta benda wakaf yang memiliki luas sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi), Menteri agama memberi mandat kepada Kepala Kantor Wilayah untuk menerbitkan izin tertulis.
- 4) Menteri Agama menerbitkan izin tertulis penukaran harta benda wakaf dengan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat 1 berdasarkan:
 - a) Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- b) Nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
- 5) Kepala Kantor Wilayah menerbitkan izin tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat 3 berdasarkan:
 - a) Persetujuan dari BWI Provinsi
 - b) Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - c) Nilai dan manfaat harta benda penukar paling sedikit sama dengan harta benda wakaf semula.

Selanjutnya pada Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 yaitu:

- 1) Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ditetapkan oleh Kepala Kantor berdasarkan rekomendasi tim penetapan.
- 2) Tim penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 beranggotakan unsur:
 - a) Pemerintah daerah Kabupaten/Kota.
 - b) Kantor pertanahan Kabupaten/Kota.
 - c) Majelis Ulama Indonesia Kabupaten/Kota.
 - d) Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota.
 - e) *Nazhir*.
 - f) Kantor Urusan Agama Kecamatan.
- 3) Untuk menetapkan nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud pada ayat 1 harus memenuhi ketentuan:
 - a) Dinilai oleh penilai atau penilai publik

- b) Harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
- 4) Penilai atau penilai publik sebagaimana dimaksud pada ayat 3 huruf a disediakan oleh instansi atau pihak yang akan menggunakan tanah wakaf sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) Penetapan penilai atau penilai publik sebagaimana dimaksud pada ayat 4, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya dijelaskan juga pada Pasal 51 yang berbunyi:

- 1) Izin tertulis dari Menteri Agama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (4) diperoleh dengan mekanisme:
 - a) *Nazhir* mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri Agama melalui Kepala Kantor dengan melampirkan:
 - 1. Dokumen harta benda wakaf meliputi akta ikrar wakaf, akta pengganti akta ikrar wakaf, sertifikat wakaf, sertifikat harta benda, atau bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - 2. Dokumen harta benda penukar berupa sertifikat atau bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Hasil penilai harta benda wakaf yang akan ditukar dan penukarannya oleh penilai atau penilai publik
 4. Kartu tanda penduduk *nazhir*
- b) Kepala Kantor membentuk tim penetapan paling lama 5 (lima) hari sejak menerima permohonan dari *nazhir*,
 - c) Tim penetapan mengajukan rekomendasi tukar-menukar harta benda wakaf paling lama 5 (lima) hari sejak penilai atau penilai publik menyerahkan hasil penilaian kepada Kepala Kantor dan tembusannya kepada tim penetapan.
 - d) Kepala Kantor menetapkan dan mengirimkan hasil penilaian tukar-menukar harta benda wakaf kepada Menteri dan kepada BWI paling lama 4 (empat) hari kerja.
 - e) BWI memberikan persetujuan kepada Menteri paling lama 5 (lima) hari kerja sejak menerima hasil penilaian tukar-menukar harta benda wakaf dari Kepala Kantor.
 - f) Menteri menerbitkan izin tertulis tukar-menukar harta benda wakaf paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak menerima persetujuan dari BWI.
- 2) Izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (5) diperoleh dengan mekanisme:

- a) *Nazhir* mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah melalui Kepala Kantor dengan melampirkan:
 - 1. Dokumen harta benda wakaf meliputi akta ikrar wakaf atau akta pengganti akta ikrar wakaf dan sertifikat wakaf atau sertifikat harta benda serta bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.
 - 2. Dokumen harta benda penukar berupa sertifikat atau bukti lain kepemilikan harta benda yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - 3. Hasil penilaian harta benda wakaf yang akan ditukar dan penukarnya oleh penilai atau penilai publik.
 - 4. Kartu tanda penduduk *nazhir*.
- b) Kepala Kantor Wilayah membentuk tim penetapan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak menerima permohonan dari *nazhir*.
- c) Tim penetapan mengajukan rekomendasi tukar-menukar harta benda wakaf paling lama 5 (lima) hari kerja sejak penilai atau penilai publik menyerahkan hasil penilaian kepada Kepala Kantor dan tembusannya kepada tim penetapan.
- d) Kepala Kantor menetapkan dan mengirimkan hasil penilaian tukar-menukar harta benda wakaf

kepada Kepala Kantor Wilayah dan kepada BWI Provinsi paling lama 4 (empat) hari kerja.

- e) BWI Provinsi memberikan persetujuan kepada Kepala Kantor Wilayah paling lama 5 (lima) hari kerja sejak menerima hasil penilaian tukar-menukar harta benda wakaf dari Kepala Kantor.
- f) Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri Agama menerbitkan izin tertulis tukar-menukar harta benda wakaf paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak menerima persetujuan dari BWI Provinsi.¹⁴⁴

Adapun Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 pada Pasal 42 yang berbunyi bahwa:

- 1) Kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf h meliputi:
 - a) Kawasan permukiman perkotaan dengan luas rencana peruntukan kurang lebih 8.734 (delapan ribu tujuh ratus tiga puluh empat) hektar.
 - b) Kawasan permukiman perdesaan dengan luas rencana peruntukan kurang lebih 10.132 (sepuluh ribu seratus tiga puluh dua) hektar.
- 2) Kawasan permukiman perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

¹⁴⁴ Kementerian Sekretariat Negara RI, *Peraturan Pemerintah RI Nomor 25 Tahun 2018*, Jakarta, 2018, 4-8.

- a) Permukiman berada di perkotaan Kendal, dan
 - b) Permukiman yang merupakan bagian dari ibukota kecamatan.
- 3) Kawasan permukiman perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di seluruh Kecamatan.¹⁴⁵

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 pada Pasal 42 dimana lokasi tanah wakaf termasuk dalam kawasan permukiman, sehingga yang awalnya tanah wakaf berstatus sebagai zona tanah hijau dan setelah adanya Peraturan Daerah ini lokasi tanah wakaf dan sekitarnya menjadi zona tanah kuning. Akan tetapi, perubahan status tanah dari tanah hijau ke tanah kuning tidak bisa langsung dirubah begitu saja. Namun memerlukan beberapa prosedur dan persyaratan dalam perubahan status tanah yaitu permohonan izin perubahan tanah pertanian ke non pertanian yang diajukan kepada kantor pertanahan Kabupaten Kendal dilengkapi dengan beberapa lampiran yakni tanda bukti pemilikan atau penggarapan tanah, rencana penggunaan tanah, surat pernyataan untuk menggunakan tanah yang sesuai dengan isi permohonan

¹⁴⁵Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031, 40.

yang diberi materai, identitas pemohon, SPPT PBB tahun berjalan, surat kuasa, dan KTP yang diberi kuasa.¹⁴⁶

Adapun prosedur perubahan status tanah dari tanah hijau menjadi tanah kuning yaitu:

- a. Pemohon membawa kelengkapan berkas datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, mengisi blangko Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT). Adapun berkas yang harus dilengkapi yaitu foto copy KTP, atau KTP kuasanya, surat kuasa bila dikuasakan, foto copy sertifikat tanah atau bukti pemilikan lain yang sah.
- b. Pengecekan sertifikat
- c. Membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)
- d. Berkas dikirim pada seksi pengaturan dan penataan pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal
- e. Cek lokasi oleh petugas lapang
- f. Diterbitkannya Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP)
- g. Rapat koordinasi tim IPPT
- h. Penerbitan Surat Keputusan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT)
- i. Surat Keputusan diserahkan kepada pemohon.

Dapat penulis paparkan terkait tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem dapat dilihat

¹⁴⁶ Endang Sulastirin, Umar Ma`ruf, Perubahan Status Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Di Kecamatan Genuk Suatu Kajian Normatif, *Jurnal Akta*, vol. 4, no. 4, 2017, 504.

dari 3 kriteria yaitu dari sisi alasan, syarat, dan prosedur yakni sebagai berikut:

1. Alasan

Salah satu kriteria untuk melakukan tukar guling tanah wakaf harus memenuhi alasan. Hal ini sebagaimana di atur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dalam Pasal 41 ayat 1, Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam dalam Pasal 225 ayat 2, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 49 ayat 2, Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi Terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf Pasal 4 ayat 2, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dalam Pasal 49 ayat 2.

Pasal-Pasal tersebut menjelaskan bahwa tukar guling benda wakaf dapat dilakukan dengan pertimbangan bahwa perubahan harta benda wakaf digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan RUTR berdasarkan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan syariah, harta benda wakaf tidak dapat digunakan sesuai ikrar wakaf, dan

pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.

Alasan penukaran tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal berupa tanah sawah disebabkan karena tanah wakaf sudah tidak lagi produktif, tanah wakaf mengalami kekeringan karena untuk jalan pengairannya itu terputus disebabkan di sebelah lokasi tanah wakaf didirikan perumahan. Berdasarkan data Peta Pola Ruang Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 pada lokasi tanah wakaf dan sekitarnya diperuntukkan sebagai kawasan budidaya permukiman.¹⁴⁷ Berdasarkan data Peta Rencana Zonasi Kecamatan Kota Kendal dalam laporan akhir penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kota Kendal Tahun 2013, titik rencana lokasi tanah sawah berada di dalam kawasan budidaya zona perumahan.

Kemudian, setelah adanya perumahan, tanah wakaf mengalami kekeringan dikarenakan tidak mendapat pasokan air irigasi secara maksimal sehingga sudah tidak bisa ditanami lagi. Dengan demikian, tanah sawah tersebut kering dan tidak bisa menghasilkan panen padi sama sekali. Tanah wakaf sudah tidak produktif lagi selama 3 sampai 4 tahun

¹⁴⁷ Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031, 40.

yang mengakibatkan tidak adanya pemasukan untuk Masjid Darul Muttaqin. Melihat tanah wakaf sudah tidak lagi produktif pihak *nazhir* bermaksud untuk menukar ganti tanah wakaf tersebut. Sebelum melakukan tukar ganti pihak *nazhir* mengadakan rapat musyawarah terkait tukar ganti tanah wakaf, apakah semua pihak setuju tanah wakaf tersebut ditukar.¹⁴⁸

Penentuan mengenai kepentingan masyarakat dilakukan dalam 2 kali rapat musyawarah. Rapat musyawarah pertama dilaksanakan pada tanggal 30 Agustus 2013 bertempat di Masjid Darul Muttaqin Kebondalem dengan dihadiri 13 jamaah. 13 jamaah tersebut dari unsur *nazhir*, takmir masjid, tokoh masyarakat, Perangkat Pemerintah Daerah, jamaah Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, dan pemuda Kelurahan Kebondalem.¹⁴⁹ Kemudian pada rapat kedua dilaksanakan pada tanggal 4 Oktober 2013 bertempat di Masjid Darul Muttaqin Kebondalem dengan dihadiri 13 jamaah. 13 jamaah tersebut dari unsur *nazhir*, takmir masjid, tokoh masyarakat, Perangkat Pemerintah Daerah, jamaah Masjid Darul

¹⁴⁸ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 02 Februari 2024 di Rumah Ali Rohmat.

¹⁴⁹ Laporan Daftar Hadir Rapat Musyawarah, tanggal 30 Agustus 2013 di Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal.

Muttaqin Kebondalem, dan pemuda Kelurahan Kebondalem.¹⁵⁰

Kemudian tukar menukar tanah wakaf tersebut mendapat persetujuan dari Takmir Masjid, tokoh masyarakat, Perangkat Pemerintah Daerah, jamaah Masjid Darul Muttaqin, dan pemuda Kelurahan Kebondalem pada rapat musyawarah tanggal 04 Oktober 2013, dan seluruh peserta rapat secara aklamasi setuju apabila mendapat tanah pengganti yang lebih luas dan lebih baik mutunya. Dari hasil rapat tersebut bahwa masyarakat setuju agar segera dilakukan tukar ganti karena sudah 3 sampai 4 tahun tanah wakaf tersebut mangkrak. Sementara Masjid Darul Muttaqin butuh anggaran rutin untuk biaya perawatan masjid, untuk membayar marbot masjid, dan untuk mensupport kegiatan-kegiatan pengajian. Sementara sudah hampir 4 tahun ini tanah wakaf tersebut mangkrak sehingga Masjid Darul Muttaqin Kebondalem tidak ada pendapatan untuk kemaslahatan dan kemakmuran masjid. Hal ini berbeda jauh saat tanah wakaf masih produktif, yang bisa menghasilkan pendapatan untuk Masjid Darul Muttaqin Kebondalem.¹⁵¹

¹⁵⁰ Laporan Daftar Hadir Rapat Musyawarah, tanggal 4 Oktober 2013 di Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal.

¹⁵¹ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 22 Juli 2024 di Rumah Ali Rohmat.

Apabila menilik dari kasus tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal bahwa yang dijadikan dasar oleh *nazhir* dan masyarakat untuk melakukan tukar guling tersebut adalah berdasarkan alasan yaitu masyarakat menganggap bahwa tanah sawah milik Masjid Darul Muttaqin Kebondalem sudah tidak produktif sehingga menurut pendapat masyarakat akan lebih bermanfaat apabila ditukar dan masyarakat menginginkan perubahan agar manfaat wakaf dapat berlanjut. Dapat disimpulkan bahwa alasan tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin bukan hanya kepentingan *nazhir* akan tetapi atas dasar kepentingan masyarakat. Menurut penulis bahwa Pertukaran harta benda wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem sesuai dengan Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 dalam Pasal 4 ayat 2 huruf c bahwa pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak,¹⁵² dan sesuai dengan Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam dalam Pasal 225 ayat 2 bahwa perubahan dapat dilakukan dengan alasan karena kepentingan umum.¹⁵³

¹⁵² Badan Wakaf Indonesia, *Peraturan Badan Wakaf Indonesia No. 1 Tahun 2008*, Jakarta, 2008,

¹⁵³ Direktorat Jenderal Bimas Islam, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Kementerian Agama RI, 2020, 120.

2. Syarat

Kriteria yang kedua untuk melakukan tukar guling tanah wakaf harus memenuhi syarat. Hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dalam Pasal 41 ayat 3, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dalam Pasal 49 ayat 3 dan ayat 4 dan Pasal 50, Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi Terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf Pasal 4 ayat 3 dan ayat 4 dan Pasal 5, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dalam Pasal 49 ayat 4 dan ayat 5.

Pasal-Pasal tersebut menentukan bahwa syarat untuk melakukan tukar guling tanah wakaf yaitu harta benda pengganti memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, kemudian nilai dan manfaat harta benda pengganti sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula, dan harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan.

Demikian juga terkait dengan praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin

Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal dalam prosesnya sudah memenuhi syarat yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan perwakafan yakni sebagai berikut:

- a. Harta benda penukar yakni tanah pengganti memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam bab III (sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Pasal 49 ayat 3 huruf a, Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Pasal 4 ayat 3 huruf a dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 49 ayat 4 huruf a).
- b. Nilai dan manfaat tanah pengganti ditetapkan oleh Bupati Kabupaten Kendal berdasarkan rekomendasi tim penilai yang terdiri dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) Kabupaten Kendal, Sekretaris Daerah Kabupaten Kendal, *Nazhir* pengelola tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kelurahan Kebondalem, Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Kendal, pihak pengembang PT. Citra Ideal Mandiri, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPU-PR) Kabupaten Kendal serta Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal (sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Pasal 4, Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Pasal 4 ayat

4 dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 50 ayat 1 dan 2).¹⁵⁴

- c. Nilai harta benda pengganti memiliki Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) lebih tinggi dari tanah wakaf semula, tanah pengganti dengan jumlah luas tanah 9.823m² berdasarkan nilai jual pasar sebesar Rp 2.467.310.000 (Dua milyar empat ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) sementara tanah wakaf sebelumnya seluas 4.019m² berdasarkan nilai jual pasar sebesar Rp 1.888.930.000 (Satu milyar delapan ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah).¹⁵⁵ Manfaat tanah pengganti jauh lebih baik karena kondisi tanah sawah tersebut produktif dengan pengairannya yang lancar dan bisa panen 2 kali dalam setahun yakni menghasilkan 2 kali lipat dari tanah wakaf sebelumnya yakni menghasilkan 4 ton hasil panen dalam setahun¹⁵⁶ (sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Pasal 3 huruf b dan Pasal 50 huruf a, Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Pasal 5 ayat 1 dan Peraturan

¹⁵⁴ Wawancara dengan Mujiyanti, Pegawai Badan Wakaf Kementerian Agama Kabupaten Kendal, tanggal 03 September 2024 di Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal.

¹⁵⁵ Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, 23 Januari 2019.

¹⁵⁶ Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 22 Juli 2024 di Rumah Ali Rohmat.

Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 49 ayat 4 huruf b).

- d. Harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan sesuai dengan peruntukannya (sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Pasal 50 huruf b, Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Pasal 5 ayat 2 dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 50 ayat 3 huruf b).

3. Prosedur

Kriteria yang ketiga untuk melakukan tukar guling tanah wakaf harus memenuhi prosedur. Hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dalam Pasal 41 ayat 2, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dalam Pasal 51, Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi Terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf Pasal 6, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dalam Pasal 51.

Pasal-Pasal tersebut menjelaskan terkait prosedur permohonan tukar ganti benda wakaf mulai dari *nazhir* mengajukan permohonan tukar ganti benda

wakaf kepada Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat hingga sampai mendapat izin tertulis dari Menteri Agama.

Demikian juga terkait dengan praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal dalam prosesnya sudah memenuhi prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan perwakafan yakni sebagai berikut:

- a. Pengurus *nazhir* pengelola harta benda wakaf mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri Agama melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal dengan menjelaskan alasan-alasan tukar menukar harta benda wakaf sesuai dengan Undang-Undang¹⁵⁷ (sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 51 huruf a dan Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Pasal 6).
- b. Kepala KUA Kecamatan Kendal menerima permohonan dan menyetujuinya, kemudian membuat surat rekomendasi dan diteruskan kepada Kementerian Agama Kabupaten Kendal¹⁵⁸ (sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun

¹⁵⁷ *Ibid.*

¹⁵⁸ Wawancara dengan Samsul Hidayat, Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal, tanggal 02 September 2024 di Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal.

2004 Pasal 51 huruf b dan Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Pasal 6 huruf b).

- c. Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal setelah menerima permohonan tukar ganti membentuk tim penilai yang anggotanya terdiri dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) Kabupaten Kendal, Sekretaris Dearah Kabupaten Kendal, *Nazhir* pengelola tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kelurahan Kebondalem, Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Kendal, pihak pengembang PT. Citra Ideal Mandiri, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPU-PR) Kabupaten Kendal, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Selanjutnya Bupati Kendal membuat surat keputusan berdasarkan penilaian dari tim penilai¹⁵⁹ (sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 51 huruf c dan Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Pasal 6 huruf c).
- d. Kepala Kantor Kementerian Agama Kendal menyetujui permohonan dan meneruskan permohonan tukar ganti tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim penilai kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah (sesuai dengan Undang-Undang

¹⁵⁹Wawancara dengan Mujiyanti, Pegawai Badan Wakaf Kementerian Agama Kabupaten Kendal, tanggal 03 September 2024 di Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal.

Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 51 huruf d dan Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Pasal 6 huruf d).¹⁶⁰

- e. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah menerima permohonan tukar ganti. Kemudian Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah menyetujui dan membuat surat rekomendasi permohonan tukar ganti kepada Badan Wakaf Indonesia (sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 51 ayat 1 huruf d).
- f. Badan Wakaf Indonesia belum memberikan persetujuan terkait permohonan izin tukar menukar tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem karena berdasarkan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) selisih nilai tanah wakaf dan tanah pengganti terlalu sedikit dan lokasi tanah pengganti terpisah-pisah sehingga mengurangi nilai strategis.¹⁶¹
- g. Pihak *nazhir* mencarikan tambahan tanah pengganti dibantu dengan PT. Citra Ideal Mandiri dan mendapatkan tanah tambahan yang berada disamping lokasi tanah pengganti lainnya, kemudian *nazhir* pengajukan permohonan

¹⁶⁰ *Ibid.*

¹⁶¹ Surat Badan Wakaf Indonesia Nomor 001/BWI/A/RS/II/2021 Perihal Rekomendasi Persetujuan Perubahan Status/Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Nazhir Wakaf Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal, pada 26 Februari 2021.

tambahan tanah pengganti kepada Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal, selanjutnya Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah, kemudian Kepala Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah meneruskan permohonan tambahan tanah pengganti kepada Badan Wakaf Indonesia.¹⁶²

- h. Badan Wakaf Indonesia memberikan persetujuan kepada Menteri Agama. Kemudian Menteri Agama menerbitkan izin tertulis tukar menukar harta benda wakaf Masjid Darul Muttaqin (sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 51 ayat 1 huruf e dan f).¹⁶³

Berdasarkan penjelasan di atas dilihat dari alasan, syarat, dan prosedur terkait tukar guling tanah wakaf, penulis dapat menyimpulkan bahwa praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 40 dan 41, Kompilasi Hukum Islam Pasal 225, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang

¹⁶² Wawancara dengan Ali Rohmat, Nazhir wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem, tanggal 22 Juli 2024 di Rumah Ali Rohmat.

¹⁶³ Surat Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 984 Tahun 2022 Tentang Pemberian Izin Perubahan Status/Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin.

Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 49 sampai 51, Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018, dan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 42.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan seluruh uraian dalam skripsi ini, penulis menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal dilakukan dengan PT. Citra Ideal Mandiri. Dengan prosedur yang pertama pihak *nazhir* meminta izin ahli waris. Selanjutnya *nazhir* meminta persetujuan dengan takmir masjid, tokoh masyarakat, perangkat pemerintah, jamaah Masjid Darul Muttaqin, dan pemuda Kelurahan Kebondalem dalam rapat musyawarah. Kemudian semua pihak setuju dilakukan tukar guling tanah wakaf. Selanjutnya *nazhir* mengajukan permohonan izin tukar ganti kepada Menteri Agama melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal. Kemudian, kepala KUA menyetujui dan membuat Surat Rekomendasi untuk diberikan kepada Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal. Kemudian Kepala Kantor Kementerian Agama Kendal menyetujui dan membuat surat rekomendasi untuk diteruskan kepada Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah. Setelah itu, Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah

menyetujui dan membuat surat rekomendasi tukar menukar tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin untuk diteruskan kepada Badan Wakaf Indonesia. Setelah sampai di Badan Wakaf Indonesia (BWI) permohonan persetujuan tukar menukar harta benda wakaf belum mendapat persetujuan karena selisih nilai tanah wakaf dan tanah pengganti terlalu sedikit dan lokasi tanah pengganti terpisah-pisah sehingga mengurangi nilai strategis. Kemudian pihak *nazhir* mencari tambahan tanah pengganti dengan dibantu oleh PT. Citra Ideal Mandiri. Selanjutnya, setelah mendapat tanah tambahan pihak *nazhir* meneruskan permohonan penambahan nilai tukar menukar kepada Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal hingga sampai kepada BWI. Setelah menerima permohonan tanah tambahan BWI pusat memberikan persetujuan kepada Menteri Agama. Selanjutnya Menteri Agama Republik Indonesia menerbitkan izin tertulis tukar menukar harta benda wakaf.

2. Berdasarkan perspektif hukum Islam, praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin yang dilaksanakan dengan pihak pengembang PT. Citra Ideal Mandiri dengan *nazhir* pengelola tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem menurut penulis sudah sesuai dengan hukum Islam, sebagaimana berdasarkan pendapat ulama 4 mazhab yang sudah dijelaskan dalam bab II dan bab IV. Mazhab Hanafi

dan mazhab Maliki memperbolehkan *istibdāl* asalkan bukan masjid. Sementara mazhab Syafi'i melarang secara mutlak terkait *istibdāl* harta benda wakaf karena penjualan atau penggantian harta benda akan mengakibatkan hilangnya harta benda yang diwakafkan. Mereka berprinsip bahwa harta benda wakaf tidak boleh dijual, dihibahkan, dan diwariskan berdasarkan hadis Umar bin Khattab yang mewakafkan tanah di Khaibar. Sementara mazhab Hanbali memperbolehkan *istibdāl* selama dalam kondisi darurat. Dilihat dari sisi *alasannya* bahwa tanah wakaf sudah tidak produktif dan alasan tukar guling tanah wakaf bukan hanya keinginan *nazhir* akan tetapi atas kepentingan masyarakat bahwa tanah wakaf setuju ditukar ganti. Kemudian dari sisi *syaratnya* juga sudah sesuai ketentuan bahwa harta benda penukar jauh lebih baik dan memiliki nilai jual objek pajak lebih tinggi daripada tanah wakaf sebelumnya. Selanjutnya dari sisi *prosedur* juga sudah sesuai ketentuan peraturan mulai dari *nazhir* mengajukan permohonan tukar ganti kepada Kantor Urusan Agama (KUA) sampai kepada Menteri Agama yang memberikan izin tertulis tukar menukar harta benda wakaf. Praktik tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin dilakukan atas dasar ketentuan peraturan perundang-undangan diantaranya dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf pada Pasal 41 bahwa harta benda

wakaf diperbolehkan melakukan pertukaran dengan objek wakaf lainnya, apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR), diatur juga pada KHI pada Pasal 225, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 49 sampai 51, Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi Terhadap Permohonan Penukaran atau Perubahan Status Harta Benda Wakaf, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 49 sampai 51, dan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 42.

B. Saran

1. Perlunya ketelitian bagi instansi terkait seperti Kantor Urusan Agama, Kementerian Agama Kabupaten atau Kota, Kementerian Agama Kantor Wilayah Provinsi terkait tanah pengganti. Hal ini supaya tidak terjadi lagi seperti kasus tukar ganti tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem yang mana prosesnya sudah sampai Badan Wakaf Indonesia ternyata tidak mendapat persetujuan terkait tanah pengganti yang lokasinya terpisah-pisah sehingga mengurangi nilai strategis.

2. Perlunya pengawasan dan perlindungan secara berkala dari Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia terhadap *nazhir*, supaya selama proses pelaksanaan tukar menukar harta benda wakaf berjalan sesuai peraturan-peraturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Kitab

- Afifudin, Nur, Lilik Rosidah, dan Edy Sutrisno. *Sejarah Perkembangan Wakaf dalam Perspektif Hukum Islam dan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*. Sukabumi: CV Jejak, 2021.
- Al-Bantani, muhammad Nawawi al-Jawi. *Nihayah al-Zain*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Al-Syarqawi. *Hasyiah al-Syarqawi ala at-Tahrir Juz II*. Beirut: Dar al-Fikr.
- An-Nawawi, Imam. *Al Majmu` Syarah Al Muhadzdzab*. Jakarta: Pustaka Azzam, 2015.
- Badan Wakaf Indonesia. *Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008*. Jakarta, 2008.
- Direktorat Jenderal Bimas Islam. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Perwakafan*. Kementerian Agama RI, 2021.
- Direktorat Jenderal Bimas Islam. *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*. Kementerian Agama RI, 2020.
- Fahrurroji. *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-Undangan*. Tangerang: Pustaka Mandiri, 2016.
- Hasan Sofyan, Sadi Muhammad. *Hukum Zakat dan Wakaf di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2021
- Kementerian Sekretariat Negara RI. *Peraturan Pemerintah RI Nomor 25 Tahun 2018*. Jakarta, 2018.

- M. Habibi. *Fiqh Waqaf dalam Pandangan Empat Madzhab dan Problematikanya*. Kediri, Santri Salaf Press, 2017.
- Saleh, Sirajuddin. *Analisis Data Kualitatif*. Bandung: Pustaka Ramadhan, 2017.
- Sari, Elsi Kartika. *Pengantar Hukum Zakat dan Wakaf*. Jakarta: PT Grasindo, 2006.
- Suteki dan Taufani, Galang. *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018.
- Supani. *Pembaharuan Hukum Wakaf di Indonesia Dari Fiqh Klasik ke Undang-Undang*. Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group Yogyakarta, 2019.
- Zainuddin bin Abdul Aziz Al-Malibari Al-Fannani. *Terjemahan Fath-hul Mu'in Jilid 2*. Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2014.

Jurnal

- Abas, Syamsurizal. “Tukar Guling Tanah Wakaf dan Penarikan Kembali Harta Benda Wakaf”, *Al-Mizan*, vol. 17, 2021.
- Benuf, Kornelius dan Azhar, Muhamad. “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer”, *Gema Keadilan*, vol. 7, 2020.
- Fadli, Muhammad Rijal. “Memahami desain metode penelitian kualitatif”, *Humanika*, vol. 21, 2021.
- Khoerudin Abdul Nasir. “Tujuan dan Fungsi Wakaf Menurut Para Ulama dan Undang-undang di Indonesia”, *Keislaman, Kemasyarakatan & Kebudayaan*, vol. 19, 2018.
- Mahasna, Ali Salama, dan Nani Almuin. “Analisis Hukum Tukar

Guling Tanah Wakaf,” *Al-Awqaf: Jurnal Wakaf Dan Ekonomi Islam*, vol. 12, 2019.

Musyafah, Aisyah Ayu. Dasar Hukum Islam Bersifat Normatif Di Indonesia, *Diponegoro Private Law Review*, vol. 4, 2019.

Shalehah, Lisnani Amaliatus. “Penafsiran Ayat-Ayat Al-Wakaf”, *Tafsere*, vol. 10, 2022.

Sulastirin, Endang dan Ma`ruf, Umar. “Perubahan Status Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Di Kecamatan Genuk Suatu Kajian Normatif”, *Akta*, vol. 4, 2017.

Skripsi

Fuzta, Iqbal Chaqa. “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Atas Ruislag Tanah Wakaf (Studi Kasus Masjid Al-hurriyah Kelurahan Kebon Sirih Kecamatan Menteng)”, *Skripsi Universitas Nahdlatul Ulama Indonesia*. Jakarta: 2023.

Indriyani. “Tukar Guling Tanah Wakaf Ditinjau dari Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Studi Kasus Pondok Pesantren Daarul Rahman”, *Skripsi UIN Syarif Hidayatullah*. Jakarta: 2019.

Jati, Ayu Kusuma. “Tinjaun Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Tanah Wakaf Masjid Baitussalam Mororejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal”, *Skripsi UIN Walisongo Semarang*. Semarang: 2019.

Saepudin, Encep Dudin. “Praktik Tukar Guling (Ruislag) Tanah Wakaf Di Desa Pamulihan Kabupaten Sumedang Ditinjau Dari Hukum Islam Dan Perundang-Undangan Di

Indonesia”, *Skripsi* UIN Syarif Hidayatullah. Jakarta: 2020.

Utama, Zein Yudha. “Ruislag Tanah Wakaf Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus pada Masjid Nurul Yaqin Kelurahan Perigi Kecamatan Pondok Aren)”, *Skripsi* UIN Syarif Hidayatullah. Jakarta: 2020.

Website

Cahyo, Agus. “*Wakaf Menurut Kaca Mata Fiqh Kontemporer*”, <https://msaa.uin-malang.ac.id>, 11 Februari 2024.

Ganda, Gumilar. “3 Amalan yang Tidak Akan Terputus Setelah Kematian”, <https://almasoem.sch.id/>, 13 Februari 2024.

<https://tafsirweb.com/1028-surat-al-baqarah-ayat-262.html>, 6 Februari 2024.

<https://tafsirweb.com/1027-surat-al-baqarah-ayat-261.html>, 13 Februari 2024.

<https://tafsirweb.com/1033-surat-al-baqarah-ayat-267.html>, 26 April 2024.

<https://tafsirweb.com/1224-surat-ali-imran-ayat-92.html>, 26 April 2024.

<https://tafsirweb.com/10703-surat-al-hadid-ayat-7.html>, 26 April 2024.

<https://quran.nu.or.id/al-baqarah/262>, 7 November 2024.

Wawancara

Abidin. *Wawancara*, Rumah Abidin, 17 November 2024.

Fatimah. *Wawancara*, Kantor Kelurahan Kebondalem, 12 September 2024.

Hidayat, Samsul. *Wawancara*, Kantor Urusan Agama Kecamatan Kendal, 02 September 2024.

Mujiyanti. *Wawancara*, Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal, 03 September 2024.

Mulyadi. *Wawancara*, Rumah Mulyadi, 17 November 2024.

Rohmat, Ali. *Wawancara*, Rumah Ali Rohmat, 02 Februari, 22 Juli, 12 Desember 2024.

Peraturan-Peraturan

Akta Ikrar Wakaf tanah sawah Masjid Darul Muttaqin Nomor K.1/BA.03.2/197 Tahun 2003.

Laporan Daftar Hadir Rapat Musyawarah, tanggal 30 Agustus 2013 di Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal.

Laporan Daftar Hadir Rapat Musyawarah, tanggal 4 Oktober 2013 di Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal.

Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, 23 Januari 2019.

Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, 14 September 2021.

Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2018.

Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031.

Surat Badan Wakaf Indonesia Nomor 001/BWI/A/RS/II/2021 Perihal Rekomendasi Persetujuan Perubahan Status/Tukar Menukar Harta Benda Wakaf Nazhir Wakaf

Kelurahan Kebondalem, Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal.

Surat Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 984 Tahun 2022 Tentang Pemberian Izin Perubahan Status/Tukar Menukar Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin.

LAMPIRAN

A. Daftar Wawancara

1. Narasumber 1

Nama : K.H. Ali Rahmad
 Jabatan : Ketua *nazhir* wakaf Masjid Darul Muttaqin
 Waktu : 02 Februari, 22 Juli, dan 12 Desember 2024

No.	Pertanyaan	Jawaban
1.	siapa saja anggota <i>nazhir</i> Masjid Darul Muttaqin?	Saya Ali Rohmat selaku ketua, Bapak Ansori selaku sekretaris, Bapak Musadat selaku Bendahara, Bapak Mulyono dan Bapak Nur Sahit selaku anggota.
2.	Apakah benar terjadi tukar guling tanah wakaf milik Masjid Darul Muttaqin Pak?	Iya benar mbak, terjadi tukar guling tanah wakaf milik Masjid Darul Muttaqin
3.	Kepada siapa tanah tersebut ditukar gulingkan Pak?	Dengan PT. Citra Ideal Mandiri.

4.	Tanah wakaf tersebut berupa apa Pak?	Berupa tanah sawah yang ditanami padi.
5.	Alasannya apa Pak tanah wakaf ditukar gulingkan?	Tanah wakaf sudah tidak produktif dikarenakan tanah wakaf tidak mendapat pasokan irigasi air sehingga mengalami kekeringan. Karena di area lokasi tanah wakaf didirikan perumahan yang awal mulanya lokasi tersebut termasuk zona tanah hijau menjadi zona tanah kuning setelah ada Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031.
6.	Berapa luas tanah wakaf tersebut Pak?	Tanah wakaf seluas 4.019m ² .
7.	Berapa kali panen	2 kali panen dalam

	Pak dalam setahun?	setahun dengan hasil panen 2 ton.
8.	Hasil panennya nanti di distribusikan kemana Pak?	Untuk kemakmuran Masjid Darul Muttaqin Kebondalem
9.	Bagaimana prosedur tukar guling tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Pak?	Mulai dari meminta izin ahli waris dilanjutkan mengajukan permohonan tukar menukar ke KUA Kecamatan Kendal hingga sampai kepada Menteri Agama.
10.	Selama proses tukar guling tanah wakaf terjadi hambatan apa saja Pak?	Tidak mendapat persetujuan ahli waris, permohonan tukar menukar harta benda wakaf ditolak BWI dan kesulitan mencari tanah pengganti.

2. Narasumber 2

Nama : Fatimah

Jabatan : Staf Kelurahan Kebondalem

Waktu : 12 September 2024

No.	Pertanyaan	Jawaban
1.	Bagaimana sejarah Kelurahan Kebondalem?	Terdapat dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah sebagai penjelasan dan Undang-Undang tersebut dibuatkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang perluasan Kota Madya Dati II Semarang. Kemudian Pemerintah melakukan perubahan dengan mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 Tentang Pemerintah Desa Desa Sebagai Tindak Lanjut dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 Tentang Pemerintah

		Desa. Pemerintah Kabupaten Kendal juga mengeluarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 15 Tahun 1981 Tentang Pembentukan Dusun dan Desa dan Lingkungan dalam Kabupaten Kendal dengan berlakunya Peraturan Daerah tersebut maka status Desa Kebondalem menjadi Kelurahan Kebondalem.
2.	Secara administratif batas-batas wilayah Kelurahan Kebondalem itu berbatasan dengan apa saja Bu?	Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Pegulon dan Kelurahan Patukangan Kecamatan Kendal. Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Ketapang dan Kelurahan Karang Sari Kecamatan Kendal. Sebelah Selatan berbatasan dengan

		Kelurahan Sijeruk dan Kelurahan Trompo Kecamatan Kendal. Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Kalibuntu dan Kelurahan Langenharjo Kecamatan Kendal.
3.	Berapa luas wilayah Kelurahan Kebondalem Bu?	seluas 13.081km ² .
4.	Berapa jumlah penduduk Kelurahan Kebondalem Bu	5.569 jiwa, laki-laki 2.737 dan perempuan 2.832 jiwa.
5.	Berapa jumlah Kepala Keluarganya Bu?	Terdapat 1.874 KK.

3. Narasumber 3

Nama : Samsul Hidayat

Jabatan : Kepala KUA Kecamatan Kendal

Waktu : 02 September 2024

No.	Pertanyaan	Jawaban
-----	------------	---------

1.	Apakah benar <i>nazhir</i> wakaf Masjid Darul Muttaqin mengajukan permohonan izin tukar menukar tanah wakaf ke KUA Kecamatan Kendal Pak?	Iya mbak, benar.
2.	Berapa luas tanah wakaf yang akan ditukar Pak?	Tanah wakaf seluas 4.019m^2
3.	Tanah wakaf tersebut ditukar dengan apa Pak?	Ditukar dengan beberapa tanah sawah antara lain: 1. Tanah seluas 1.627m^2 terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal. 2. Tanah seluas 2.835m^2 terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal. 3. Tanah seluas 816m^2

		terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal. 4. Tanah seluas 1.786m² terletak di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal. 5. Tanah seluas 1.385m² terletak di Kelurahan Sijeruk Kecamatan Kendal.
4.	Setelah prosedur tukar menukar tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem selesai apakah dari pihak <i>nazhir</i> melaporkan ke KUA Kecamatan Kendal?	Tidak, KUA tidak mendapatkan laporan bahwa praktik tukar menukar tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem sudah selesai.

4. Narasumber 4

Nama : Mujiyanti S.H

Jabatan : Staf bidang Penyelenggara Zakat
Wakaf Kantor Kementerian Agama
Kabupaten Kendal

Waktu : 03 September 2024

No.	Pertanyaan	Jawaban
1.	Apakah Kantor Kementerian Agama menerima surat rekomendasi permohonan izin tukar menukar tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin dari Kepala KUA Kecamatan Kendal?	Iya benar Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal menerima surat rekomendasi.
2.	Apa yang dilakukan Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal setelah menerima surat rekomendasi dari Kepala KUA?	Kepala Kementerian Agama Kabupaten Kendal mengadakan rapat yang beranggotakan BWI Kabupaten Kendal, Sekretaris Daerah Kabupaten Kendal, nazhir pengelola

		tanah wakaf, Kepala KUA Kecamatan Kendal, pihak pengembang PT. Citra Ideal Mandiri, DPU-PR Kabupaten Kendal, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.
3.	Setelah diadakan rapat bagaimana langkah selanjutnya?	Melakukan survei ke lapangan. Apakah sudah sesuai dengan yang tertuang di dalam permohonan izin tukar menukar.
4.	Kemudian setelah survei dilakukan, apa langkah selanjutnya yang dilakukan Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal	Meneruskam permohonan ijin tukar menukar tanah wakaf Masjid Darul Muttaqin kepada Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah.
.5.	Apakah benar setelah permohonan izin tukar menukar	Iya benar, sehingga dari nazhir mencari tanah

	sampai di BWI ternyata belum mendapat persetujuan, dikarenakan selisih nilai tanah wakaf dan tanah pengganti terlalu sedikit?	tambahan. Selanjutnya permohonan tanah tambahan di serahkan kepada Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal. Selanjutnya Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal meneruskan permohonan tanah tambahan kepada Kantor Wilayah Kementerian Agama Kabupaten Kendal.
--	---	--

5. Narasumber 5

Nama : KH. Muhammad Abidin

Jabatan : Tokoh Agama Kelurahan Kebondalem

Waktu : 17 November 2024

No.	Pertanyaan	Jawaban
1.	Apakah benar Masjid Darul Muttaqin memiliki tanah	Iya mbak, benar.

	wakaf beruba sawah Pak?	
2.	Bagaimana kondisi tanah wakaf sekarang Pak?	Tanah wakaf sudah tidak lagi produktif.
3.	Bagaimana pendapat Bapak kalau tanah wakaf tersebut ditukar ganti dengan tanah pengganti yang produktif?	Saya setuju mbak, kalau tanah wakaf tersebut ditukar ganti. Karena jika tanah wakaf tidak ditukar maka akibatnya manfaat dari wakaf akan hilang.
4.	Bagaimana pendapat Bapak Abidin terkait pendapat ulama mazhab Syafi'i yang melarang tukar guling wakaf?	Ulama mazhab Syafi'i memang melarang tukar guling wakaf. Akan tetapi jika tanah wakaf yang sudah tidak produktif, menurut saya lebih baik dilakukan tukar ganti agar tanah wakaf lebih memberikan kemanfaatan yang

		lebih besar untuk kemaslahatan dan kemakmuran Masjid Darul Muttaqin Kebondalem.
--	--	---

6. Narasumber 6

Nama : Mulyadi

Jabatan : Tokoh masyarakat Kelurahan
Kebondalem

Waktu : 17 November 2024

No.	Pertanyaan	Jawaban
1.	Apakah benar Masjid Darul Muttaqin memiliki tanah wakaf berupa sawah Pak?	Iya mbak, benar
2.	Bagaimana kondisi tanah wakaf sekarang Pak?	Kondisi tanah wakaf sekarang mangkrak mbak, tidak dapat ditanami padi seperti dahulu.
3.	Bagaimana pendapat Bapak Mulyadi jika tanah wakaf ditukar ganti dengan tanah	Saya sangat setuju mbak kalau tanah tersebut ditukar dengan tanah

	pengganti yang lebih baik.	pengganti yang lebih produktif. Karena jika tanah wakaf dibiarkan mangkrak begitu saja akan hilang manfaat dari wakaf tersebut. Jadi saya setuju kalau ditukar ganti supaya lebih memberikan manfaat untuk kemakmuran Masjid Darul Muttaqin Kebondalem.
4.	Bagaimana kondisi tanah pengganti yang sekarang Pak?	Tanah pengganti sekarang lebih produktif dengan ditanami padi.

B. Daftar Gambar

1. Foto bersama K.H. Ali Rahmad (Ketua *nazhir* wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem).



2. Foto bersama Fatimah (Staf Kelurahan Kebondalem)



3. Foto bersama Samsul Hidayat (Kepala KUA Kecamatan Kendal)



4. Foto Bersama Mujiyanti S.H. (Staf bidang Penyelenggara Zakat Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal)



5. Foto bersama Bapak K.H. Muhammad Abidin (Tokoh Agama Kelurahan Kebondalem)



6. Foto bersama Bapak Mulyadi (Tokoh Masyarakat Kelurahan Kebondalem)



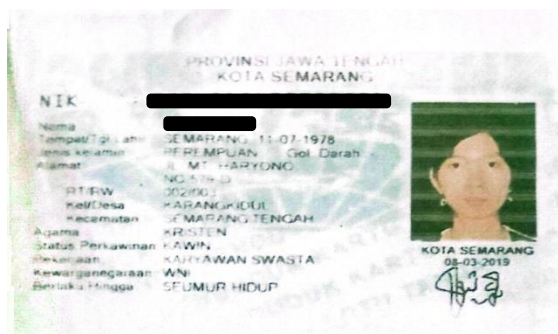
7. Foto di depan Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal.



8. Direktur PT. Citra Ideal Mandiri



9. Pemilik Tanah Pengganti



10. Sertifikat Tanah Wakaf

EA 184789 DAFTAR ISIAN 206 A

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT
TANAH WAKAF

No. 6

PROPINSI : Jawa Tengah

KABUPATEN / ~~KOTA~~ KOTA : KENDAL

KECAMATAN : Kota Kendal

~~KECAMATAN~~ / KELURAHAN : Kebondalem

DAFTAR ISIAN 208
No. 361.1.C/ 119 2003
DAFTAR ISIAN 307
No. 4582.6 119 2003

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / ~~KOTA~~ KOTA
KENDAL

EA 184789

11. Sertifikat Tanah Pengganti

BJ 230243

DAFTAR ISIAN 206

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**



SERTIPIKAT

HAK : Milik No. 1508

PROVINSI : JAWA TENGAH

KABUPATEN / ~~KOTA~~ : KENDAL

KECAMATAN : KOTA KENDAL

~~Kelurahan~~ / KELURAHAN : SURUK

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / ~~KOTA~~
KENDAL

DAFTAR ISIAN 207
No. 18287 2011

DAFTAR ISIAN 208
No. 0908 2011

1 1 0 3 5 0 8 1 0 1 5 0 8

BR 594045

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**



SERTIFIKAT

HAK : _____ MILIK : _____ No : 00104

PROVINSI : JAWA TENGAH

KABUPATEN / KOTA : KENDAL

KECAMATAN : KOTA KENDAL

DESA / KELURAHAN : KPEONDATUM

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA
KENDAL

DAFTAR ISIAN 307
No. : 2430/2015 Tanggal 19/11/2015
DAFTAR ISIAN 208
No. : 993/2015 Tanggal 19/11/2015

1	1	0	8	1	5	0	6	1	0	0	1	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

12. Gambar bukti Akta Ikrar Wakaf

Nomor K.1/14.05.2/197 Tahun 2005

Pada hari ini, hari K e m i s tanggal 24 Juli 1424 H. atau tanggal 24 Juli 2005,
 M. datang menghadap kepada kami, nama MAS'ADI RA. Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan
Kota Kendal Kabupaten/Kotamadya-I) Kendal
 yang oleh Menteri Agama dengan peraturannya Nomor 1 Tahun 1978 pasal 5 ayat (1) ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat
 Akta Ikrar Wakaf yang dimaksudkan dalam pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Pemberian
 Tanah Milik untuk wilayah Kecamatan Kota Kendal dengan dihadiri dan disaksikan
 oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami 1) dan Nadzir yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami 1
 dan akan disebutkan dalam akta ini :

I. Nama lengkap : [REDACTED]
 Tempat dan tanggal lahir : Kendal, 1932 s.d. 11 tahun
 Agama : Islam
 Pekerjaan : Inggris
 Jabatan : -
 Kewarganegaraan : Indonesia
 Tempat tinggal : Jalan Raya No.233, Babun Tuguh No.11, Babun
 Warga No.05 Kelurahan Pegulan Kecamatan R
 Kendal.

selanjutnya disebut WAKIF,

II. Nama lengkap : KYAI HAJI KHIDM ABROH
 Tanggal lahir/jumud : Kendal, 18 Agustus 1959 s.d. 44 tahun
 Agama : Islam
 Pekerjaan : Swasta
 Jabatan : KETUA MADZIR MADAN HIKIM
 Kewarganegaraan : INDONESIA
 Tempat tinggal : Babun Tuguh No.10, Babun Warga No.02
 Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kota Kendal

selanjutnya disebut MADZIR,

menerangkan bahwa wakif telah mengikrarkan wakaf kepada Nadzir atas sebidang tanah hak miliknya,

berupa 2) : Tanah Sewak Hak Milik No.90 Kabupaten
 Ie. 1716
 Persil nomor : -
 Kelas Desa : S.II
 Ukuran panjang : ± 310,5 M.
 lebar : ± 13 M.
 luas : ± 4010 M²

terletak di :
 Desa : Kelurahan Kebondalem
 Kecamatan : Kota Kendal
 Kabupaten/Kotamadya : Kendal
 Propinsi : Jawa - Tengah

dengan batas-batas :
 Sebelah timur : Saluran air
 barat : Sisa 1 Abukhar s.d. No.90 sob.
 utara : Asbariyah
 selatan : Manijan
 Untuk keperluan 3) : Kesejahteraan Masjid Kebondalem

dengan dihadiri dan disaksikan oleh

...emisi ke 2
Lembar ke 3
BENTUK W.2.

1. Nama lengkap
Tanggal lahir/jumad
Agama
Pekerjaan
Jabatan
Kewarganegaraan
Tempat tinggal

SUTICHO.
KENDAL, 50 tahun, 8 Desember 1953.
ISLAM.
JURAH KEMAJARAN KENDALALAM.
INDONESIA.
KEMAJARAN KENDALALAM KECAMATAN KOTA
KENDAL.
ABDUR. ROCKHIM.
KENDAL, 42 tahun, 30 Januari 1961.
ISLAM.
SIMPANAN KEMAJARAN KENDALALAM.
INDONESIA.
KEMAJARAN KENDALALAM KECAMATAN KOTA
KENDAL.

2. Nama lengkap
Tanggal lahir/jumad
Agama
Pekerjaan
Jabatan
Kewarganegaraan
Tempat tinggal

Akta Ikrar Wakaf ini di buat rangkap tiga :

Lembar pertama disimpan oleh PPAIW.

Lembar kedua dilampirkan pada surat permohonan pendaftaran kepada Bupati/Walikota/kepala Daerah cq. Kepala Subdit Agraria.

Lembar ketiga dikirim ke Pengadilan Agama yang mewilayahi tanah wakaf tersebut.

METERAI
TEMPER
Wakil,
(ALAN NOERDI...)

DEPARTEMEN AGAMA
KANTOR URUSAN AGAMA
KENDAL
KECAMATAN KOTA
KANTOR Urusan Agama Kecamatan/
Subdit membuat Akta Ikrar Wakaf,
HAS'AJI RA.
452198677

Nadzir,
(KYAI HAJI KRISHO ARROHI)

Saksi saksi :

1. S. H. T. I. K. N. O.
2. ABDUR. ROCKHIM

Keterangan :

- 1). Coret yang tidak perlu.
- 2). Disisi salah satu dari sawah, pekarangan, kebun atau tambak.
- 3). Disisi salah satu dari tujuan wakaf :
 - a. Pembangunan peribadatan termasuk masjid, langgar atau musholla.
 - b. Keperluan umum termasuk didalamnya bidang pendidikan dari tingkat kanak-kanak, tingkat dasar sampai tingkat tinggi serta tempat penempatan anak yatim piatu, tuna netra, tuna wisma atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

13. Surat Riset kepada Nazhir Masjid Darul Muttaqin



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Ruseke Soemarang 50155
 Telpox (0241) 601291, Faksimili (0241) 7624891, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id>

Nomor : B-Ah.10.1/K/PP.00.09/7/2024 19 Juli 2024
 Lampiran : 1 (satu) Bendel Proposal
 Hal : Permohonan Izin Riset

Yth.
Nadhir Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal
 di Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat, bahwa dalam rangka petaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi, mahasiswa kami :

N a m a : Faza Amalia Ma'wa
 N I M : 2002016107
 Jurusan : Hukum Keluarga Islam

sangat membutuhkan data guna penulisan Skripsi yang berjudul:

"Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal"

Dosen Pembimbing I : Dr. Achmad Arief Budiman M.Ag.
 Dosen Pembimbing II : Dr. Daud Rismana, M.H

Untuk itu kami mohon agar mahasiswa tersebut diberi izin untuk melaksanakan penelitian, wawancara, dan atau mendapatkan salinan dokumen di wilayah/lembaga/instansi yang Bapak/Ibu pimpin selama 3 (tiga) bulan sejak diizinkan.

Sebagai bahan pertimbangan bersama ini kami lampirkan :

1. Proposal Skripsi
2. Fotocopy Identitas Diri (Kartu Mahasiswa)

Demikian atas kerjasama Bapak/ Ibu, kami sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb


 a.n Dekan,
 Kabidg Tata Usaha
 Dr. Abdul Hakim

Tembusan :

1 Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo (sebagai laporan)

CONTACT PERSON:
 (083849956338) Faza Amalia Ma'wa

14. Surat Riset kepada Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal, KUA Kecamatan Kendal, dan Kelurahan Kebondalem.



PEMERINTAH KABUPATEN KENDAL
BADAN PERENCANAAN, PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN

Jl. Soekarno Hatta No. 193 Kendal (51313) telp/fax. (0294) 381225
Email: baperlitbang@kendalkab.go.id website: baperlitbang.kendalkab.go.id

SURAT REKOMENDASI PENELITIAN
Nomor :000.9.2 / 1740R / Litbang / 2024

- I Dasar : Peraturan Bupati Kendal Nomor 10 Tahun 2006 tanggal 29 Maret 2006 tentang Pelayanan Rekomendasi Penelitian.
- II Membaca : Surat Tanda Terima Pemberitahuan Pelaksanaan Penelitian dari Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Kendal Nomor : 000.9 / 1552 / VII / 2024, tanggal 26 Agustus 2024, atas nama Faza Amalia Mawa.

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan Kabupaten Kendal bertindak atas nama Bupati Kendal menyatakan tidak keberatan atas pelaksanaan penelitian di Wilayah Kabupaten Kendal yang dilaksanakan oleh:

- 1 Nama : FAZA AMALIA MAWA
- 2 Pekerjaan : Mahasiswa
Fakultas Syari'ah dan Hukum Keluarga Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
- 3 Alamat : Pucangrejo RT 14 RW 03 Kecamatan Pegadon Kabupaten Kendal
- 4 Penanggung jawab : Daud Rismana, M.H
- 5 Judul penelitian : TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP TUKAR GULING TANAH WAKAF MASJID DARIUL MUTTAQIN KEBONDALAM KECAMATAN KENDAL KABUPATEN KENDAL
- 6 Lokasi : Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal
- Dengan ketentuan - ketentuan sebagai berikut :
- a. Pelaksanaan penelitian tidak disalahgunakan untuk tujuan yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah.
- b. Sebelum pelaksanaan penelitian langsung kepada masyarakat, maka harus terlebih dahulu melaporkan kepada pimpinan Wilayah/ Desa/ Kelurahan setempat.
- c. Setelah penelitian selesai agar memberitahukan dan menyampaikan hasilnya kepada Bupati Kendal c.q. Kepala Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan Kabupaten Kendal selambat-lambatnya 15 hari kerja.
- III Surat ijin penelitian ini berlaku dari tanggal 26 Agustus 2024 sampai dengan 26 November 2024

Ditetapkan di Kendal
Pada tanggal 27 Agustus 2024

a.n. BUPATI KENDAL
Kepala Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan
Kabupaten Kendal



ADJI HENDRA LIESTYAWAN, S.IP
Pembina / IV a
NP. 1981061720050110015

- Tembusan :
- 1 Bupati Kendal (sebagai laporan);
- 2 Kepala Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan Kabupaten Kendal;
- 3 Saudara Faza Amalia Mawa;
- 4 Peringgati;

Dokumen ini telah diupload secara elektronik melalui website.sjkel.kendalkab.go.id
kode validasi : 783710V dapat dicek website.sjkel.kendalkab.go.id/validasi

Lampiran: 000.9.2 / 1740R / Litbang / 2024

No	OPD/Instansi
1	Kelurahan Kebondalem
2	Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal
3	Kantor Urusan Agama (kua) Kecamatan Kendal

15. Surat Selesai Riset



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
KANTOR KEMENTERIAN AGAMA KABUPATEN KENDAL
 Jalan Pemuda No. 104 A, Kendal 51313
 Telepon (0294) 381223; Faksimili (0294) 381262
 Website: <http://kendal.kemendag.go.id/>

SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN
 Nomor : 2615/KK.11.24/7/HM.00/11/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : H. Adib Muhlasin, S.Ag., M.S.I
 NIP : 197111102003121002
 Jabatan : Penyelenggara Zakat Wakaf
 Unit Kerja : Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal.

Dengan ini menerangkan bahwa Mahasiswa berikut :

Nama : Faza Amalia Ma'wa
 NIM : 2002016107
 Fakultas : Syariah dan Hukum
 Prodi : Hukum Keluarga Islam
 Universitas : UIN Walisongo Semarang

Telah selesai melakukan penelitian Di Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kendal diseksi Penyelenggara Zakat Wakaf yaitu di Lokasi Kelurahan Kebondalem mulai dari tanggal 02 September 2024 Sampai 12 September 2024, untuk memperoleh data dalam rangka Penyusunan Skripsi yang berjudul " Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap Tukar Guling Tanah Wakaf Masjid Darul Muttaqin Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal"

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk digunakan seperlunya.

Kendal, 4 November 2024



H. Adib Muhlasin, S.Ag., M.S.I

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Faza Amalia Ma`wa
 Tempat, Tanggal : Kendal, 28 Februari 2003
 Lahir
 Alamat : Desa Pucangrejo RT 14 RW 03
 Kecamatan Pegandon Kabupaten
 Kendal
 Telepon : 083849956338
 Email : fzaamalia28@gmail.com

Riwayat Pendidikan:

Formal

1. TK Mardi Putra (2007-2008)
2. SDN Ngampel Wetan (2008-2014)
3. SMPN 3 Kendal (2014-2017)
4. SMAN 2 Kendal (2017-2020)
5. UIN Walisongo Semarang (2020-2024)

Informal

1. TPQ Tarbiyatul Qur`an (2010-2012)
2. MDA NU 04 Nashiyatul Ulum (2012-2016)
3. MDW Al-Miftah (2016-2018)

Pengalaman Organisasi

1. Pengurus Organisasi Daerah IMAKEN Walisongo
Periode 2021-2023.

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenar-benarnya dapat dipertanggung jawabkan.

Semarang, 04 November 2024
Penulis



Faza Amalia Ma`wa
NIM. 2002016107