

# ANALISIS HUKUM TUKAR GULING TANAH WAKAF (Studi Kasus Tanah Wakaf di Indonesia)

Oleh:

Ali Salama Mahasna & Nani Almuin

Email: alisalam126@gmail.com

## ملخص

في إندونيسيا قانون ولائحة حكومية نظامان عن انتفاع استبدال الأرض الوقفية لأجل المصالح الاجتماعية وهما القانون رقم 41 سنة 2004 عن شأن الوقف المادة 41 الفقرة (1) و (2)، و اللائحة الحكومية رقم 42 سنة 2006 المادة 49، ولائحة هيئة الأوقاف الإندونيسية رقم 1 سنة 2008. تنص هذه اللوائح أن الأصل في استبدال الأراضي الوقفية ممنوع إلا باستئذان وزير الشؤون الدينية بناء على النظر من هيئة الأوقاف الإندونيسية.

يحدد هذا البحث: تحليل الحكم و فعالية استبدال الأراضي الوقفية في إندونيسيا منذ تشريع القانون رقم 41 سنة 2004 عن شأن الوقف، وعن عملية استبدال الأراضي الوقفية في إندونيسيا لأجل توفير المرافق العامة و المرافق الاجتماعية. واستخدم هذا البحث منهجية الطريقة النوعية من خلال نصح القانون المعياري والمصدر الرئيسي للتشريع

أظهرت نتائج البحث: أن عملية استبدال الأراضي الوقفية في إندونيسيا لأجل توفير المرافق العامة والمرافق الاجتماعية لم تكن محورا جدليا، وذلك لموافقة العملية مع القانون رقم 41 سنة 2004 والذي ينص عن طريقة استبدال الأراضي الوقفية. وكذلك تنصها اللوائح القانونية سواء كانت مكتوبة أو غير مكتوبة عن الأحكام الأرضية الملكية وحدوديتها من الأرض والماء والهواء وكل ما يحتوي تحت الأرض حيث تتمسك بالمبادئ على النحو التالي: مبدأ الوطنية، مبدأ ملك الدولة، مبدأ حكم العادة المستقرة لدى الفانون، مبدأ الوظيفة الاجتماعية، مبدأ عدم التمييز، مبدأ التعاون المتبادل، مبدأ الوحدة ومبدأ الفصل الأفقي. بينما كانت في عملية استبدال الأراضي الوقفية مبدأ الوظائف الاجتماعية حيث يتم استبدال الأراضي الوقفية لأجل المصالح العامة من بناء الشوارع السريعة وغيرها من المصالح العامة، فلا بد من دعم وتحسين استبدال الأراضي الوقفية للمصالح الإيجابية.

مفتاح الكلمات: عملية استبدال الأراضي الوقفية لأجل توفير المرافق الاجتماعية و المرافق العامة

## Abstract

Arrangements related the use of waqf land swaps in Indonesia for social purposes have been regulated in waqf laws and regulations in Indonesia. Law Number 41 of 2004 concerning endowments in article 41 paragraph (1) and paragraph (2). Government Regulation Number 42 of 2006 and article 49 and Regulation of the Indonesian Waqf Board (BWI) Number 1 of 2008 regulate that prohibitions on the exchange of waqf assets that have been represented can be excluded if they have received written permission from the Minister of Religion based on BWI considerations.

This study identifies : Legal in analysis and effectiveness of waqf land swap in Indonesia, since the enactment of waqf law No. 41 of 2004. and the process of exchange of waqf land swaps in Indonesia the utilization of public

and social facilities. The research methodology used in this study is a qualitative method through normative law approach and the main source of legislation.

The study show that: The process of exchanging Waqf Land Rolls in Indonesia the use of public facilities and other social uses does not currently become a polemic because the process and implementation are regulated in the laws and regulations of waqf Number 41 of 2004 concerning Changes in the Status of Endowments, while in agrarian law is governed by several rules of written and unwritten laws governing earth, water and within certain limits of space and natural resources contained within which adheres to the following principles: the principle of Nationalism; the principle is controlled by the State; principle of customary law which is broadcasted; the principle of social function; nationality principle; the principle of non-discrimination; the principle of mutual cooperation; the principle of Unification and the principle of Horizontal separation. While in the process of exchanging waqf land for general use there is a principle of social functions, where the swap land for waqf land for social use in the form of toll roads and other public interests. as long as the practice of exchanging waqf land for positive interests needs to be supported and developed.

Keywords: Waqf Land Exchange Process for Social and Public Facilities,

### Abstrak

Pengaturan terkait dengan pemanfaatan tukar guling tanah wakaf di Indonesia untuk kepentingan sosial sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan wakaf di Indonesia. Undang-undang Nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf pada pasal 41 ayat (1) dan ayat (2). Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 dan pasal 49 dan Peraturan Badan Wakaf Indonesia (BWI) Nomor 1 tahun 2008 mengatur bahwa larangan pertukaran harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dapat dikecualikan jika telah mendapat izin tertulis dari Menteri Agama berdasarkan pertimbangan BWI.

Penelitian ini mengidentifikasi : Analisis Hukum dan efektifitas tukar guling tanah wakaf di Indonesia, sejak diberlakukannya Undang-undang wakaf Nomor 41 tahun 2004. dan Proses tukar guling tanah wakaf di Indonesia dalam pemanfaatan pasilitas umum dan pasilitas sosial. Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif melalui pendekatan Hukum normative dan sumber utama perundang-undangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : Proses Tukar Guling Tanah Wakaf di Indonesia dalam pemanfaatan pasilitas umum dan pemanfaatan sosial lainnya saat ini tidak menjadi polemik karena proses dan pelaksanaannya diatur dalam peraturan perundang-undangan wakaf Nomor 41 tahun 2004, tentang Perubahan Status Harta Benda Wakaf, sementara dalam hukum agraria diatur beberapa kaidah hukum tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur mengenai bumi, air dan dalam batas-batas tertentu ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalam yang menganut asas-asas sebagai berikut: asas Nasionalisme; asas dikuasai oleh Negara; asas Hukum adat yang disaneer; asas fungsi sosial; asas kebangsaan; asas non Diskriminasi; asas Gotong Royong; asas Unifikasi dan asas pemisahan Horizontal. Sementara dalam proses tukar guling tanah wakaf untuk pemanfaatan umum terdapat pada asas fungsi sosial, dimana tukar guling tanah wakaf untuk pemanfaatan sosial berupa jalan tol dan kepentingan umum lainnya. selama praktek tukar guling tanah wakaf untuk kepentingan yang bersifat positif maka perlu di dukung dan dikembangkan

Kata Kunci: Proses Tukar Guling tanah wakaf untuk Pasilitas Sosial dan Pasilitas Umum,

#### A. PENDAHULUAN

Keadilan dalam Tukar guling dan manfaat penggantian sampai saat ini masih menjadi polemik apakah barang yang di tukar sesuai

sehingga jika sesuai dan sama maka keadilan bisa di terapkan sebaliknya jika tidak hal ini akan mendatangkan permasalahan maka instrument muncul tidak ada keadilan. Konsep tukar guling

adalah salah satu cara transaksi. Dalam kamus besar bahasa Indonesia, tukar guling artinya menukar barang dengan tanpa menambah uang.<sup>1</sup> Maraknya kasus tukar guling tanah di Indonesia tidak lain adalah untuk kemanfaatan.

Menurut H.M.Ridwan Tukar menukar adalah perjanjian yang bermaksud mempertukarkan barang yang dikuasai oleh suatu pihak dengan barang lain yang dikuasai oleh pihak lain,<sup>2</sup> berdasarkan asas perjanjian, maka syarat sahnya perjanjian tukar menukar juga mengikuti syarat sahnya perjanjian pada umumnya sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUHPerdara:

1. Adanya kata sepakat para pihak.
2. Dilakukan oleh orang yang sudah cakap untuk melakukan perbuatan

Mengingat akan corak perekonomian Negara dikemudian hari di mana industry dan pertambangan akan mempunyai peranan yang sangat penting maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan pula keperluan untuk industry dan pertambangan. Pasal 14 Undang-undang Agraria Nomor 5 tahun 1960-an menjelaskan Perencanaan tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan dan perikanan industry dan pertambangan tetapi juga ditujukan untuk memajukannya.<sup>3</sup>

Kasus tukar guling merupakan kasus yang masih sangat asing bagi masyarakat awam, kurangnya pemahaman dan rasa ketidak ingin tauan sehingga tidak mengerti jika fenomena tukar guling tanah menjadi permasalahan konkrit bagi masyarakat umum pelik dan dilema. Misalkan kasus tukar guling tanah masyarakat yang di ambil alih oleh kepentingan swasta para pengusaha konglomerat untuk pembangunan mal, pembangunan hotel, rumah sakit, bar, diskotik, bahkan juga ada yang di tukar untuk dibangun tempat maksiat. Tukar guling tanah dengan nominal nilai yang terkadang tidak sesuai

menjadi keresahan dan ketidaknyamana pihak-pihak terkait.

Kasus tukar guling merupakan kasus yang masih sangat asing bagi masyarakat awam, kurangnya pemahaman dan rasa ketidak ingin tauan sehingga tidak mengerti jika fenomena tukar guling tanah menjadi permasalahan konkrit bagi masyarakat umum pelik dan dilema. Misalkan kasus tukar guling tanah masyarakat yang di ambil alih oleh kepentingan swasta para pengusaha konglomerat untuk pembangunan mal, pembangunan hotel, rumah sakit, bar, diskotik, bahkan juga ada yang di tukar untuk dibangun tempat maksiat. Tukar guling tanah dengan nominal nilai yang terkadang tidak sesuai menjadi keresahan dan ketidaknyamana pihak-pihak terkait.

Menyikapi perkembangan tukar guling tanah wakaf yang makin marak dan penuh permasalahan, maka pemerintah dalam Undang-undang Nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf, dan membuat aturan terkait Pengaturan System Pemanfaatan Tukar Guling tanah wakaf Peraturan Pemerintah Nomor 1 tahun 2008 tentang Prosedur Terhadap Permohonan Penukaran/ Perubahan Status Harta Benda Wakaf. Dalam Undang-undang wakaf perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan Badan Wakaf Indonesia<sup>4</sup> selain pertimbangan pertukaran harta benda wakaf hanya dapat diberikan jika nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Selanjutnya nilai dan manfaat harta benda penukar memiliki nilai jual objek pajak (NJOP) sekurang-kurang sama dengan NJOP harta benda wakaf dan harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan.<sup>5</sup> Kedudukan Hukum harta wakaf tanah dalam Undang-undang hukum agraria berawal dari Peraturan Pemerintah Nomor 28

<sup>1</sup> Kamus Besar bahasa Indonesia, Balai pustaka, edisi ketiga, hal. 1217

<sup>2</sup> Ridwan Indra.RA, *Ragam Perjanjian di Indonesia*, Cetakan Pertama, Trisula, Jakarta, 1996, hal.

<sup>3</sup> Undang-undang Agraria Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia

<sup>4</sup> *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*. hal. 167

<sup>5</sup> *Ibid*, Hal. 167 - 177

Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik maka secara yuridis telah terjadi suatu pembaharuan hukum pertanahan dimana persoalan tentang perwakafan tanah telah diatur, ditertibkan dan diarahkan sedemikian rupa sehingga benar-benar telah memenuhi hakekat dan tujuan perwakafan Islam bahkan lebih dari itu dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga jelas bahwa perwakafan Islam bagian dari system Hukum pertanahan di Indonesia. Dengan demikian perwakafan tanah dari kelembagaan Islam saat ini telah menjadi lembaga keagrarian Nasional dan menjadi bagian dari system pertanahan nasional.

Umumnya dalam undang-undang wakaf, harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang dijadikan jaminan; disita; dihibahkan; dijual; diwariskan; ditukar; atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya. Namun ketentuan pada undang-undang terkait perubahan status harta benda wakaf terdapat pengecualian apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan tersebut dipergunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR)<sup>6</sup> berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah. Pada pelaksanaan dimaksud dapat berlaku setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia dengan catatan harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Selanjutnya ketentuan perubahan status harta benda wakaf baik persyaratan dan pelaksanaan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006.

Beberapa Praktek tukar guling tanah wakaf di Indonesia dilakukan melalui proses waktu yang cukup lamadan proses terkesan rumit, namun hal ini adalah salah satu upaya yang harus diambil nilai positif jika kementerian agama dan badan wakaf Indonesia (BWI) selaku pelaksana dengan memberikan pelayanan yang sabar, dan baik bagi setiap lembaga atau yayasan wakaf yang hendak melakukan tukar guling tanah hal ini bertujuan agar kelak dikemudian hari kasus tukar menukar tanah wakaf atau tukar guling atau rusghlah atau istibdal bisa lebih aman dan mengurangi konflik dikemudian hari. selanjutnya menilik Proses tukar menukar atau Istibdal tanah wakaf di daerah dimulai dari permohonan Nazhir kepada Menteri Agama melalui Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan hingga dikeluarkannya surat Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi sebagai rekomendasi dari Ka. Kanwil Kemenag Provinsi, yang selanjutnya bersama dokumen lainnya disampaikan kepada Menteri Agama. Proses birokrasi yang panjang dengan memakan waktu lama dan tidak pasti dalam tukar menukar atau istibdal tanah wakaf adalah karena sifat kehati-hatian dalam mengambil keputusan. Namun tindakan ekstra kehati-hatian yang berlebihan selama ini dan terkesan berbelit-belit dalam proses tukar menukar tanah wakaf menimbulkan tindakan yang kontra produktif. Kenyataan di lapangan, banyak Istibdal tanah wakaf yang dalam proses meminta izin tertulis dari Menteri Agama tetapi secara de facto telah terjadi tukar menukar tanah wakaf itu sebelum mendapatkan izin tertulis dari Menteri Agama ini diantara beberapa kasus yang tidak bisa penulis jelaskan karena bersifat privasi karena penulis tidak menelusuri secara eksplisit. Secara umum syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam terkait tukar guling tanah wakaf, yaitu : a) harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan peraturan perundnag-undangan; b) nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula dengan

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hal 16.

objek perhitungan bahwa harta benda penukar memiliki nilai jual objek pajak (NJOP) sekurang-kurangnya sama dengan NJOP harta benda wakaf dan harta benda penukar berada di wilayah strategis dan mudah untuk dikembangkan.<sup>7</sup>

Diantara Permasalahan lain lemahnya efektifitas penangana masalah tukar guling tanah wakaf karena pengetahuan para nazhir (pengelola wakaf) dalam memahami wakaf yang sehingga hal ini memicu proses penyelesaian tukar guling tanah wakaf menjadi lambat. Adanya pihak-pihak (Stakeholders) dalam hal ini pihak ahli waris ikut campur tidak setuju untuk di lakukan tukar guling, ahli waris beranggapan masih memiliki hak bisa melarang bahkan masih menguasai harta wakaf yang sudah di wakafkan. hal kecil terkadang menjadi permasalahan dalam penyelesaian tukar guling tanah wakaf. Dalam melaksanakan tukar guling harus memiliki alasan yang kuat misalkan ditukar untuk kepentingan apa dan tanah wakaf tersebut sudah tidak bisa produktif.

Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisa bagaimana pandangan hukum dan proses praktek tukar guling tanah wakaf yang diatur menurut peraturan perundang-undangan wakaf di Indonesia serta pemanfaatannya bagi kepentingan Umum, analisis kasus praktek tukar guling tanah wakaf untuk pemanfaatan pembangunan Tol sebagai pasilitas umum dan sebagai fasilitas sosial lainnya. Berdasarkan permasalahan diatas maka dalam artikel ini penulis akan mendeskripsikan sejauhmana efektifitas tukar guling tanah wakaf di Indonesia, sejak diberlakukannya Undang-undang wakaf nomor 41 tahun 2004. Serta bagaimana proses tukar guling tanah wakaf di Indonesia dalam pemanfaatan pasilitas umum studi kasus tukar guling tanah wakaf di Indonesia

## B. PEMBAHASAN

### 1. Pengertian wakaf

#### 2. Hukum Tukar Guling Tanah Wakaf

Dasar hukum tukar guling tanah wakaf diperdebatkan keabsahannya dalam pandangan hukum Islam. Sebagian ulama melarang perbuatan menukarkan suatu harta benda wakaf tertentu dengan harta benda lainnya. Namun sebagian membolehkan dengan syarat tidak dapat dimanfaatkannya sesuai dengan tujuan wakafnya namun syarat tukar harus lebih baik dari sebelumnya. Peraturan perundangan di Indonesia membolehkan penukaran harta benda wakaf karena tujuan kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah. Penukaran tersebut tidak secara otomatis terjadi dengan persetujuan orang yang memberi wakaf (wakif) dan nazhirnya saja, tetapi harus memenuhi persyaratan dan prosedur yang telah ditetapkan melalui Menteri Agama dan rekomendasi dari Badan Wakaf Indonesia (BWI). Pada sub bab ini akan menjelaskan fenomena tukar guling tanah wakaf di Indonesia dari konsep fikih yang dikonversi terhadap hukum Nasional. Demikian di pertajam dengan hukum perubahan tukar guling tanah wakaf di Indonesia dengan beberapa fenomena kasus tukar guling yang unik seperti menjual dan membeli tanah wakaf; Keadilan dalam tukar guling tanah wakaf; Birokrasi yang rumit dalam mengurus tanah wakaf.

#### a. Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Kajian Fikih

Istilah *istibdal wakaf* telah dikenal sejak lama melalui kasus penjualan benda-benda wakaf lalu diganti membeli objek lain dengan maksud mengganti benda yang pertama. objek penukaran wakaf ini sendiri bisa jadi dari jenis barang yang sama maupun jenis yang berbeda. *Istibdal wakaf* menurut Muhamamd Abid Abdullah Al Kabisi merupakan istilah

---

<sup>7</sup> Peraturan pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf, pasal 49 ayat 3 dan pasal 50.

penukaran barang wakaf yang telah dijual maupun penukaran dalam hal peruntukan wakaf.<sup>8</sup>

Nomenklatur Istibdal wakaf (penukaran benda wakaf) ini menempatkan makna wakaf pertama pada posisi benda yang digantikannya. Dalam bahasa arab, antara penukaran terhadap objek wakaf (al-ibdal) maupun istilah permintaan untuk mengganti (istibdal) dimaknai sama. Kedua istilah ini tidak hanya berlaku pada istilah wakaf saja, namun berlaku sebagai satu pola akad tersendiri.<sup>9</sup>

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

Catatan penting pada aspek ini, bahwa benda wakaf yang tidak bisa dipindahkan posisinya adalah relative lemah. Dan sesuatu yang hasilnya sedikit untuk obyek sejenis, hal ini menunjukkan sesungguhnya berdampak kerugian asset Negara secara umum. Pada kenyataannya, kebijakan atas istibdal wakaf, berkonsekuensi pada dua hal berikut. Kedzaliman merajalela dan memakan harta secara bathil yang melebihi kehinaan mereka setelah memakan harta wakaf.

Hukum istibdal menurut para mazhab, Prespektif mazhab Hanafiyah, hukumnya boleh. Landasan kebijakannya adalah kemaslahatan dan manfaat yang abadi yang menyertai praktik istibdal. Dengan tujuan untuk menjaga kelestarian dari manfaat

barang wakaf, maka syarat kekekalan wakaf terpenuhi dan tidak melanggar syariat. Penyebabnya adalah tergantung pada hukum yang akan muncul pada satu kasus tertentu. Bila sang wakif mensyaratkan istibdal baik buat dirinya maupun kepada siapa yang mengelola wakaf tersebut. Maka istibdal sah dan syaratnya dijalankan. Alasan dibolehkannya adalah karena pada hukum dasar wakaf yang seharusnya berlangsung terus menerus dan mengikat, tidak dapat berdiri sendiri, akan tetapi ditopang oleh unsure lain. Sesuatu yang menghasilkan terus menerus, adalah dasar filosofi wakaf.

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

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

Mazhab syafiiyah:<sup>10</sup>

Mazhab Syafii menunjukkan bahwa istibdal dilarang secara mutlak yang populer dikalangan mereka. Dalam kitab Fath Al-mu'in disebutkan : harta wakaf tidak dapat

<sup>8</sup> Muhamamd Abid Al Kabisi, *Hukum Wakaf*, Jakarta :IIMaN, 2003. Hal. 20

<sup>9</sup> Muhamad Maksum, dkk, *Fikih Ruishlagh*, Badan wakaf Indonesia, 2015. Hal. 31

<sup>10</sup> *Op.Cit*, hal. 44

dijual walaupun rusak, sekiranya sebuah masjid (wakaf) sudah rusak dan tidak mungkin untuk dibangun lagi, masjid tersebut tetap tidak dapat dijual dan tidak kembali kepada yang mewakafkannya dengan sebab masih dimungkinkan sholat dan i'tikaf di atas tanahnya. Selama wakaf mempunyai hasil walaupun sedikit, ia tidak boleh dijual menurut ulama mzhab syafii. Jika sebuah pohon wakaf yang telah kehilangan atau dirobohkan angin tidak dapat membatalkan wakaf, karenanya tidak dapat dijual dan dihibahkan kecuali dijadikan dalam manfaat yang lain seperti dibikin pintu jika tidak dimungkinkan mengambil sewa darinya.

Ulama mazhab Hanabilah membatasi istibdal hanya pada saat keadaan darurat seperti kondisi harta wakaf yang tidak bagus, karena itu selama tidak darurat yang dapat mengubah tujuan awal dari wakaf, maka harta wakaf tidak boleh dijual. Tidak boleh menjual harta wakaf kecuali telah hilang manfaatnya. Ketika dijual maka harus diganti dengan harga yang serupa. Mazhab hanbali juga tidak membedakan wakafmasjid dan non masjid. 2 syarat melakukan penukaran menurut ibnu taymiyah. 1. Karena kebutuhan yang mendesak, 2. Penukaran karena pertimbangan maslahat yang kuat.

#### **b. Penukaran Wakaf Menurut Hukum Nasional**

Dalam melindungi harta benda wakaf, maka benda yang sudah diwakafkan dilarang; a. dijadikan jaminan. b. disita. c. dihibahkan. d. dijual. e. diwariskan. f. ditukar atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya. Namun terdapat pengecualian yaitu penukaran harta benda wakaf dibolehkan apabila, a. Harta benda wakaf digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah; b. Harta benda wakaf tidak dapat

dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf; c. Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak. Pelaksanaan dilaksanakan secara tertulis oleh Menteri Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.

Nilai dan manfaat harta benda penukaran dihitung sebagai berikut; a. harta benda penukar memiliki nilai jual objek pajak (NJOP) sekurang sama dengan NJOP harta benda wakaf; b. harta penukar berada diwilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan.

Prosedur dan persyaratan dalam pelaksanaannya adalah sebagai berikut:

1. Melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen-dokumen berikut.
2. Melakukan pengecekan dokumen proses permohonan penukaran/ perubahan harta benda wakaf.
3. Melakukan penilaian perubahan status. Dengan Melakukan wawancara kepada nazhir/masyarakat dan kunjungan lapangan untuk menghimpun informasi-informasi mengenai : Latar belakang penukaran/perubahan status harta benda wakaf; Asal usul inisiatif penukaran/perubahan; Latarbelakang hubungan dengan pemilik harta benda penukar; Rencana kerja nazhir.

#### **c. Analisis Hukum Perubahan Peruntukkan Harta Wakaf**

Menilik peraturan pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik disebutkan bahwa peraturan perundang-undangan yang ada sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 maka semua perbuatan hukum terakit perubahan status harta benda wakaf sepenuhnya dilakukan oleh pihak nazhir tanpa ada alasan-alasan yang jelas. Namun setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 maka

setiap perubahan atas status tanah wakaf wajib untuk mendaftarkan atau didaftarkan.

Persoalan perubahan status tukar guling tanah wakaf memang tidak dikenalkan dalam Fikih Islam, hanya saja ulama kontemporer dan ulama klasik memberikan suatu gagasan tentang perlunya perubahan atau alih fungsi wakaf sekiranya wakaf tersebut tidak lagi dapat berfungsi sebagaimana yang dikehendaki oleh wakif.

Ketentuan pasal 11 ayat 1 peraturan pemerintah nomor 28 tahun 1977 dijelaskan bahwa pada dasarnya tanah milik yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan peruntukkan atau penggunaan lain daripadanya yang dimaksud dalam ikrar wakaf, adapun dalam ayat 2 adanya pembatasan terhadap penyimpangan atas ketentuan dalam pasal tersebut. Diantaranya bahwa hal-hal tertentu telah terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Menteri Agama atas perubahan atau alih fungsi tanah wakaf tersebut dapat dilakukan diantara alasannya ; a) karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif dan b) karena adanya kepentingan umum yang mendesak.

Kewajiban pelaporan atas perubahan status tanah milik yang telah diwakafkan dan perubahan penggunaannya menurut pasal 11 ayat 3 dibebankan kepada Nazhir untuk dilaporkan kepada pemerintah setempat Bupati/walikota/daerah masing-masing cq kepala sub Direktorat Agraria setempat untuk mendapatkan penyelesaiannya lebih lanjut.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 mengatur sanksi yang ditetapkan dalam hal terdapat pelanggaran terhadap ketentuan dalam pasal 11 tersebut, menurut pasal 14 pihak yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang diatur dalam pasal 11 PP No 28 tahun 1977 tersebut dihukum dengan hukuman kurungan selama 3 (tiga)

bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu Rupiah). Pasal 15 kemudian mengatur lebih lanjut bahwa apabila perbuatan tersebut dilakukan oleh atau atas nama banda Hukum maka tuntutan pidana dilakukan dan pidana serta tindakan tata tertib dijatuhkan, baik terhadap badan hukum maupun terhadap mereka yang memberi perintah melakukan perbuatan tersebut atau bertindak sebagai pemimpin atau penanggung jawab dalam perbuatan atau kelalaian itu atau terhadap kedua-duanya.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, meskipun Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 menetapkan sanksi yang jelas dan tegas terkait dengan pelanggaran pasal 11 PP No. 28 tahun 1977 namun PP No. 28 tahun 1977 dan beberapa peraturan terkait lainnya membuka peluang terhadap penyimpangan atas perubahan peruntukkan wakaf tanah milik. Hal ini pun didukung pasal 41 Undang-undang wakaf Nomor 41 tahun 2004 pasal 49 ayat 1 dijelaskan bahwa perubahan status harta benda terdapat perubahan benda wakaf dalam bentuk penukaran dialrang kecuali dengan tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI. Ayat kedua (2) pada Pasal yang sama pun mem dijelaskan bahwa : 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 perinsip syariah; b) harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf; c) pertukaran di lakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.

Selain pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 izin pertukaran harta benda wakaf hanya dapat diberikan jika: a) harta benda penakar memiliki sertifikat atau buku kepemilikan sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan; b) nilai dan



manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis Menteri berdasarkan persetujuan BWI. Izin tertulis dan 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 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.

Pada peraturan yang sama terdapat perubahan terkait dengan perubahan harta benda wakaf terdapat perubahan untuk nominal luas tanah. Dalam hal penukaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan terhadap harta benda wakaf yang memiliki luas sampai dengan 5000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), menteri memberi mandate kepada kepala kantor wilayah menerbitkan izin tertulis.<sup>11</sup>

Menteri 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 dan b) nilai dan manfaat harta benda penukar paling kurang sama dengan harta benda wakaf semula. Sedangkan proses perizinannya dilakukan oleh Kepala kantor wilayah secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat 3 berdasarkan persetujuan BWI Propinsi; demikian harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan

sah sesuai dengan ketentuan pertauran perundang-undangan dan nilai manfaat harta benda penukar paling sedikit sama dengan harta benda wakaf semula.

#### d. Analisis Hasil Studi Kasus Analisis Praktek Tukar Guling Tanah Wakaf dan Pemanfaatannya setelah ditukar

Bab Analisis praktek Tukar guling tanah wakaf dan pemanfaatannya di Indonesia, akan menjelaskan beberapa praktek kasus tukar guling tanah wakaf di Indonesia yang ada di lokasi daerah Tasikmalaya, Cikampek Palimanan dan Semarang Jawa tengah tanah wakaf yang di tukar pemanfaatannya untuk pembangunan pasilitas umum dan pasilitas sosial. Berikut analisa kasuistik tukar guling tanah wakaf berdasarkan data hasil survey Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) pada tahun 2017 dan 2018 dan penyelesaiannya.

##### 1) Studi Kasus-kasus Tukar Guling Tanah Wakaf Di Indonesia

Semakin maraknya instrumen wakaf dan banyaknya model pengelolaan wakaf seperti wakaf uang, wakaf produktif, wakaf saham, yang tujuannya tidak lain adalah menuju kemaslahatan dan martabat bangsa. Inovasi wakaf tidak boleh dia anggap sepele, karena dengan perkembangan jaman banyak dipengaruhi oleh konsep wakaf produktif yang membawa bangsa menuju masyarakat adil dan sejahtera. Kasus tukar guling tanah wakaf harus di anggap positif, karena hal ini adalah salah satu metode yang membawa wakaf tetap abadi dan berkesinambungan. Berikut beberapa analisis praktek tukar guling tanah wakaf hasil studi di beberapa daerah kasus praktek lapangan, dimana pemanfaatannya social dan pasilitas umum.

---

<sup>11</sup> Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2018, tentang peraturan pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang - undang Nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf

(a) **Kasus Tukar Guling Tanah Wakaf Gunung Kembang Pertanian Dengan Tanah Sawah.**<sup>12</sup>

Gambaran tanah wakaf Tanah Wakaf Gunung Kembang Desa Sukamulya lebih kurang 2.650 M2 dengan sertifikat wakaf 327/ Sukamulya yang berlokasi di Gunung Kembang, kelurahan Sukamulya Tasikmalaya. Tasikmalaya dengan sertifikat hak milik Nomor: 327 “WAKAF” yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tasikmalaya pada tanggal 16 Oktober 1992 yang sekarang termasuk kota Tasikmalaya. Tanah wakaf ini dikelola oleh Nazhir bernama H. M. Yahya Aziz

Tanah tersebut sebelum tahun 1990 merupakan tanah sawah wakaf yang hasilnya untuk pembangunan dan kesejahteraan masjid As Sulha serta siar agama Islam. Namun menjadi tidak produktif lagi karena terjadi pembebasan lahan untuk pembuatan jalan dari kampung Ranca Bango sampai kampung Parhon dan sebagian tanah wakaf terkena proyek jalan dan pada tahun 1993 terjadi pengurukan yang mengakibatkan jalur aliran sungai tertutup dengan jalan. Pada tahun 1995 para ahli waris yang masih ada (H. Memed, H. Mamin, H. Daru, H. Euis Robiah) bermusyawarah dengan nazhir agar tanah dijual atau dipindahkan. Sehingga proses pencarian tanah penukar pun dimulai selanjutnya Pada tahun 2002 nazhir bernegosiasi dengan H. Taufik Hidayat untuk melakukan tukar menukar tanah wakaf dengan tanah miliknya seluas 11.397 m2 di 6 (enam) lokasi bersertifikat. Tanah penukar adalah tanah sawah yang menghasilkan panen padi 3 (tiga kali) dalam satu tahun dan sangat menguntungkan baik luas maupun penghasilannya.

*Pertama*, terdapat 1 lokasi tanah wakaf pada titi yang berbeda yaitu : Tanah wakaf yang terletak terletak di Blok Gasong, dengan luas 1.340 M2 berupa sawah, dengan persil no. S.130. pada lokasi yang sama luas 2.190 M2, Luas 725 m2 merupakan Tanah Pekarangan Kosong (Palawija), SPPT No:0011-0166 persil No.S.130. *Kedua*, terdapat 3 lokasi tanah penukar peruntukkan sawah yaitu: tanah di Blok Sadewata kelurahan Sukalaksana dengan luas 1.430 M2 berupa sawah, SPPT No: 485 persil No S.229. lokasi yang sama luas tanah penukar 742. M2 persil no S.229 blok 010 kohir Nomor 0270. Tanah di blok Ciroman Kel. Sukamulya dengan luas 4970 M2 persil No. S.125 Blok 012 Kohir Nomor 0087.

Tanah Penukar dan Peruntukkan Tanah Wakaf Hasil Ruslagh, Jika dilihat dari luas tanah wakaf 2.650 M2 dengan tanah penukar 11.397 M2 sangat menguntungkan untuk ditukar baik dari segi luas maupun dari penghasilannya sehingga tanah penukar akan lebih menguntungkan untuk wakaf yang hasilnya diperuntukkan kesejahteraan masjid. Dari segi hukum administrasi tukar guling tanah wakaf telah memiliki standar persyaratan mempunyai sertifikat tanah (sekufu). Demikian halnya tanah tersebut memiliki kekuatan hukum seperti Undang-undang wakaf Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf.

Tanah penukar lebih luas dan dari segi administrasi, baik tanah wakaf maupun tanah penukar sudah memenuhi persyaratan yaitu memiliki sertifikat tanah, adapun nilai NJOP Tanah wakaf seluas 2,650 m2 adalah 272.950.000 dan NJOP tanah penukar adalah 310.075.000. tanah penukar milik satu orang yaitu H. Taufik Hidayat, berikut beberapa

<sup>12</sup> Data kementerian Agama tentang Rekomendasi Tukar Menuakr Tanah Wakaf Gunung Kembang Desa Sukamulya Kecamatan Indihang Kota Tasikmalaya, 2007 s/d 2013

alasan terjadi penukaran tanah wakaf ini diantaranya: a) tanah wakaf yang luasnya 2.650 M<sup>2</sup> (duaribu enam ratus limapuluh meter persegi) sudah tidak berfungsi lagi, karena tanahnya bukan tanah sawah lagi, sudah merupakan tanah darat sehingga tidak menghasilkan apa-apa; b) tanah penukar yang enam (6) lokasi dengan luas 11.397 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) merupakan tanah sawah yang menghasilkan panen padi dalam satu tahun tiga (3) kali panen; c) dilihat dari luas tanah wakaf 2.650 m<sup>2</sup> dari tanah penukar 11.397 m<sup>2</sup>, sangat menguntungkan untuk ditukar baik dari luas maupun dari penghasilannya sehingga tanah penukar akan lebih menguntungkan untuk wakaf yang hasilnya diperuntukkan kesejahteraan Masjid; d) jika dari sisi administrasi dari tanah wakaf dan tanah yang ditukarkan sudah memenuhi persyaratan sertifikat tanah (sekufu) dan tanah-tanah tersebut pun telah memiliki kekuatan hukum sesuai dengan surat edaran Dirjen kekuatan hukum, dan telah sesuai dengan surat edaran Dirjen Bimas Islam dan urusan Haji Nomor: D.11/5/MK/007/901/1989 dan PMA nomor: 1 tahun 1978.<sup>13</sup> Kemudian dikuatkan kembali oleh adanya Undang-undang wakaf nomor 41 tahun 2004.

Jika melihat perbandingan dari jumlah tanah wakaf yang ditukarkan memenuhi standar persyaratan penukaran tukar guling tanah wakaf dan bahkan lebih dari nilai tanah wakaf sebelumnya. Artinya dalam proses tukar guling tanah wakaf kasus seperti ini cukup membawa dampak positif untuk pengembangan harta benda wakaf dan nilainya lebih tinggi dari tanah

wakaf semula. Pengembangan wakaf produktif bisa direalisasikan dimana tanah yang ditukar ini memiliki panen 1 sampai 3 kali dalam 1 (satu) tahun, sangat fantastik.

Proses pengajuan tukar menukar tanah wakaf tergolong lama sejak mulai diusulkannya tahun 2007, keluar rekomendasi 2011 dan 2013 dikeluarkannya Surat keputusan penyelesaian tukar guling tanah wakaf tersebut, dengan demikian kurang 6 (enam) tahun proses tukar guling tanah wakaf ini selesai.

Alasan Tukar Guling (Ruislagh), Alasan yang krusial terjadinya tukar menukar tanah wakaf sawah ini sudah tidak bisa diproduktif kembali dan hasilnya pun tidak bisa lagi dinikmati karena ada perluasan lahan tanah wakaf, melalui rekomendasi Menteri Agama RI setelah diadakan peneltian baik adiministrasi maupun di lapangan akhirnya tanah wakaf Gunung Kembang Desa Sukamulya lebih kurang 2.650 M<sup>2</sup> dengan sertifikat wakaf 327/ Sukamulya yang berlokasi di Gunung Kembang, kelurahan Sukamulya Tasikmalaya sah untuk di tukar dengan tanah penukar seluas 11,397 m<sup>2</sup> yang berada di 6 lokasi. Tanah wakaf penukar merupakan tanah wakaf untuk sawah yang bisa menghasilkan panen padi dalam satu tahun tiga (3) kali panen.<sup>14</sup>

Jika dilihat dari laus tanah wakaf 2.650 m<sup>2</sup> dan tanah penukar dengan luas 11.397 m<sup>2</sup> sangat menguntungkan untuk ditukar dan baik dari luas maupun dari penghasilannya, sehingga tanah penukar akan lebih menguntungkan untuk wakaf yang hasilnya diperuntukkan

<sup>13</sup> Saat terjadi kasus tukar guling tanah wakaf ini, peraturan Bimas Islam dan Urusan haji masih satu legalitas, lahirnya Undang-undang wakaf tahun 2004 tentang wakaf maka lebih memberi kekuatan hukum. Namun saat ini peraturan terkait tukar guling tanah wakaf di atur dalam undang-undang wakaf nomor 41 tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah RI nomor 25 Tahun 2018 tentang perubahan atas peraturan pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undnag-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf.

<sup>14</sup> *Ibid*

kesejahteraan masjid. Jika dilihat dari segi administrasi baik tanah wakaf yang ditukar maupun tanah penukar sudah memenuhi persyaratan yaitu mempunyai sertifikat tanah (sekufu) dan tanah-tanah wakaf tersebut telah memiliki kekuatan hukum dan telah sesuai dengan surat edaran Dirjen Bimas Islam kementerian Agama RI serta Undang-undang wakaf nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf.

**(b). Kasus Tukar Menukar Tanah Wakaf (Ruislag) Harta Benda Wakaf yang terkena pembangunan Jalan Tol Cikampek-Palimanan<sup>15</sup>**

Tanah wakaf peruntukkan sawah ini diwakafkan oleh seorang wakif H. Samhudi pada tahun 1991 dengan Sertifikat Hak Milik Wakaf Nomor 265/ Desa Sukasukur. Tanah wakaf ini akan ditukar oleh PT. Citra Tama Graha Properti sebagai penukar dalam perkara ini diwakili oleh Drs. Arief Setiawan yang merupakan Direktur perseroan tersebut. Harta benda wakaf terkait berupa tanah sawah seluas 3.940 m<sup>2</sup>, sertifikat wakaf nomor 00099 tahun 2008 tanggal 22 Juli 2008 berlokasi di Blok Gambiran Desa Panjalin Kidul, Kec. Sumberjaya, Kab. Majalengka Provinsi Jawa Barat. Harta benda wakaf tersebut diurus oleh Nazhir bernama Kantoen Ibrahim sebagai ketua, Otong Mahudin sebagai Sekretaris, Zahidin sebagai Bendahara, Ruhiyat dan Tjasmita sebagai Anggota. Menurut data yang dihimpun jika tanah wakaf senilai 3.940 m<sup>2</sup> ini yang diperuntukkan sawah menghasilkan panen 1 sampai dengan 2x dalam setahun, menghasilkan 1 sampai 2 ton beras dari penghasilan kotor yang tertuang digunakan untuk pengurusan sarana ibadah dan bantuan partisipasi kegiatan keagamaan lainnya.

Tanah Penukar dan Peruntukkan Tanah Wakaf Hasil Ruslagh, Berdasarkan Berita Acara Tim Penilai Harta Benda Wakaf tanggal 11 Juni 2012, total harta benda wakaf adalah Rp28.400.000,- dari nilai 1.420 M<sup>2</sup> x Rp. 20.000. sedangkan total nilai harta benda penukar adalah tanah sawah 2.552 M<sup>2</sup>x Rp. 20.000 = Rp.51.040.000 dan tanah darat seluas 6.422 M<sup>2</sup> x Rp. 20.000 = Rp. 128.440.000 jika di tambahkan maka total nilai harta benda penukar Rp179.480.000,-. Sejak dikeluarkannya surat permohonan untuk proses tukar ganti tanah wakaf pada bulan september tahun 2012 yang dilihat pada surat permohonan Nazhir, ditahun yang sama pada bulan November 2012 telah dikeluarkannya penetapan lokasi tanah pengganti untuk tanah wakaf yang terkena pembangunan jalan tol Cikampek – Palimanan di desa Penajlin Kidul kecamatan Sumberjaya Kabupaten Majalengka. Setelah dilakukan survey dan analisis hukum administrasi maka pada bulan desember tahun yang sama dikeluarkannya surat kepala kantor wilayah Kementerian Agama provinsi Jawa Barat terkait rekomendasi tukar ganti tanah wakaf.

Selanjutnya Harta benda penukar berupa tanah sawah dan tanah darat seluas 8.974 m<sup>2</sup> yang terbagi dalam 5 (lima) bidang lokasi di Blok Gambiran Desa Panjalin Kidul Kec. Sumberjaya Kab. Majalengka, Provinsi Jawa Barat, berikut data tanah pengganti dalam Bentuk Sawah 1.286 M<sup>2</sup> AJB No. 216/2007, Letter C No.564, Persil No. 132 S.IV, dan 1.266 M<sup>2</sup> AJB No. 363/2007, Letter C No. 1193, Persil No. 132 S.IV. Sedangkan untuk pengganti Tanah Darat senilai 3.936 M<sup>2</sup> SHM No. 97, Letter C No. 2446/97, Persil No. 133 S.IV, 1.226 M<sup>2</sup> AJB No. 159, Letter C

<sup>15</sup> Data Badan wakaf Indonesia (BWI) Divisi Pendataan dan Sertifikasi Wakaf tahun 2012 s/d 2015.

No. 343, Persil No. 133 S.IV, dan 1.260 M2 SHM No. 177, Letter C No.124, Persil No. 133 S.IV total keseluruhan menjadi 8.974 M2.

Alasan Ruislagh Kasus Tukar Menukar Tanah Wakaf Sawah, Selanjutnya beberapa alasan dilakukan perubahan status/tukar menukar harta benda wakaf yaitu : a) Harta benda wakaf merupakan tanah sawah seluas 3.940 m2 terkena trace jalan tol Cikampek-Palimanan seluas 1.420 m2. Sisa tanah wakaf yang tidak terkena jalan tol seluas 2.520 m2 tetap masih dalam pengelolaan Nazhir; b) Harta benda penukar adalah tanah sawah dan tanah darat seluas 8.894 m2, terdiri dari: Tanah sawah 2 bidang seluas 2.552 m2 merupakan tanah sawah produktif, system pengairan irigasi teknis yang baik, lokasinya bersebelahan dengan tanah wakaf semula dan Tanah darat 3 bidang seluas 6.442 m2, lokasinya seberang tanah wakaf semula. Hasil pengamatan fisik yang dilakukan Tim wilayah kementerian agama provinsi jawa barat dan tim penilaian dan manfaatn harta benda penukar wakaf kabupaten majalengka yang dibentuk berdasarkan surat keputusan Bupati majalengka nomor 124 tahun 2011 tentang pembentukan Tim penilai dan manfaat harta benda penukar wakaf kabupaten majalengka menyetujui tanah penggantinya seluas 8.974 m2, dari kesemuanya tanah penukar adalah milik dari kementerian PU.

Bukti yuridis formil penukar menyatakan surat pernyataan penukar tanah penukar tidak dalam sengketa di atas materai Rp.6000 yang disahkan oleh lurah/kepala desa dan camat setempat. Dan terdapat juga surat pernyataan penukar bahwa harat benda wakaf lama tidak digunakan untuk hal-hal yang bertentangan dengan

syariat Islam. selanjutnya dalam rencana penggunaan hasil wakaf pihak nazhir akan memberdayakan tanah wakaf dari pengahsilan kotor yang tertuang pada table di atas untuk pengurusan sarana peribadahan, pengembangan lembaga pendidikan dan pengembangan usaha mikro mengingat tanah penukar jenis sawah dan tanah daratan yang subur dan produktif.

(c) **Tukar Menukar Tanah Wakaf Bondo Masjid Agung Kauman<sup>16</sup>**

Masjid Besar Semarang memiliki asset tanah wakaf yang berupa lahan pertanian dan tanah-tanah pekarangan di wilayah Kodya Semarang seluas 119,20 Ha. Asset tersebut merupakan tanah warisan dari Ki Ageng Pandanaran yang pada jamannya pernah menjadi bupati semarang. Dalam perkemabngannya tanah-tanah tersebut dipandnag kurang produktif karena banyak berubah menjadi rawa-rawa dan sesuai masterplan kota loaksi tanah itu akan digunakan sebagai pengemabngan wilayah pemukiman, maka muncul pemikiran usaha untuk menukarnya dengan tanah yang lebih produktif, lebih luas, serta jauh dari sentuhan rencana tata kota. Rencana pengembangan untuk lebih produktif maka terjadi kerjasama BKM pusat dengan PT Sambirejo, yang bersedia untuk menukar tanah wakaf masjid besar Semarang dengan pertanian di kabupaten Demak seluas 250 Ha. Perjalanan selanjutnya untuk melaksanakan proses tukar menukar tanah wakaf tersebut, PT Sambirejo bekerjasama dengan sucipto (direktir PT. Tensindo) sebagai penyandang dana.

Tukar menukar tanah wakaf Bondo Masjid ini terjadi dalam kurun waktu yang sangat lama sekitar 19 tahun sejak tahun 1980 s/ d2000 untuk sampai selesai,

<sup>16</sup> Data Laporan Badan Kesejahteraan Masjid (BKM) Propinsi Jawa Tengah kota Semarang kasus dari tahun 1980 s/d 2000.

karena proses tukar menukar tanah wakaf banyak menimbulkan permasalahan diantaranya pada tahun 1990 pihak BKM Kodya Semarang mengalami hambatan dalam pengelolaannya, karena sebagian tanah penukar tidak dapat dikuasai BKM, sementara tanah wakaf yang ada dijual oleh PT Sambirejo dengan berbekal surat kuasa BKM terletak di Tlogomulyo, Tlogosari, dan Muktiharjo. Usut demi usut setelah dilakukan pemeriksaan lapangan oleh PT sambirejo beserta kementerian agama, dan BKM Pusat memastikan apakah tanah wakaf tersebut benar telah terjual, dan PT Sambirejo menganggapi untuk memenuhi kekurangannya pernyataan PT Sambirejo pada tahun 1991. Sampai tahun 1996 karena tidak ada kesanggupan untuk mengembalikan kekurangan tanah yang hilang maka pihak BKM melakukan tuntutan secara hukum pidana dan perdata terhadap PT Sambirejo. Pidana melapor kepada polda Jateng dan Perdata mengajukan gugatan kepada pengadilan Negeri Semarang hasil sidang pihak BKM dikalahkan namun ditingkat banding dinyatakan N.O (di tolak) dengan alasan gugatan kabur dengan demikian perkara ini dinyatakan mentah kembali.

Perkembangan penyelesaian masalah kasus ini membuat Muspida Tk. I Jateng merasa berkewajiban untuk ikut turun tangan menyelesaikan masalah tukar menukar tanah wakaf masjid besar Semarang. Adapun alternative penyelesaiannya secara damai dalam arti pembagian dapat diterima oleh ekdua belah pihak yang bersengkata untuk mengembalikan tanah wakaf yang berkurang. Alternative pembagian tanah yang dianggap paling mendekati keadilan yaitu: a) membagi tanah seluas 69,20 Ha di Kodya Semarang dengan perbandingan = 25% untuk Pt Sambirejo (17,20 ha

: 75% untuk BKM (51,90 ha) dengan pertimbangan BKM dan PT Sambirejo masing-masing mempunyai kesalahan mendasar dalam proses tukar menukar tanah wakaf; b) BKM dan Masyarakat Islam diharapkan dapat menerima alternative pembagian tersebut, karena tanah wakaf telah kembali sejumlah 118,10 Ha (51,90 Ha tanah di Semarang + tanah penukar di Demak 66,20 Ha) ditambah sebuah gedung kompensasi IV Semarang dan lain-lain.

Tanah Penukar dan Peruntukkan Tanah Wakaf Hasil Ruslagh :

Dalam persyaratan tukar menukar tanah wakaf ditentukan bahwa jumlah tanah penukar di Kab. Demak seluas 250 Ha (Skep Menteri Agama Nomor : 12 Tahun 1990, namun kenyataan dilapangan PT Sambirejo hanya memberikan 66,20 Ha atau 25%. Dengan demikian PT Sambirejo masih belum menyerahkan tanah penuakr sebanyak 75% dari jumlah yang di tentukan. Namun alternative pembagian tanah sisa di Semarang dengan rumusan 25% : 75% adalah sangat adil.

Tanah yang berada di kabupaten Demak sepenuhnya menjadi milik BKM seluas 66,20 Ha. Tanah penuakr seluas ini di konversikan dengan dengan dana senilai RP. 1,3 Milyar pengemablian asset tanah wakaf yang telah menjadi bangunan SMPN IV Semarang dibagi dua sama rata antara PT. Sambirejo dan BKM. Selanjutnya kompensasi untuk tanah yang digunakan pompa Bensin Semarang eks tanah wakaf sepenuhnya menjadi milik BKM. Kasus tanah wakaf Bondo Kauman semarang merupakan salah satu bagian dari beberapa kasus tanah wakaf yang melanggar kode etik hukum perdata bahkan pidana, namun karena dengan penyelesaian dama maka masalah tanah wakaf masjid Besar Semarang yang dilaksanakan oleh Tim Terpadu I telah berhasil menginventarisir dan mengamankan

tanah tanah di kabupaten Demak seluas 66,20 Ha sertifikat BKM telah dapat dimanfaatkan oleh BKM Kodya Semarang. Di Kodya Semarang seluas seluas 69,20 Ha (sertifikat BKM / masih dikuasai PT Sambirejo), pemanfaatan tanah hasil yang ditukar pun di garap dengan model lelang tanah BKM senilai 58 juta.

Dengan demikian penyelesaian pada tahun 1999 kasus tanah wakaf Bundo Masjid Agung Kodia Semarang yang berada di wilayah Kabupaten Dati II Demak yang tercatat 250 Ha, resmi telah ditemukan 66,2 Ha dan sudah diproses wakaf oleh BKM pusat kepada BKM Kodia Semarang sesuai ketentuan.

Asumsi Penyelesaian dan Tukar Menukarnya:

Penyelenggaraan kasus tukar menukar tanah wakaf Bundo Masjid Besar Semarang sangat tepat bila dilakukan dengan cara damai, dengan pengertian pembagiannya bisa diterima oleh masing-masing pihak yang berkepentingan PT Sambirejo, BKM dan Masyarakat. Berdasarkan analisa Tim dirumuskan alternated penyelesaian yang dapat dianggap paling mendekati keadian yaitu: pembagian tanah seluas 69, 20 Ha yang berada di Kodya Semarang perbandingan = 25% untuk Sucipto (PT Sambirejo) dan 75% (BKM dengan pertimbangan sebagai berikut jika masing-masing BKM mempunyai kesalahan mendasar dalam proses tukar menukar tanah tersebut dan perbandingan pembagian tersebut diharapkan BKM dan Masyarakat Islam (khususnya remaja masjid) dapat menerima karena tanah wakaf telah kembali sejumlah 118,10 Ha ditambah kompensasi gedung SMPN IV dan lain-lain walaupun nilai tanah dirugikan (sebagian berada di Demak) akan teteapi tanah tersebut dapat dimanfaatkan BKM hal ini perlu disadari dan patut disyukuri, sebab tukar menukar tanah yang sudah + 18 tahun ini pun telah terselesaikan dengan damai.

Pada kasus tukar menukar tanah wakaf ada unsur rekayasa /penipuan karena pihak yang melakukan pelanggaran Sucipto tidak menepati perjanjian. Dan menikmati hasil tukar menukar dengan manual + 50 Ha tanah yang berada do Kodya Semarang antara lain bahwa tanah HM 1153 Sambirejo luas 40.800 m<sup>2</sup> sebagian besar tanah tersebut telah digunakan jalan tol dan rencana jalan tol lingkar. Luas 121.740 m<sup>2</sup> sebagian besar tanah tengah membujur ke utara digunakan untuk jalan tol Gayamsari, tanah HM 1325 Muktiharjo luas 7.460 m<sup>2</sup> tanah tersebut sudah penuh dengan perumahan penduduk sesuai hasil pendataan kepala kelurahan Muktiharjo Kidul tanah tersebut telah di kavling dan dihuni menjadi 43 kavling sejak tahun 1989 para penghuni telah membayar dengan cicilan kepada PT Sambirejo. Sedangkan HM 1977 tanah luas 17.640 m<sup>2</sup> tanah tersebut sudah penuh dengan perumahan penduduk tanah tersebut pun sudah di kavling menajdi 107 petak oleh proyek pengembangan fasilitas pelabuhan Semarang. terakhir tanah HM 967 di desa Tlogo Mulyo luas 33, 503 m<sup>2</sup> sudah dibeli oleh PT Kakancan Mukti Rp. 180.000.000 dari PT Tensindo.

Faktor negative BKM ceroboh dalam pelaksanaan tukar menukar tanah antara lain tidak meneliti secara fisik serta prosedur hak-hak kepemilikannya baik dalam administrasi maupun kenyataan di lapangan, dan BKM tidak mempunyai bukti administrasi lengkap, pada tahun 1985 s/d 1990 BKM tidak mengelola dan mengamankan tanah penukar (menelantarkan tanah) namun dari sisi positifnya kedua belah pihak bersedia menyelesaikan masalah tanah wakaf dengan cara damai.

Visualisasi terkait beberapa kasus tukar menukar tanah wakaf di atas, dapat dilihat bahwa sebenarnya pengaturan terkait dengan pemanfaatan tukar menukar tanah wakaf tersebut diperbolehkan untuk kepentingan umat dari berbagai macam model.

Pemafaatan tukar menukar tanah wakaf untuk pemabngunan rumah susun umum dan rumah susun khusus, bahkan ada yang membuat rumah susun komersial seperti yang terjadi pada kasusu tukar menukar kaus tanah wakaf Bondo Moso Kauman Semarang, hasil tukar menukar tanah wakaf di manfaatkan untuk pembangunan unit rumah. Praktek pendayagunaan tanah wakaf dengan cara sewa atau kejr sama pemanfaatnnya tersebut hanya dapat dilakukan terhadap pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus. Terkait pembangunan rumah susun komersial undang-undang pembangunan rumah susun pasal 16 ayat 2 dan 3 Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 menyatakan bahwa pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.<sup>17</sup>

Merujuk pada analisa studi kasus terdapat inkonsintasi dalam pemberian keputusan instansi pemerintah dalam penyelesaian kasus tukar guling tanah wakaf semua memiliki teknis yang berpariatif dan peruntukkan yang bermacam-macam selama tidak melanggar Undang-undang wakaf dan hukum perdata maka penyelesaian tukar menukar tanah wakaf perlu dilakukan secara efektif selama kasus ini berlangsung untuk kepentingan positif dan tidak kontroversi.

Pemanfaatan tanah wakaf yang telah ditukar dialokasikan untuk kepentingan umum, seperti jalan tol, untuk pendidikan, sosial bahkan untuk bisnis. Asalkan sesuai prosedur dan tata cara penukaran harta benda wakaf dalam hal ini tanah wakaf diatur dalam pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006, aturan terkait tukar guling tanah wakaf pun telah dipertegas secara detail pada peraturan Badan Wakaf Indonesia pasal 6 Nomor 1 tahun 2008.

Hasil Analisis Praktek Kasus Tanah Wakaf sebagaimana Praktek tanah wakaf yang ditukar praktek tukar guling tanah wakaf Gunung kembang daerah Tasikmalaya yang direlokasi dari tanah pertanian dengan tanah sawah, kasus tukar guling tanah wakaf lokasi Cikampek Palimanan dari tanah sawah menjadi jalan Tol cikampek palimanan, dan kasus tanah wakaf Bondo Masjid Agung Kauman Kota Semarang, menunjukkan bahwa ketiga contoh kasus yang penulis rujuk berdasarkan asumsi bahwa dalam pelaksanaan tukar guling tanah wakaf memiliki fenomena yang bervariasi dengan penyelesaian yang tuntas meski sedikit mengalami rumit akan tetapi kasus yang ditangani terkait ruislagh ini dapat diselesaikan dengan baik meskipun memakan proses waktu yang lama. Secara adminitrasi berjalan efektif dan tingkat keabsahannya sesuai secara empiris yang diatur dalam Undnag-undang wakaf Nomor 41 tahun 2004, pengesahannya pun rekomendasi dan dukungan oleh pemerintah kementerian Agama dan Badan wakaf Indonesia (BWI).

### C. SIMPULAN

1. Proses tukar guling tanah wakaf di Indonesia dalam pemanfaatan pasilitas umum dan pemanfaatan sosial lainnya saat ini tidak menjadi polemik karena proses dan pelaksanaannya diatur dalam peraturan perundang-undangan wakaf Nomor 41 tahun 2004, tentang Perubahan Status Harta Benda Wakaf, sementara dalam hukum agraria diatur beberapa kaidah hukum tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur mengenai bumi, air dan dalam batas-batas tertentu ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalam yang menganut asas-asas sebagai berikut: asas Nasionalisme;

<sup>17</sup> Kania Saskia S.A Hasibuan, *Analisis Hukum Terhadap Pemanfaatan Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Komersial*, Tesis Program Studi Magister Hukum Universitas Indonesia (UI) fakultas Hukum Salemba, 2014.



asas dikuasai oleh Negara; asas Hukum adat yang disaneer; asas fungsi sosial; asas kebangsaan; asas non Diskriminasi; asas Gotong Royong; asas Unifikasi dan asas pemisahan Horizontal. Sementara dalam proses tukar guling tanah wakaf untuk pemanfaatan umum terdapat pada asas fungsi sosial, dimana tukar guling tanah wakaf untuk pemanfaatan sosial berupa jalan tol dan kepentingan umum lainnya. proses tukar guling tanah wakaf pada beberapa kasus tukar guling tanah wakaf di Indonesia yang sudah penulis petakan pada tesis ini sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan wakaf di Indonesia. dan fenomena penukaran harta benda wakaf membawa dampak positif terhadap pengembangan harta benda wakaf, lebih produktif, lebih bermanfaat, lebih bagus untuk kemaslahatan diantaranya, tukar guling tanah wakaf untuk pembangunan jalan tol dan sarana sosial lainnya seperti kegiatan pendidikan (sekolah), keagamaan (majelis taklim), dan kegiatan ibadah.

2. Fatwa kontemporer tentang transaksi objek wakaf diantaranya mencantumkan pemahaman penukaran objek wakaf tanah karena kebutuhan, tukar guling tanah wakaf untuk jalan tol dengan alasan tujuan pelebaran jalan atau digusur secara keseluruhan, maupun sebagainya sehingga aset tanah wakaf ini mendapat pengganti dengan aset tanah pada lokasi lain atau bahkan ditempatkan di negara lain dan tidak lagi dirasakan manfaatnya maka diganti dengan benda lain yang serupa dengannya, atau dijual dan membeli objek yang sama. Dengan demikian bila ada rekomendasi dari pihak pemerintah terkait dengan proyek pengembangan dan perluasan jalan raya di atas tanah wakaf, maka demi menjaga wujud dan eksistensi keberadaan obyek

wakaf maka pihak nazhir meminta penukaran atas kerugian yang timbul atas perluasan jalan. Pertama adalah meminta obyek yang sama atau minta tanah pada lokasi lain yang senilai pada saat itu dengan obyek wakaf. jika sulit mengganti dengan jenis wakaf yang sama, maka tidak ada salahnya kepada nazhir menerima uang sebagai pengganti dari gusuran tersebut dengan memenuhi standar nilai yang berlaku dipasaran.

Usulan saran penulis :

1. Berdasarkan perbandingan antara tanah wakaf dengan tanah penukar sebagaimana dijelaskan di atas, kasus penukaran harta benda wakaf ini membawa dampak positif terhadap pengembangan harta benda wakaf, yaitu tanah wakaf menjadi lebih luas setelah ditukar, lebih baik, nilainya bisa sama dan bahkan lebih tinggi.

Untuk itu maka mekanisme pendayagunaan tanah wakaf dipandang sebagai salah satu cara yang dapat mengoptimalkan manfaat dari tanah wakaf tidak produktif menjadi tanah wakaf produktif, dan mekanisme ini tentunya dilakukan dengan alasan kepentingan umum atau dalam hal jika tanah wakaf tidak lagi bisa produktif maka harus dilakukan Ruislagh.

2. Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI, maka perlu pertimbangan bahwa harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat 3 bahwa harta benda penukar memiliki nilai jual objek pajak (NJOP) sekurang-

kurang sama dengan NJOP harta benda wakaf dan harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Abdurrahman, *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita*, Bandung, Alumni. 1979
- Abid, Al Kabisi, *Hukum Wakaf*, Jakarta, IIMaN, 2003
- Ali, Mohamad Daud, *Hukum Islam (Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia)* edisi ke-6, cet. II, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2004
- Almuin, Nani, *Peranan Wakaf Dalam Pembangunan Perumahan Fakir Miskin (Tesis)*. Jakarta, SPS. UIN Syahid, 2009
- Az Zuhaili, *Al Fiqh Islam wa Adilatuhu*, Damaskus: Dar Al Fikr.
- Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu*, (Mesir: Dar al-Fikri, t.t.), Juz VIII.
- Bungin, Burhan, *Metodologi Penelitian Kuantitatif (komunikasi, ekonomi dan kebijakan Publik serta Ilmu-ilmu Sosial lainnya)*, Jakarta, Kencana, 2006,
- Cowan, J. Hilton (ed.), *A Dictionary of Modern Written Arabic*, London, Macdonald & Evans LTD. 1980
- Fahrurroji, *Pengembangan Harta Benda Wakaf Dengan Istibdal*: Jakarta, Disertasi SPS UIN Syahid Jakarta. Tahun 2016
- Hasibuan, Kania Saskia S.A, *Analisis Hukum Terhadap Pemanfaatan Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Komersial*, Jakarta, Tesis Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia (UI) 2014,
- Hazairin, 1983, *Demokrasi Pancasila*, Bina Aksara, Jakarta
- Suhadi, Imam, *Hukum Wakaf di Indonesia*, Dua Demensi, Yogyakarta, 1985
- Indra, Ridwan. RA, *Ragam Perjanjian di Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta, Trisula, 1996
- Maksum, Muhammad, dkk, 2015, *Fikih Ruishlagh*, Badan wakaf Indonesia, Jakarta.
- Moeliono, Anton M, dkk., 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cetakan ke-2, Balai Pustaka, Jakarta.
- Muhammad ibn. Isma'il as-San'any, *Subul as-Salam*, (Mesir: Muhammad Ali Sabih, t.t.), Juz III
- Muhammad 'Ubaid al-Kubaisy, 1997, *Ahkam al-Waqf Syari'at al-Islamiyyah*, Juz 1, Matba'ah al-Irsyad, Baghdad.
- Muhammad bin Ali bin Muhammad asy-Syaukani, *Nail al-Autar*, (Mesir: Mustafa a-Bab al-Halabi, t.t.), Jilid VI
- Mujahidin, Achmad, 2017, *Ekonomi Islam (sejarah, konsep instrument negara dan pasar)* Rajawali Pers, Jakarta.
- Munawwir, Ahmad Warson, 1984, *Al-Munawwir Kamus Arab-Indonesia*, Yogyakarta.
- NUH, Mohammad, 2018, *Bahan persentase Conference waqf Global*, Bangkok
- Prasetyo, Bambang, *Metode Penelitian Kuantitatif (teori dan praktek)*, Jakarta, Rajawali press, 2005
- Qudamah, Ibnu, , *al-Mugni*, Riyad: Maktabah al-Riyad, t.t., Juz V
- Soraya, Siti Devi "Perlindungan dan Pengamanan Harta Benda Wakaf" Persentasi pada acara FGD Kementerian Agama RI November 2018.
- Soekanto, Soejono & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Rajawali Pers, 1990.
- Soeprapto, *Perubahan Peruntukan/Penggunaan Tanah Wakaf dari Sudut Agraria*, mimeo, Makalah disampaikan Temu Wicara Perwakafan Tanah Milik, Departemen Agama RI, Jakarta, 19-20 September 1987.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung, Alfabeta, 1999.

Sutarmadi, Muhda Hadisaputra dan Amidhan, *Pedoman Praktis Perwakafan*, Badan Kesejahteraan Masjid, Jakarta, 1990.

Taymiyah, Ibnu, *Majmu' al-Fatawa*, jilid 18. juz 31Dār al-Kutub Ilmiyah, Beirut, 2000.

**Jurnal:**

CRSC UIN Syahid, *Laporan Penelitian*, Jakarta, 2015

Kamus Besar bahasa Indonesia, Balai pustaka, edisi ketiga.

Hasan, Tolhah, Istibdal Harta Benda Wakaf, *Jurnal al awqaf BWI* vol. II Nomor 3 edisi Agustus, Jakarta, 2009.

Ibrahim, Anwar, Istibdal Tanah Wakaf, *Jurnal al awqaf BWI* volume II, Nomor. 3, edisi Agustus, Jakarta, Agustus, 2009.

**Peraturan Perundang-undangan:**

Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang Wakaf Tanah Milik

Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Wakaf.

Keputusan Menteri Agama Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pemberian Izin Perubahan Status/ Tukar Menukar Tanah Wakaf

Keputusan Menteri Agama RI Nomor 114 tahun 2008 Pemberian Izin Perubahan Status / Tukar Menukar Tanah Wakaf

Keputusan Menteri Agama RI Nomor 5 Tahun 2011 Pemberian Izin Perubahan Status / Tukar Menukar Tanah Wakaf

Undang-undang Agraria Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia

Undang-undang wakaf Nomor 41 tahun 2004

Undang-Undang Dasar 1945