

**LEGALITAS TUKAR GULING TANAH WAKAF (RUISLAG) MENURUT MADZHAB
HANAFI DAN UNDANG-UNDANG NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF (STUDI
KASUS DI DESA ORO ORO OMBO KOTA BATU)**

TESIS

Oleh:

Mochamad Ibrohim Arofi Himzi

18781018



**PROGRAM MAGISTER AL-AHWAL AL-SYAKHSHIYYAH
PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM
2022**

**LEGALITAS TUKAR GULING TANAH WAKAF (RUISLAG) MENURUT
MADZHAB HANAFI DAN UNDANG-UNDANG NO 41 TAHUN 2004
TENTANG WAKAF (STUDI KASUS DI DESA ORO ORO OMBO KOTA
BATU)**

Tesis

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salahsatu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan pada

Program Magister Pendidikan Al-Ahwal Al-Syakhshiyah

Pascasarjana Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim

Pada Semester Ganjil tahun Akademik 2022/2023

Oleh:

Mochamad Ibrohim Arofi Himzi
18781018

Dosen Pembimbing:

Pembimbing I
DR. H. Fadil, M.Ag
NIP.196512311992031046

Pembimbing II
Dr. Burhanuddin Susamto, M.Hum
NIP.197801302009121002

**PROGRAM MAGISTER AL-AHWAL AL-SYAKHSHIYYAH
PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM
2022**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : Mochamad Ibrohim Arofi Himzi

NIM : 18781018

Program Studi : Al-Ahwal Al-Syakshiyiyah

Judul Tesis : LEGALITAS TUKAR GULING TANAH WAKAF (RUISLAG)
MENURUT MADZHAB HANAFI DAN UNDANG-UNDANG
NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF (STUDI KASUS DI
DESA ORO ORO OMBO KOTA BATU)

Setelah diperiksa dan dilakukan perbaikan seperlunya, Tesis dengan Judul
sebagaimana di atas telah disetujui dan diajukan ke sidang ujian Tesis

Pembimbing I



Dr. H. Fadil, M.Ag
NIP.196512311992031046

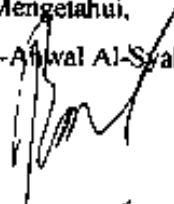
Pembimbing II



Dr. Burhanuddin Susanto, M.Hum
NIP.197801302009121002

Mengetahui,

Ketua Prodi Al-Ahwal Al-Syakhshiyiyah



Dr. H. Fadil, M.Ag
NIP.196512311992031046

LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN TESIS

Tesis dengan judul "LEGALITAS TUKAR GULING TANAH WAKAF (RUISLAG) MENURUT MADZHAB HANAFI DAN UNDANG-UNDANG NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF (STUDI KASUS DI DESA ORO ORO OMBO KOTA BATU)" oleh MOCHAMAD IBROHIM AROFI HIMZI (18781018) ini telah diperiksa dan disetujui,

Malang,

Dosen Penguji



Dr. Erfanah Zubrah, S.Ag. M.H
NIP. 197301181998032004

Penguji Utama



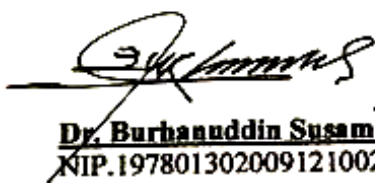
Dr. Ahmad Wahidi, M.HI
NIP. 197706052006041002

Ketua Penguji



Dr. H. Fadil, M.Ag
NIP. 196512311992031046

Penguji



Dr. Burhauddin Susanto, M.Hum
NIP. 197801302009121002

Sekretaris

Mengetahui,

Direktor Pascasarjana



Prof. Dr. Wahidmurni, M.Pd
NIP. 196904052000031002

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS PENELITIAN**

Saya yang bertanda tangan ini:

Nama : Mochamad Ibrohim Arofi Himzi

NIM : 18781018

Program Studi : Al-Ahwal Al-Syakhsyiyah

Judul Tesis : LEGALITAS TUKAR GULING TANAH WAKAF (RUISLAG)
MENURUT MADZHAB HANAFI DAN UNDANG-UNDANG
NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF (STUDI KASUS DI
DESA ORO ORO OMBO KOTA BATU)

Menyatakan dengan sungguh dan sebenar-benarnya bahwa tesis yang saya serahkan melalui penelitian ini adalah benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan plagiasi, duplikat dari karya orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata tesis ini terbukti mengandung unsur-unsur plagiasi, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 20 Desember 2022


METERAI
TEMPEL
77C9BAKX391255197

Mochamad Ibrohim Arofi Himzi
NIM. 18781018

MOTTO

النَّاسُ أَعْدَاءُ مَا جَهِلُوا¹

"Manusia adalah musuh akan sesuatu yang ia tidak ia ketahui"

¹ Al Ghozali, Abu Hamid *Ihya Ulumuddin*, (Beirut: Dar Al Ma'rifat, 2010), 52.

ABSTRAK

Mochamad Ibrohim Arofi Himzi, 2022. *Legalitas Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Madzhab Hanafi Dan Undang-Undang No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi Kasus Desa Oro-Oro Ombo Kota Batu)*, Tesis Prodi Magister Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing (I) Dr. H. Fadil, M.Ag, (II) Dr. Burhanuddin Susanto, M.Hum.

Kata Kunci: Tukar Guling, Wakaf, Madzhab Hanafi, Perundang Undangan

Sejak masa Nabi Muhammad wakaf menjadi salah satu media terpenting dalam menunjang berbagai macam kebutuhan ibadah maupun sosial lainnya. Seiring waktu berlalu perkembangan zaman memunculkan berbagai macam permasalahan terkait wakaf. Tukar guling tanah wakaf menjadi salah satu polemik yang masih menjadi perdebatan dikalangan para ahli, ada yang memperbolehkannya ada yang tidak. Hukum negara juga memiliki variasi tersendiri tentang permasalahan tukar guling, ada undang-undang yang melarangnya tetapi di sisi lain ada juga undang-undang yang melegalkannya.

Penelitian ini mencoba untuk mengkaji secara menyeluruh aspek legalitas tukar guling tanah wakaf dari sudut pandang madzhab *Hanafiyah* dan juga hukum perundang-undangan negara. Untuk mencapai tujuan itu penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus, desa Oro-Oro Ombo Kota Batu menjadi tempat yang ditentukan sebagai latar penelitian.

Hasil penelitian ini menyatakan bahwa dalam perspektif madzhab *Hanafiyah* tukar guling tanah wakaf diperbolehkan jika terjadi dalam tiga keadaan yaitu ada syarat untuk menukar tanah wakaf dari sang *waqif*, kedua ada kepentingan mendesak untuk menjaga dan melestarikan asset wakaf beserta dengan manfaatnya dan yang ketiga ada harapan untuk memperoleh manfaat yang lebih layak dan besar jika menukarnya dengan tanah yang lain. Kemudian dalam undang-undang negara disebutkan bahwa tukar guling tanah wakaf bisa dilakukan jika dengan alasan untuk digunakan dalam kepentingan negara atau harta wakaf tidak bisa digunakan sebagaimana ikrar wakaf maka status hukumnya berubah menjadi legal dengan mempertimbangkan tiga hal yaitu yang pertama harta benda wakaf tidak dapat digunakan sebagaimana ikrar wakaf, yang kedua harta benda wakaf dibutuhkan untuk kepentingan negara dan yang ketiga karena ada kepentingan keagamaan yang bersifat mendesak.

ABSTRACT

Mochamad Ibrohim Arofi Himzi, 2022 *Legality Of Waqf Land Exchange (Ruislag) According To Hanafi Madzhab And Waqf Law No. 41 Of 2004 Concerning Waqf (Case Study In Oro Oro Ombo Village, Batu City)*, Thesis, Master of Islamic Law, Postgraduate Program of Maulana Malik Ibrahim University Malang. Advisors: (I) Dr. H. Fadil, M.Ag, (II) Dr. Burhanuddin Susanto, M.Hum.

Keywords: Swapping Waqf, Hanafi School, Invitation Legislation

Since the time of the Prophet Muhammad, waqf has become one of the most important media in supporting various kinds of worship and other social needs. As time goes by, the development of the times raises various kinds of problems related to waqf. Swapping of waqf land is a polemic that is still being debated among experts, some allow it and some don't. State law also has its own variations regarding the issue of swapping, there are laws that prohibit it but on the other hand there are also laws that legalize it.

This research attempts to thoroughly examine the legal aspects of swapping waqf land from the point of view of the Hanafiyah school of thought as well as state laws and regulations. To achieve this goal, the authors used a qualitative research method with a case study approach, the village of Oro-Oro Ombo, Batu City, was the place chosen as the research setting.

The results of this study state that in the perspective of the Hanafiyah madzhab, the exchange of waqf land is allowed if it occurs in three circumstances, namely there is a condition to exchange waqf land from the waqf, second, there is an urgent interest to maintain and preserve waqf assets and their benefits, and third, there is hope to obtain more laying and greater benefits if they exchange it for other land. Then in state law it is stated that the exchange of waqf land can be done if for reasons to be used in state interests or waqf assets cannot be used as waqf pledges, then the legal status changes to legal by considering three things, namely the first waqf property cannot be used as a waqf pledge, the second waqf property is needed for state interests and the third because there are religious interests that is urgent.

مستخلص البحث

محمد إبراهيم عربي حمزي، ٢٠٢٢. مشروعية تبادل الأرض الوقفية وفقا لمذهب الحنفي وقانون الوقف رقم ٤١ لسنة ٢٠٠٤ بشأن الوقف (دراسة حالية في قرية أورو أورو أمبو، مدينة باتو). رسالة الماجستير، قسم الأحوال الشخصية بجامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف الأول: د. الحاج فاضل، المشرف الثاني: د. برهان الدين سوسانطا.

الكلمات : استبدال, الوقف, مذهب حنفي, دعوة التشريع

المدالة

منذ عهد النبي محمد صلى الله عليه وسلم، أصبح الوقف من أهم وسائل الإعلام في دعم مختلف أنواع العبادة والحاجات الاجتماعية الأخرى. مع مرور الوقت، يثير تطور العصر أنواعًا مختلفة من المشاكل المتعلقة بالوقف. تبادل أراضي الوقف هو جدال لا يزال محل نقاش بين الخبراء، والبعض يسمح به والبعض الآخر لا. يحتوي قانون الولاية أيضًا على اختلافاته الخاصة فيما يتعلق بمسألة المقايضة، وهناك قوانين تحظره ولكن من ناحية أخرى، هناك أيضًا قوانين تقننه.

يحاول هذا البحث إجراء فحص شامل للجوانب القانونية لمبادلة أرض الوقف من وجهة نظر المذهب الحنفي وكذلك قوانين وأنظمة الدولة. لتحقيق هذا الهدف، استخدم المؤلفون طريقة بحث نوعي مع نهج دراسة الحالة، وكانت قرية أورو-أورو أمبو، مدينة باتو، هي المكان الذي تم اختياره كإعداد للبحث.

تشير نتائج هذه الدراسة أنه من منظور المذهب الحنفي يسمح بتبادل الأراضي الوقفية إذا حدث في ثلاث حالات، وهي أن هناك شرطًا لمبادلة الأراضي الوقفية من الوقف، وثانيًا، هناك مصلحة ملحة في الحفاظ على أصول الوقف ومنافعها والحفاظ عليها، وثالثًا، هناك أمل في الحصول على مزيد من البياض وفوائد أكبر إذا تم استبدالها بأرض أخرى. ثم ينص قانون الولاية على أنه يمكن تبادل أراضي الوقف إذا كان لأسباب لاستخدامها في مصالح الدولة أو لا يمكن استخدام أصول الوقف كتعهدات وقفية، ثم يتغير الوضع القانوني إلى قانوني من خلال النظر في ثلاثة أشياء، وهي أن ممتلكات الوقف الأولى لا يمكن استخدامها كرهن وقفي، وممتلكات الوقف الثانية مطلوبة لمصالح الدولة والثالثة لأن هناك مصالح دينية عاجل.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Alhamdulillah robbil alamin, penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik serta hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul LEGALITAS TUKAR GULING TANAH WAKAF (RUISLAG) MENURUT MADZHAB HANAFI DAN UNDANG-UNDANG NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF (STUDI KASUS DI DESA ORO ORO OMBO KOTA BATU)

Shalawat serta salam semoga senantiasa tetap terlimpahkan kepada teladan suci kita Rasulullah Muhammad SAW yang telah mengantarkan kita pada jalan dan agama yang mutlak kebenarannya yaitu Agama Islam.

Dalam penyusunan Tesis ini penulis mendapatkan bantuan, doa, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis dalam kesempatan ini ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr H.M. Zainuddin, M.A, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Wahidmurni, M. Pd. selaku Direktur Pascasarjana Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Dr. H. Fadil SJ, M.Ag selaku Ketua Program Magister Akhwal As-Syakhsyiyah sekaligus pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dalam penyelesaian tesis.
4. Bapak Dr. Burhanuddin Susanto, M.Hum ,selaku pembimbing II yang juga telah memberikan arahan dan dukungan dalam penyelesaian tesis.

Tiada kata yang pantas penulis ucapkan selain dari do'a *jazakumullah ahsanul jaza'*, semoga apa yang telah diberikan menjadi amal yang diterima di sisi Allah swt.

Akhirnya, penulis hanya dapat berdo'a semoga amal mereka diterima oleh Tuhan Yang Maha Esa sebagai amal sholeh serta mendapatkan imbalan yang semestinya. Penulis berharap semoga karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan bagi penulis khususnya.

Malang, 15 Desember 2022

Mochamad Ibrohim Arofi Himzi
NIM 18781018

PERSEMBAHAN

Kepada kedua pahlawanku yaitu kedua orang tuaku (KH. Abdurrochim Syadzili dan HJ. Unik Muniyah Zahiroh) yang telah mendidik dan mendukung (baik do'a, materi dan moril) putranya ini dalam setiap langkahku sebagai salah satu bentuk pengabdianku kepada agama

Kepada Tanah Airku sebagai bentuk perjuangan penerus bangsa, Kepada ilmu pengetahuan sebagai sumbangsihku baginya

Kepada keluarga besar, kerabat yang selalu ikut berpartisipasi atas perjuanganku
Kepada Sahabat-sahabatku seperjuangan terimakasih atas bantuan dan motivasi selama penulis karya ini

PEDOMAN TRANSLITERASI

Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam Tesis ini menggunakan pedoman transliterasi berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI no. 158 tahun 1987 dan no. 0543 b/U/1987 yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

A. Huruf

ا = a	ز = z	ق = q
ب = b	س = s	ك = k
ت = t	ش = sy	ل = l
ث = ts	ص = sh	م = m
ج = j	ض = dl	ن = n
ح = <u>h</u>	ط = th	و = w
خ = kh	ظ = zh	ه = h
د = d	ع = ‘	ء = ‘
ذ = dz	غ = gh	ي = y
ر = r	ف = f	

B. Vokal Panjang

Vokal (a) panjang	= â
Vokal (i) panjang	= î
Vokal (u) panjang	= û

C. Vokal Dipotong

أ و = aw
أ ي = ay
أ و = û
أ ي = î

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN TESIS	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
ORISINALITAS PENELITIAN	iv
MOTTO	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
مستخلص البحث	viii
KATA PENGANTAR	ix
PERSEMBAHAN	x
PEDOMAN TRANSLITERASI	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Konteks Penelitian	1
B. Fokus Penelitian	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Penelitian Terdahulu	7
F. Definisi Istilah.....	20
BAB II KAJIAN PUSTAKA	21
A. Teori Wakaf	21
1. Definisi Wakaf.....	21

2	Dasar Hukum Wakaf	25
3	Syarat Dan Rukun Wakaf	28
B.	Tukar Guling Tanah Wakaf	31
1.	Definisi Tukar Guling Tanah (<i>Ruilslag</i>).....	31
2.	Legalitas Tukar Guling Tanah Perspektif Madzhab Hanafi	32
3.	Ruilslag Tanah Wakaf Menurut Hukum Positif	33
C.	Kerangka Berfikir.....	36
BAB III METODE PENELITIAN		38
A.	Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	38
B.	Kehadiran Peneliti	38
C.	Latar Penelitian	39
D.	Sumber Data.....	39
E.	Pengumpulan Data	40
F.	Analisis Data	41
G.	Keabsahan Data.....	41
BAB IV PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN		43
A.	Gambaran Umum Latar Penelitian.....	43
1.	Sejarah Desa DesaOro-Oro Ombo Kota Batu	43
2.	Kondisi Geografis DesaOro-Oro Ombo Kota Batu	44
G.	B Paparan Data Dan Hasil Penelitian.....	46
1.	Legalitas Tukar Guling Tanah Wakaf di Desa Oro-Oro Ombo Kota Batu Perspektif Madzhab Hanafi	46
2.	Legalitas Tukar Guling Tanah Wakaf di Desa Oro-Oro Ombo Kota Batu Persepektif Undang-Undang.....	54
BAB V PEMBAHASAN		58

A. Analisis Legalitas Tukar Guling Tanah Wakaf (<i>Ruilslag</i>) Perspektif Madzhab Hanafi	58
B. Legalitas Tukar Guling Tanah Wakaf Perspektif Hukum Perundang-Undangan Wakaf	69
BAB VI PENUTUP	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN-LAMPIRAN	85

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Beberapa abad silam Nabi Muhammad datang membawa kembali agama Islam muncul ke permukaan sebagai satu-satunya agama yang diakui dan dibenarkan oleh Allah sang pencipta alam semesta. Sebagai agama yang dipilih langsung oleh Tuhan Islam memiliki pengaturan yang begitu luas baik itu hal yang berkaitan dengan aspek kehidupan manusia seperti penerapan beberapa hukum, tata cara bersosialisasi dengan sesama ataupun hal-hal yang berkaitan dengan interaksi individu dengan tuhan. Dengan kata lain seluruh aspek kehidupan manusia tidak akan luput dari pandangan atau jangkauan agama Islam.²

Fitrah manusia sebagai makhluk sosial membuatnya akan selalu berinteraksi-berhubungan dengan sesamanya (*mu'amalah*), karena Islam menetapkan berbagai macam aturan yang mengatur interaksi manusia agar segala sesuatu berjalan sebagai mana mestinya,³ diantara bentuk *mu'amalah* manusia ialah memperoleh dan mengelola harta benda mereka. Islam mengatur segala bentuk cara memperoleh serta mengatur harta benda dengan tegas dan jelas, aturan Islam melarang pengambilan hak milik dengan cara yang tidak benar begitu juga dalam mengelolanya harus sesuai dengan prinsip agama dan kemanusiaan.

² Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 3.

³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 8.

Sebagai ciptaan tuhan hal terpenting bagi manusia adalah mematuhi semua perintah serta menjauhi segala jenis larangan. Hal mutlak yang wajib dilakukan manusia ialah menghambakan diri ada allah dengan beribadah, dalam hal ini ibadah bisa berupa kegiatan fisik seperti sholat, membaca al-qur'an dan bisa juga non-fisik seperti mendermakan sebagian harta yang kita miliki. Diantara beberapa bentuk ibadah non fisik mewakafkan harta benda menjadi salah satu ibadah yang paling utama, jenis ibadah ini memiliki dua sisi manfaat baik itu bagi individu ataupun masyarakat umum. Keutaman wakaf mengacu pada nilai manfaat yang dapat dirasakan dan bermanfaat bagi banyak orang, dengan berwakaf berarti juga membantu dan mempermudah orang lain untuk beribadah sehingga bobot pahala menjadi berlipat ganda.

Wakaf telah menjadi salah satu bagian terpenting dalam ajaran Islam, spirit membangun hubungan spiritual manusia dengan penciptanya (*hablun minallah*) serta spirit sosial (*hablun minannas*) menjadi prinsip utama dalam wakaf. Hal ini menunjukkan bahwa tindakan wakaf merupakan amal yang melibatkan dua sisi manusia yaitu spiritual dan sosial, wakaf merupakan bentuk manifestasi keimanan manusia serta solidaritas tingkat tinggi pada sesama umat manusia⁴

Menurut hukum Islam wakaf dapat diartikan sebagai sebuah tindakan yang dilakukan oleh individu maupun kelompok dalam memisahkan atau membagikan sebagian atau keseluruhan harta bendanya untuk kepentingan

⁴ Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, cet-5 (Jakarta: Rajawali press, 2004), h. 5

ibadah maupun berbagai kepentingan umum lainnya dan bersifat permanen tanpa bisa ditarik kembali.⁵ Dengan ini poin utama dari wakaf ialah mendermakan harta yang sifatnya permanen untuk kepentingan umum yang tentunya sesuai prinsip-prinsip agama Islam.⁶ Dari definisi ini bisa kita pahami bagaimana wakaf memiliki fungsi yang cukup penting dalam tatanan religius-sosial, dengan wakaf upaya menyediakan fasilitas-fasilitas ibadah maupun fasilitas umum lainnya menjadi lebih mudah.

Sejalan dengan definisi wakaf yang peruntukannya memang untuk kepentingan-kepentingan umum, pemerintah melalui undang-undang yang telah ditetapkannya telah mengatur pemanfaatan harta benda wakaf untuk berbagai kepentingan yang bersifat umum. Diantara beberapa undang-undang yang mengatur pengelolaan harta benda wakaf yaitu undang-undang No. 41 tahun 2004, Peraturan Pemerintah No. 42 tahun 2006 yang mengatur pelaksanaan Undang-Undang No. 41 2004.

Meskipun pemerintah telah menetapkan pengaturan wakaf tetapi dalam beberapa hal seperti pengelolaan ataupun pemberdayaan harta benda wakaf tidak cukup hanya mengacu pada hukum negara, kita masih harus kembali pada aturan syariat Islam yang sudah eksis jauh sebelum undang-undang itu sendiri. optimalisasi fungsi wakaf dan pengembangannya di sini perlu berpedoman pada aspek-aspek hukum mengenai wakaf sebagaimana

⁵ Abdul Rachmad B, *Peradilan Agama dan Hukum Islam di Indonesia* (Malang: Bayumedia, 2003), 123.

⁶ *Ibid.*

dipraktekkan dalam sejarah Islam.⁷ Selain pemanfaatan wakaf yang perlu ditingkatkan, pengalih fungsian tanah wakaf beserta bangunan yang ada di atasnya perlu landasan hukum yang tepat dan terperinci sehingga tidak menimbulkan masalah-masalah seputar alih fungsi wakaf yang sering terjadi di Indonesia seiring pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah.

Sejak masa Rasulullah SAW praktek wakaf telah dilakukan sampai sekarang, kemudian diantara beberapa permasalahan yang terjadi dalam perwakafan ialah alih fungsi dan penukaran harta benda wakaf dengan harta lainnya (tukar guling). Tukar guling wakaf memang cukup sering terjadi dengan berbagai dasar alasan dan kepentingan yang berbeda-beda. Fenomena tukar guling yang terjadi di Desa Oro-Oro Ombo Kota Batu melibatkan kepentingan pembangunan yang terkendala luas tanah yang tidak memadai. Jika melihat tujuan utama wakif yang ingin membangun Madrasah Ibtida'iyah bagi masyarakat sekitar tapi regulasi menjadi kendala maka tukar guling menjadi opsi yang dapat mewujudkan tujuan itu. Namun hal ini perlu adanya kejelasan hukum baik dari dua sisi agama dan juga aturan negara.

Hal ini menjadi problematika tersendiri yang cukup kompleks, sisi legalitas baik dari perundang-undangan maupun hukum Islam selalu menjadi problematika yang selalu diperdebatkan. Permasalahan ini sangat membutuhkan jawaban dan solusi baik dari aspek hukum Islam maupun undang-undang perwakafan mengingat harta yang sudah diwakafkan bersifat

⁷ Siska L. Sulistiani, *Pembaharuan Hukum Wakaf di Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2017), 14.

permanen tidak bisa dirubah-rubah.⁸ Peristiwa tukar guling dalam wakaf harus diperhatikan legalitasnya dalam perspektif hukum Islam. Selain itu, karena kita tinggal di Indonesia, maka kita perlu memperhatikan bagaimana tukar guling wakaf dalam perspektif Hukum Positif di Indonesia.

Dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (Buku III Hukum Perwakafan) pasal 225 ditegaskan bahwa “benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan atau penggunaan lain dari pada yang dimaksud dalam ikrar wakaf”. Jika berpedoman pada undang-undang ini maka muncul permasalahan ketika ketika ada upaya tukar guling harta wakaf dengan tujuan-tujuan yang realistis untuk pemnembangan dan pemberdayaan seperti halnya yang terjadi pada tanah terletak di desa Gondorejo Kota Batu yang diwakafkan untuk dijadikan madrasah ibtida’iyah tetapi mengalami kendala karena luas tanah yang kurang memadai. Berdasarkan latar belakang ini penulis berupaya untuk menemukan solusi dalam penyelsain masalah ini melalui sebuah penelitian dengan judul “Legalitas Tukar Guling Tanah Wakaf (*Ruilslag*) Perspektif Madzhab Hanafi Dan PERUNDANG-UNDANGAN WAKAF : Studi Kasus Tanah Wakaf di Desa Oro-Oro Ombo Kota Batu”.

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana legalitas tukar guling tanah wakaf di Desa Oro-Oro Ombo Perspektif Madzhab Hanafi?

⁸ Umar Said, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Malang: Sinar Grafika, 2014), 76.

2. Bagaimana legalitas tukar guling tanah wakaf di Desa Oro-Oro Ombo perspektif Undang-Undang Wakaf No 41 Tahun 2004?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan bagaimana legalitas tukar guling tanah wakaf di Desa Oro-Oro Ombo Perspektif Madzhab Hanafi.
2. Untuk mendeskripsikan bagaimana Legalitas tukar guling tanah wakaf Di Desa Oro-Oro Ombo Perspektif Undang-Undang Wakaf No 41 Tahun 2004.

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya tulisan ini penulis memiliki harapan akan adanya manfaat baik pada tataran teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Melalui tulisan ini cakrawala keilmuan semakin baik dan luas serta dapat memberikan dampak positif bagi perkembangan keilmuan terutama dalam bidang perwakafan di Indonesia. Di samping itu harapan penulis agar supaya tulisan ini bisa menjadi media yang dapat meningkatkan kualitas informasi berkenaan dengan *Ruilsrag* beserta upaya pengembangannya.

2. Manfaat Praktis

- a. Dalam tataran praktis penulis memiliki harapan bahwa tulisan ini akan dapat memberikan rekomendasi ataupun bahan evaluasi berkaitan

dengan pengelolaan harta benda wakaf sehingga tujuan wakaf dapat terwujud sesuai harapan dan peruntukannya.

- b. Diharapkan tulisan ini dapat menjadi salah satu referensi yang berguna dalam upaya pengelolaan harta wakaf melalui caratukar guling (*ruilslag*).

E. Penelitian Terdahulu

1. Tesis yang ditulis oleh Hasan Asy`ari pada tahun dengan judul “*Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf Produktif Di Yayasan Pondok Pesantren Miftahul Ulum Alyasini*” (2016). Tesis ini termasuk kategori penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus, hasil penelitian menyatakan tanah wakaf dengan luas 1,815 m² dikelola secara produktif dengan membangun berbagai macam fasilitas usaha foto copy, konveksi, lembaga keuangan syariah maupun lembaga pendidikan sebagai bentuk implementasi pengelolaan harta benda wakaf yang berlandaskan pada filosofi wakaf produktif. Sampai saat ini jumlah nilai seluruh aset wakaf tersebut mencapai Rp. 1.063.000.000. Hasan Asy`ari memfokuskan kajian dalam tulisannya pada pengelolaan wakaf produktif sedangkan penulis mengkaji *ruilslag* perspektif imam Hanafi dan Undang-undang perwakafan.
2. Karya tulis yang disusun oleh Didin Najmudin dengan judul “*Strategi Pengelolaan Tanah Wakaf Di Desa Babakan Ciseeng Bogor*” (2011). Skripsi ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Hasil pengamatan penulis menunjukkan bahwa umumnya para nazir wakaf di

desa Babakan mengelola aset wakaf dengan cara tradisional. Kemudian baru-baru ini ada beberapa nazir yang menggunakan pendekatan wakaf produktif untuk memaksimalkan fungsi aset wakaf yang mereka kelola, mereka mengelola aset-aset wakaf yang masih kosong seperti yang diperuntukan sebagai tanah kuburan dipergunakan untuk menanam sesuatu yang bisa memberikan manfaat di masa depan seperti menanam pohon sengon yang bisa dijual dan hasil penjualannya digunakan untuk pengelolaan dimasa mendatang.

3. Tesis yang ditulis Alit Danardono dengan judul "*Pengaruh Wakaf Produktif Terhadap Peningkatan Pendapatan Nadzir*" (2018). Karya tulis ini menggunakan metode kualitatif sebagai pendekatan penelitiannya. Tujuan utama karya ini ialah mengetahui bagaimana dampak pengelolaan aset wakaf secara produktif terhadap nilai pendapatan para nazirnya. Kesimpulan akhir menyatakan bahwa aset wakaf yang dikelola berdasarkan konsep wakaf produktif dapat memberikan dampak nyata bagi para nazirnya seperti meningkatnya kualitas perekonomian karena nilai pendapatan yang semakin meningkat dan membaik. Selain itu penulis juga menyatakan bahwa secara tidak langsung wakaf menjadi instrumen yang memiliki keselarasan tujuan dengan aturan-aturan pemerintah. Alit Danardono dalam tulisannya mengkaji dampak wakaf produktif pada pendapatan nazhir sedangkan penulis mengkaji *ruislag* perspektif imam Hanafi dan undang-undang perwakafan.

4. Tulisan yang disusun oleh Muhammad Yunus dengan judul “*Pemindahan Tanah Wakaf Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*” (2018). Dalam tulisan ini penulis bertujuan untuk mengkaji Alih fungsi tanah wakaf dan bangunan dari perspektif Undang-Undang perwakafan. Hasil pengamatan penulis menyatakan bahwa berdasarkan undang-undang yang ada memindahkan tanah wakaf termasuk dalam tindakan yang dilegalkan dengan catatan ada kebutuhan mendesak. Hal ini menjadi dasar bagi pemerintah dalam penggantian tanah wakaf dengan tujuan kepentingan pembangunan umum. Perbedaan tulisan Muhammad dengan tulisan yang akan penulis susun terletak pada kajian dimana Muhammad hanya mengkaji dari sudut pandang Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 sedangkan penulis memiliki fokus kajian pada undang-undang yang lebih luas dari pada itu.

5. Tesis yang ditulis Ahmad Syairozi dengan judul “*Alih Fungsi Tanah Wakaf dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Wakaf*” (2019). Kesimpulan penelitian bahwa pengalih fungsian tanah wakaf boleh hukumnya menurut madzhab imam syafi’ai dan sebagian madzhab lainnya kecuali madzhab malikiyah yang secara mutlak melarang praktek alih fungsi tanah wakaf, kemudian dari sudut pandang perundang-undangan negara tindakan itu juga dilegalkan dengan catatan berlandaskan kepentingan umum seperti pembangunan fasilitas umum layaknya ajalan tol, jembatan, stasiun dan lain sebagainya. Kajian pada tulisan Syairozi berfokus pada perspektif undang-undang dan hukum Islam, sebenarnya

tulisan milik Syairozi dengan apa yang akan tulisan yang akan penulis susun memiliki banyak kemiripan hanya perbedaan paling mendasarnya ialah fokus kajian hukum Islam pada tulisan kami sedikit lebih sempit karena hanya mengambil dari madzhab hanafiyah tidak seperti Syairozi yang mengambil pendapat semua madzhab atas alih fungsi tanah wakaf.

6. Tesis yang ditulis oleh Zain Tuda Utama dengan judul “*Ruislag Tanah Wakaf Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam :Studi Kasus pada Masjid Nurul Yaqin Kelurahan Perigi Kecamatan Pondok Aren*” (2020). Tulisan merupakan jenis penelitian kualitatif deskriptif dengan pendekatan normatif, adapun tujuan penulisannya mengkaji prosedur pendaftaran *ruislag* yang diatur melalui undang-undang. Hasil penelitian menyatakan bahwa tatacara istibdal (*ruislag*) sudah diatur dengan sedemikian rupa oleh para ahli hukum fiqih kemudian pemerintah melalui undang-undang mempertegas prosesnya saja.⁹ Skripsi yang Zain susun memiliki kesamaan dengan apa yang akan penulis susun yaitu sama-sama mengkaji *ruislag* dari sisi hukum positif dan hukum Islam, hanya saja dalam tulisan ini penulis lebih berfokus pada hukum Islam perspektif madzhab Hanafi saja tidak seperti tulisan Zain yang mencakup hukum Islam dari empat madzhab.
7. Jurnal yang disusun oleh Syamsurizal Abbas dengan judul “*Tukar Guling Tanah Wakaf Dan Penarikan Kembali Harta Benda Wakaf*” (2021).

⁹ Zain Yudha Utama, *Ruislag Tanah Wakaf Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam Tesis* (UIN Syarif Hidayatullah, 2020), 67.

Tulisan ini menggunakan metode penelitian kualitatif, kemudian tujuan peneulisannya sebatas mengkaji tukar guling tanah wakaf serta penarikan kembali harta wakaf dari perspektif hukum Islam. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian pengikut Syafi'iyah dan Malikiyah beranggapan kalau harta benda wakaf bersifat abadi dan tidak boleh/dapat diganti ataupun dipindahkan sehingga jika ada benda wakaf yang fungsinya sudah tidak bisa dipertahankan tetap saja dilarang untuk diperjual-belikan, ditukar dan di dipindahkan.¹⁰ Jurnal yang disusun oleh Syamsurizal memiliki perbedaan dengan apa yang akan penulis ini susun yaitu terletak pada fokus penelitian yang mengkaji hukum penarikan kembali harta benda yang sudah diwakafkan, sedangkan tulisan ini berfokus pada perspektif imam hanafi tentang tukar guling tanah wakaf.

8. Ekasari Damayanti dengan judul penelitian “Pelaksanaan Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah Wakaf di Kota Semarang Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa” (2019). Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif, kemudian tujuan penulisannya meliputi dua hal yaitu mengidentifikasi pelaksanaan dan beberapa faktor yang berpotensi menjadi pendukung ataupun penghambat proses tukar gulingtanah wakaf di Kota Semarang untuk pembangunan jalan Tol Trans Jawa. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat setidaknya 15 bidang tanah wakaf yang terdampak proyek nasional pembangunan jalan tol tetapi 5 diantaranya belum mendapatkan izin tukar guling dari Menteri

¹⁰ Syamsurizal Abbas, “Tukar Guling Tanah Wakaf Dan Penarikan Kembali Harta Benda Wakaf”, *Al-Mizan*, 17, (2021), 266.

Agama/Kakanwil Kemenag Provinsi. Beberapa faktor menjadi akar permasalahan diantaranya administrasi belum terpenuhi dengan baik, nazhir wakaf kurang memiliki inisiatif dan keterlambatan memenuhi atau mencari pengganti untuk tanah yang terdampak pembangunan jalan tol.¹¹

9. Jurnal yang ditulis oleh Lufti El Falahi dengan tema “*Alih Fungsi Tanah Wakaf Ditinjau Dari Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*” (2016). Tulisan ini menggunakan metode kualitatif sebagai pendekatan penelitiannya, tujuan penulisan ialah mengkaji keselarasan peraturan pemerintah dengan hukum Islam berkaitan dengan alih fungsi harta benda wakaf. Kesimpulan penulisan menyatakan bahwa undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 memiliki keselarasan dengan prinsip-prinsip ajaran Islam yang memperbolehkan upaya alih fungsi selama ada kebutuhan yang mendesak.¹² Perbedaan jurnal yang disusun oleh Lutfi dengan apa yang akan penulis susun terpusat pada fokus kajian dimana dalam tulisan lutfi hukum tukar giling tanah dari perspektif imam hanafi tidak menjadi fokus kajiannya.

10. Jurnal yang ditulis oleh Atep Hendang Waluya dengan tema “*Istibdal Wakaf Dalam Pandangan Fukaha Klasik Dan Kontemporer*”, (2018). Tulisan ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif literature

¹¹ Ekasari Damayanti “Pelaksanaan Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah Wakaf di Kota Semarang Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa”. *Journal of Politic and Government Studies*, 04, (2019), 12.

¹² Lutfi El Falahy, “Alih Fungsi Tanah Wakaf Ditinjau Dari Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf”, *Al Istimbath : Jurnal Hukum Islam.*, 1, (2016), 138.

review, tujuan penulisan ialah mendeskripsikan Istibdal perspektif fikih klasik dan kontemporer. Hasil penelitian menunjukkan para pakar fikih mayoritas bersepakat bahwa wakaf memang dasarnya tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan, sementara itu beberapa pakar ilmu fikih memperbolehkannya ketika ada kebutuhan mendesak seperti harus dijual karena sudah tidak dapat dimanfaatkan lagi atau bisa dimanfaatkan tapi sulit untuk terlaksana.¹³ Perbedaan anatara jurnal yang ditulis Atep dengan apa yang akan penulis susun ialah terletak pada terletak pada fokus kajian seputar tukar guling perspektif undang-undang perwakafan.

11. Jurnal yang disusun oleh Bambang Hardianto dengan judul “*Kajian Yuridis Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Wakaf Akibat Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Semarang (Studi Di Kabupaten Boyolali)*” (2018). Tulisan ini termasuk jenis karya tulis kualitatif dengan tujuan penulisan yaitu mengetahui mekanisme pelaksanaan serta hambatan-hambatan tukar guling tanah wakaf yang terdmpak proyek pembangunan jalan tol di Desa Mojolegi dan Desa Denggungan Kecamatan Banyudono Kecamatan Teras Kabupaten Boyolali. Hasil penelitian menyatakan bahwa mekanisme pelaksanaan tukar guling Desa Mojolegi dan Desa Denggungan dilaksanakan dengan mengacu pada ketentuan Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang percepatan pelaksanaan proyek strategis Nasional. Kemudian hambatan yang muncul meliputi kemampuan nazir dalam memahami tugas-tugas mereka sebagai

¹³ Atep Hendang Waluya, Istibdal, “Wakaf Dalam Pandangan Fukaha Klasik Dan Kontemporer”, *Misykat Al-Anwar Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat*”, 27, (2018). 5

pengelola termasuk ketika terjadi tukar guling, selain itu kesulitan mencari pengganti tanah yang terdampak masih menjadi kendala yang cukup serius untuk ditangani oleh nazir yang bersangkutan.¹⁴ Jurnal yang disusun oleh Bambang fokus kajiannya seputar mekanisme pelaksanaan serta hambatan-hambatan tukar guling tanah wakaf sedangkan tulisan ini berfokus pada kajian bagaimana ruislag perspektif madzhab hanfiah dan undang-undang perwakafan.

12. Muhammad Ramli, Deni Setiyawan, Noor Rahmad,. “*Kedudukan Ruislagh Dalam Investasi Tanah Wakaf Perspektif Maqasid Syari’ah*” (2022). Karya tulis ini menggunakan metode kualitatif. Kesimpulan penelitian menyatakan bahwa konsep ruislagh investasi tanah wakaf dapat dilakukan dan bisa menjadi salah satu solusi dalam memaksimalkan fungsi harta benda wakaf yang semula tidak produktif menjadi wakaf yang produktif.¹⁵ Dari pemaparan diatas bisa disimpulkan bahwa perbedaan fokus penelitian menjadi sebuah pembeda antara tulisan Ramli dengan tulisan yang akan kami susun dimana dalam tulisan kamu fokus kajian meliputi bagaimana ruislagh perspektif madzhab hanabilah dan undang-undang perwakafan.

13. Jurnal yang ditulis oleh Ali Salama Mahasna & Nani Almuin dengan judul “Analisis Hukum Tukar Guling Tanah Wakaf (Studi Kasus Tanah Wakaf

¹⁴ Bambang Hardiyanto, “Kajian Yuridis Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Wakaf Akibat Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Semarang: Studi Di Kabupaten Boyolali”, *Dinamika Hukum*, 9, (2018).

¹⁵ Muhammad Ramli, Deni Setiyawan, “Noor Rahmad. Kedudukan Ruislagh Dalam Investasi Tanah Wakaf Perspektif Maqasid Syari’ah,” *Jatijajar Law Review*, 1 (2022).

di Indonesia)”. Karya tulis ini termasuk dalam penelitian kualitatif. Tujuan penulisannya ialah menganalisa hukum dan efektifitas tukar guling tanah wakaf di Indonesia. Hasil penelitian menyatakan bahwa aspek hukum tukar guling tanah wakaf di Indonesia yang bertujuan untuk fasilitas umum dan manfaat sosial lainnya tidak menyalahi aturan karena hal itu telah diatur dalam perundang-undangan wakaf Nomor 41 tahun 2004, tentang Perubahan Status Harta Benda Wakaf.¹⁶

14. Jurnal yang ditulis oleh Ahmad Syaifuddin dengan judul “*Alih Fungsi Objek Wakaf Dalam Perspektif Mazhab Syafi’i Dan Mazhab Hambali*” (2021). Tulisan ini termasuk dalam kategori penelitian kualitatif dengan hukum empiris sebagai motedanya, selai ituv tulisan ini juga menggunakan pendekatan sosiologi-hukum serta normatif-empiris. Tujuan penelitian ini ialah memahami pandangan imam Syafi’i dan imam Hambali dalam permasalahan pengalih fungsian objek wakaf serta melakukan perbandingan antara kedua pendapat mereka. Hasil penelitian menyatakan bahwa dalam madzhab *Syafi’iyah* mengubah atau menjual objek wakaf hukumnya adalah tidak boleh, dalam hal ini mayoritas ulama di kalangan *Syafi’iyah* memiliki pendapat demikian meskipun beberapa ulama ada yang memberikan sedikit kelonggaran. Sedangkan menurut *Hanabilah* menjual atau merubah objek wakaf memiliki dua sisi hukum yang berbeda, jika ada alasan kuat seperti manfaatnya sudah tidak bisa

¹⁶ Ali Salama Mahasna & Nani Almuin, “Analisis Hukum Tukar Guling Tanah Wakaf (Studi Kasus Tanah Wakaf Di Indonesia)”, *Al-Awqaf Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam*, Vol 12, 1, (2019), 87.

diperleh kembali maka menjual atau merubah hukumnya diperbolehkan, tetapi sebaliknya jika tidak ada alasan kuat yang mendasarinya maka menjual atau merubahnya tidak diperbolehkan.¹⁷

¹⁷ Ahmad Syaifuddin, “Alih Fungsi Objek Wakaf Dalam Perspektif Mazhab Syafi’i Dan Mazhab Hambali” *ISTI'DAL: Jurnal Studi Hukum Islam*, 2, (2021), 281.

Tabel 1.1

Orisinal Penelitian

No	Nama	Judul	Tahun	Persamaan	Perbedaan	Orisinalitas Penelitian
1	Hasan Asy`ari	“Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf Produktif Di Yayasan PondokPesantren Miftahul Ulum Alyasini”	2016	Pengelolaan wakaf dan legalitas pengelolaan wakaf	Lebih fokus mengkaji secara literasi hukum Islam dan Undang-Undang Wakaf	Legalitas tukar guling wakaf menurut hukum Islam dan perundang-undangan wakaf
2	Didin Najmudin	“Strategi Pengelolaan Tanah Wakaf Di Desa Babakan Ciseeng Bogor”	2011	Legalitas pengelolaan wakaf	Lebih fokus mengkaji secara literasi hukum Islam dan Undang-Undang Wakaf	Legalitas tukar guling wakaf menurut hokum Islam dan perundang-undangan wakaf
3	Danny Alit Danardono	“Pengaruh Wakaf Produktif Terhadap Peningkatan Pendapatan Nadzir”.	2018	Membahas Nazir dan wewenang Nazir wakaf	Nazir berperan dalam proses legalitas tukar guling wakaf	Peran Nazir dalam menyelesaikan prosedur tukar guling tanah wakaf
4	Muhammad Yunus	“Pemindahan Tanah Wakaf Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004	2018	Sama-sama membahas tentang pemindahan tanah	Dibahas melalui hukum Islam dan perundang-undangan wakaf	Dibahas secara hukum Islam perspektif empat madzhab, dan perundang- undangan

		tentang Wakaf’.		wakaf		wakaf persepektif UU No. 24 tahun 2004 tentang wakaf dan Kompilasi Hukum Islam
5	Ahmad Syairozi	“Alih Fungsi Tanah Wakaf dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang Undang Wakaf”.	2019	Menggunakan perspektif hukum Islam dan Undang-Undang Wakaf	Membahas tukar guling bukan membahas alih fungsdi tanag wakaf	Legalitas tukar guling tanah wakaf secara hukum Islam perspektif empat madzhab, dan perundang- undangan wakaf persepektif UU No. 24 tahun 2004 tentang wakaf dan Kompilasi Hukum Islam.
6	Zain Yuda Utama	“Ruislag Tanah Wakaf Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam :Studi Kasus pada Masjid Nurul Yaqin Kelurahan Perigi Kecamatan Pondok Aren”	2020	Menggunakan perspektif hukum Islam dan Undang-Undang Wakaf	Cakupan Hukum Islam lebih Luas (lebih dari satu madzhab)	Fokus kajian mengarah pada perspektif madzhab Hanafi saja tanpa menyertakan pendapat madzhab lainnya.

7	Syamsurizal Abbas	“Tukar Guling Tanah Wakaf Dan Penarikan Kembali Harta Benda Wakaf”	2021	Sama-sama mengkaji hukum tukar guling	Kajian penelitian yang berfokus pada penarikan kembali harta wakaf	Fokus kajian mengarah pada hukum tukar guling perspektif madzhab Hanafi
8	Ekasari Damayanti	“Pelaksanaan Tukar Guling (<i>Ruilslag</i>) Tanah Wakaf di Kota Semarang Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa”	2019	Sama-sama mengkaji hukum tukar guling dari sudut pandang undang-undang	Penelitian sebelumnya mengkaji faktor pendukung dan penghambat proses tukar guling tanah wakaf	Fokus kajian mengarah pada hukum tukar guling perspektif madzhab Hanafi
9	Lufti El Falahi	“Alih Fungsi Tanah Wakaf Ditinjau Dari Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf”	2016	Sama-sama mengkaji dampak hukum dari sisi undang-undang	Tujuan penulisan hanya terfokus pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004	Fokus kajian mengarah pada perspektif madzhab Hanafi saja tanpa menyertakan pendapat madzhab lainnya.
10	Atep Hendang Waluya	“Istibdal Wakaf Dalam Pandangan Fukaha Klasik Dan Kontemporer”,	2018	Sama-sama mengkaji hukum tukar guling	Fokus Kajian yang haya tertuju pada pandangan para fuqaha kalsik maupun kontemporer	Fokus Kajian yang mengarah pada aspek hukum ruilslag perspektif undang-undang
11	Bambang Hardianto	“Kajian Yuridis Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Wakaf Akibat Pengadaan	2018	Sama-sama mengkaji hukum tukar guling	Kajian yang berfokus seputar mekanisme pelaksanaan serta hambatan-hambatan	berfokus pada kajian bagaimana ruilslag perspektif madzhab hanfiah dan undang-

		Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Semarang (Studi Di Kabupaten Boyolali)”			tukar guling tanah wakaf	undang
12	Muhammad Ramli. Deni Setiyawan. Noor Rahmad	“Kedudukan Ruislagh Dalam Investasi Tanah Wakaf Perspektif Maqasid Syari’ah”	2022	Sama-sama mengkaji hukum tukar guling perspektif hukum Islam	Melibatkan unsur investasi	berfokus pada kajian bagaimana ruilslag perspektif madzhab hanfiah dan undang-undang
13	Ali Salama Mahasna & Nani Almuin dengan judul	“Analisis Hukum Tukar Guling Tanah Wakaf (Studi Kasus Tanah Wakaf Di Indonesia)”	2018	Sama-sama mengkaji dari sisi undang-undang	Tidak mengkaji aspek hukum tukar guling dari sudut pandang <i>Hanafiyah</i>	Fokus kajian mengarah pada hukum tukar guling perspektif madzhab Hanafi
14	Ahmad Syaifuddin “Alih Fungsi Objek Wakaf Dalam Perspektif Mazhab Syafi’i Dan Mazhab Hambali”	“Alih Fungsi Objek Wakaf Dalam Perspektif Mazhab Syafi’i Dan Mazhab Hambali”	2021	Sama-sama mengkaji hukum tukar guling perspektif hukum Islam	mengkaji hukum tukar guling perspektif dua madzhab yaitu Syafi’i dan Hambali	Fokus kajian mengarah pada perspektif madzhab Hanafi saja tanpa menyertakan pendapat madzhab lainnya.

F. Definisi Istilah

1. Wakaf

Adapun secara terminologi, 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. Etimologi kata wakaf merupakan kata benda yang berasal kata kerja *waqafa-yaqifu* dan memiliki makna berhenti, menahan atau mencegah. Kemudian terminologi dari pada kata wakaf mengacu pada sebuah perbuatan atau tindakan seseorang yang menyerahkan sebagian atau keseluruhan harta benda miliknya dengan tujuan dipergunakan ataupun dimanfaatkan untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat umum sesuai dengan peruntukannya di awal penyerehannya serta bersifat abadi tanpa bisa ditarik kembali.¹⁸

2. Tukar Guling (*Ruilslag*)

Kata tukar guling bisa juga dipahami sebagai persetujuan atau kesepakatan dua pihak untuk saling memberikan barang masing-masing kepada pihak lain secara timbal balik. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH.Per) tukar guling bisa juga disebut dengan *ruilslag* yang berarti sesuatu yang didasarkan pada persetujuan pemerintah. Dalam perkembangannya tukar guling (*Rilslag*) digunakan sebagai suatu terobosan hukum dalam melakukan efisiensi dan memaksimalkan nilai manfaat suatu barang atau benda sehingga tercapai kebermafaatan yang maksimal bagi masyarakat.¹⁹

¹⁸ Tim Redaksi Nuansa Aulia, *Kompilasi Hukum Islam*, (Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2008), 109.

¹⁹ Muhamamd Abid Al Kabisi, *Hukum Wakaf*, (Jakarta :IIMaN, 2003), 20.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Teori Wakaf

1. Definisi Wakaf

Secara umum wakaf mempunyai makna menahan, berhenti, berdiam diri. Jika merujuk pada disiplin ilmu Tajwid maka kata makna dari wakaf yaitu sebuah tanda baca yang mengisyaratkan untuk berhenti, kemudian jika merujuk pada salah satu kegiatan ibadah haji yaitu *wuquf* maka memiliki arti berdiam diri di Arafah pada tanggal 9 Dzulhijjah. Namun jika yang menjadi pokok pembahasan adalah berkaitan dengan harta yang didermakan untuk kepentingan umum maka yang dimaksud ialah istilah “wakaf” yang berasal dari kata “waqafa” kata *waqaf* yang memiliki arti *habsu* (menahan). Sehubungan dengan ini, wakaf mengacu pada tindakan melepaskan kepemilikan seseorang atas suatu aset dan mengalihkan kepemilikannya kepada masyarakat umum. Kata *habsu* ini digunakan oleh kebanyakan orang-orang afrika utara yang mayoritas menganut madzhab Maliki.²⁰ Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 dijelaskan bahwa wakaf ialah suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh wakif untuk memisahkan ataupun meyerahkan sebagian harta benda miliknya sendiri dengan tujuan memberikan kemanfaatan umum layaknya kepentingan ibadah atau kesejahteraan umum dalam jangka waktu yang tidak terbatas.²¹

Ahmed dalam bukunya menyebutkan bahwa wakaf adalah "tindakan amal sukarela" dan berada di satu jalur yang sama dengan shadaqah dan infaq. Dia lebih lanjut mendefinisikan kata wakaf ke dalam bahasa dan arti teknis. Secara bahasa,

²⁰ Muhammad Jawad Mughniyah, *Fiqih Lima Mazhab, Terj Masykur A.B, Afif Muhammad & Idrus Al-Kaff*, (Jakarta : Penerbit Lentera, 2007), 635.

²¹ Tim Redaksi Nuansa Aulia, *Kompilasi Hukum Islam*, (Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2008), 109.

“wakaf” berarti diam, menahan, dan tidak melepaskan. Itu pengertian teknis wakaf adalah menahan dari konsumsi atau penjualan dan tidak melepaskan.²² Sependapat dengan Ahmed, Muhammad Jawad Mughniyah dalam kitab fikih madzhab menyatakan bahwa definisi wakaf sendiri merujuk pada tindakan pemberian barang yang sifatnya abadi tidak bisa ditarik kembali dan manfaatnya tertuju untuk kepentingan umum yang tentunya tidak bertentangan dengan syari’at Islam. Dari segi bahasa sebelumnya disebutkan bahwa wakaf memiliki arti menahan, naksud menahan sendiri ialah barang yang sudah diwakafkan tidak dapat diwariskan kepada siapapun dijual, disewakan dan lain sebagainya yang tidak sesuai dengan peruntukan wakafnya. Dalam hal ini pemanfaatan wakaf haruslah sesuai dengan kehendak *waqif* (pemberi wakaf) sehingga tindakan-tindakan yang tidak sesuai peruntukannya dilarang/ditahan.²³ Hal ini bertujuan demi melestarikan tujuan-tujuan wakaf karena jika terjadi perubahan maka ada kemungkinan manfaatnya juga akan mengalami perubahan yang bisa merugikan.

Yumna dan Clarke, memberikan definisi wakaf dari 2 perspektif, secara bahasa dan dari perspektif syariah. Secara bahasa, kata wakaf berarti menghentikan, menampung atau menahan melestarikan. Dilihat dari perspektif Syariah, istilah “wakaf” mengacu pada suatu perbuatan memegang aset fisik tertentu dan melestarikannya untuk manfaat jangka panjang dari layanan keagamaan.²⁴ Kahf memiliki pandangan yang sedikit berbeda tentang definisi wakaf di mana ia memberikan definisi tentang istilah dalam dua bentuk, dari perspektif Syariah dan

²² Habib Ahmed, *The Role of Zakah and Awqaf in Property Alleviation*. Jeddah: *Islamic Development Bank*, (2004), 14.

²³ Muhammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam*, cet 1, (Jakarta: UI Press, 1988), 83.

²⁴ Clarke, Aimatul Yumna and Matthew. "Integrating Zakat and Islamic Charities with Microeconomic Initiative in the Purpose of Poverty Alleviation in Indonesia." *International Conference on Islamic Economics and Finance*. Qatar, 8.

ekonomi.²⁵ Menurutnya, dari Perspektif syariah, istilah wakaf dapat didefinisikan sebagai memegang atau menahan “maal (harta) dan mencegah konsumsinya dengan tujuan untuk berulang kali mengambil hasilnya untuk keuntungan. Di sisi lain, ia mendefinisikan wakaf dari sudut pandang ekonomi dengan mengatakan bahwa wakaf adalah tindakan mengalihkan dana dan juga sumber daya lainnya, dari konsumsi dan menginvestasikannya dalam aset produktif yang menjanjikan baik hasil atau pendapatan untuk konsumsi masa depan oleh individu atau kelompok individu.

Lebih lanjut para pendiri *madzhabil arba'ah* juga memberikan pemikiran mereka terkait dengan definisi wakaf.²⁶

a. Madzhab Hanafi

الوقف: حبس العين على حكم ملك الوقف والتصدق بالمنفعة على جهة
الخير

“Wakaf adalah menahan benda orang yang berwakaf (*waqif*) dan mendedekahkan manfaatnya untuk kebaikan”.²⁷

Secara definitif merupakan bentuk penahanan suatu benda yang menurut hukum tetap milik si wakif untuk mempergunakan manfaatnya dalam kebajikan.²⁸ Perspektif ulama hanafi kepemilikan harta wakaf tidaklah terlepas dari *waqifnya* sehingga bisa diwariskan.jadi yang timbul dari wakaf hanyalah menyambungkan manfaatnya saja.²⁹

²⁵ Monzer Kahf, "Financing the Development of Awqaf Property." *Seminar on Development of Awqaf. Kuala Lumpur: Islamic Research & Training Institute*, (1998). 1-45.

²⁶ Departemen Agama RI, *Wakaf Tunai dalam Persepektif Hukum Islam*, (Jakarta: Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf, 2005), 14.

²⁷ Rozalinda, *Manajemen Wakaf Produktif*, (Jakarta: Rajawali Press, 2015), 14.

²⁸ Atholillah, *Hukum Wakaf*, (Bandung: Yrama Widya, 2014), 18.

²⁹ Muhamad bin Ahmad Syarkal, Al-Mabsuth, *Mishr: Al-Sa'adah juz 12*, (Lebanon: Darul Fikr, 2008), 27-28.

b. Madzhab Maliki

الوقف : جعل المالك منفعة مملوكة, ولو كان مملوكا بأجرة, أو جعل غلته
كدراهم لمستحق بصيغة, مدة ما يراه الحبس

“Wakaf adalah menjadikan manfaat harta sang waqif baik berupa sewa atau hasilnya untuk diserahkan kepada orang yang berhak, dengan bentuk penyerahan berjangka waktu sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh orang yang mewakafkan (waqif)”.

Pemahaman paling sederhana dari definisi wakaf perspektif imam Malik ialah melepaskan kepemilikan harta untuk kepentingan umum. Karena tujuan awal adalah untuk umum maka dalam hal ini *waqif* dilarang melakukan sesuatu yang dapat melepaskan kepemilikan harta wakaf kepada orang lain (dijual atau dihibahkan.)

c. Madzhab Syafi’i

الوقف : حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه وبقطع التصرف في رقبة
على مصرف مباح

“Wakaf adalah menahan harta yang dapat di ambil manfaatnya, dengan tetap utuhnya barang, dan barang tersebut lepas dari milik orang yang mewakafkan (waqif), serta dapat dimanfaatkan untuk sesuatu yang diperbolehkan oleh agama”.

Wakaf ialah sebuah tindakan melepaskan kepemilikan atas sebuah harta sesuai dengan prosedur perwakafan. Pemahaman dari kata menahan dalam definisi wakaf menarah pada larangan menggunakannya untuk hal-hal yang tidak sesuai dengan peruntukannya, larangan untuk mengubah-ubah fungsi,

menggadaikan atau menjual harta benda wakaf karena sifatnya yang permanen dan abadi.³⁰

d. Madzhab Hambali

الوقف : تحبب مالک مطلق التصرف ماله المنتفع به مع بقاء عينه بقطع
تصرفه وغيره في رقبة لنوع من أنواع التصرف تحببها يصرف ريعه الى بر تقربا الى
الله

“Wakaf adalah menahan secara mutlak kebebasan pemilik harta dalam membelanjakan hartanya yang bermanfaat dengan tetap utuhnya harta, dan memutuskan semua hak penguasaan terhadap harta tersebut, sedangkan manfaatnya diperuntukkan bagi kebaikan dalam rangka mendekatkan diri kepada Allah”.

2 Dasar Hukum Wakaf

Secara eksplisit wakaf tidak disebutkan dalam al-qur'an, tetapi mayoritas ulama bersepakat bahwasanya dalam beberapa ayat maupun hadits terdapat beberapa teks yang diyakini sebagai pedoman dasar praktik wakaf. Ada beberapa ayat dalam Al-Qur'an yang menjadi dasar wakaf, yaitu :³¹

a. Surah Al-Baqarah ayat 261

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

“Perumpamaan orang yang menginfakkan hartanya di jalan Allah seperti sebutir biji yang menumbuhkan tujuh tangkai, pada setiap tangkai ada seratus biji. Allah melipat gandakan bagi siapa yang dia kehendaki, dan Allah Maha Luas, Maha Mengetahui.”³² (QS.Al-Baqarah: 261)

b. Surah Al-Baqarah ayat 267

³⁰ Atholillah, *Hukum Wakaf*, (Bandung: Yrama Widya, 2014), 20.

³¹ Suhrawardi K. Lubis, dkk., *Wakaf dan Pemberdayaan Umat* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 7.

³² Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Surabaya: Halim, 2013), 44

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

“Wahai orang-orang yang beriman! Infakkanlah sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang kami keluarkan dari bumi untukmu. Janganlah kamu memilih yang buruk untuk kamu keluarkan, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memicingkan mata (enggan) terhadapnya. Dan ketahuilah bahwa Allah Maha Kaya, Maha Terpuji.” (QS. Al-Baqarah: 267)³³

c. Surah Ali Imran ayat 92

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

“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 mengetahui.” (QS. Ali Imran: 92)³⁴

d. Surah Al-Nahl ayat 97

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

“Barangsiapa mengerjakan kebajikan, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, maka pasti akan kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan akan kami beri balasan dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan.” (QS. Al-Nahl: 97)³⁵

e. Surah Al-Hajj ayat 77

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

³³ Ibid, 45

³⁴ Ibid, 62.

³⁵ Ibid, 278.

“Hai orang-orang yang beriman, ruku'lah kamu, sujudlah kamu, sembahlah Tuhanmu dan perbuatlah kebajikan, supaya kamu mendapat kemenangan.” (QS. Al Hajj: 77)

Dari beberapa ayat al-Quran diatas menjelaskan secara umum tentang wakaf. Dilihat dari ayat tersebut menganjurkan untuk memberikan harta kita ke jalan yang baik. Dengan mendapat ganjaran pahala yang setimpal dan keridhaan Allah swt. Maka wakaf yang pada hakikatnya menyerahkan atau membagikan harta kepada jalan Allah adalah termasuk dalam kategori penjelasan ayat diatas.

Selain ayat al-Quran di atas,dalil tentang wakaf ada dalam hadis Rasulullah saw:

عن أبي هريرة رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ: إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ، أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ. رواه مسلم

Artinya: Dari Abu Hurairah, sesungguhnya Rasulullah saw. bersabda: “Apabila anak Adam (manusia) meninggal dunia, maka putuslah amalnya, kecuali tiga perkara: shadaqah jariyah, ilmu yang bermanfaat dan anak sholeh yang mendoakan orang tuanya”.

Adapun penafsiran shadaqah jariyah dalam hadits tersebut adalah³⁶ :

ذكره في باب الوقف لأنه فسر العلماء الصدقة الجارية بالوقف

Artinya: Hadits tersebut dikemukakan di dalam bab wakaf, karena para ulamamenafsirkan shadaqah jariyah dengan wakaf.

Hadits lain yang juga bisa menjadi dalil wakaf adalah Riwayat dari

Sayyidina Umar bin Khattab:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ قَالَ أَصَابَ عُمَرُ أَرْضًا بِحَيْرٍ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمُرُهُ فِيهَا فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِحَيْرٍ لَمْ أُصِبْ مَالًا قَطُّ هُوَ أَنفُسُ عِنْدِي مِنْهُ فَمَا تَأْمُرُنِي بِهِ قَالَ إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا

³⁶ Imam Muhammad bin Isma'il al-Kahlani, *Subulu as-Salam* (Bandung: Dahlan, t.th), h. 87.

قَالَ فَتَصَدَّقْ بِهَا عُمَرُ أَنَّهُ لَا يُبَاعُ أَصْلُهَا وَلَا يُبْتَاغُ وَلَا يُورَثُ وَلَا يُوهَبُ قَالَ

فَتَصَدَّقْ عُمَرُ فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْمُرْتَبِينَ وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ

Dari Ibnu Umar, ia berkata : “Umar mengatakan kepada Nabi SAW Saya mempunyai seratus dirham saham di Khaibar. Saya belum pernah mendapat harta yang paling saya kagumi seperti itu. Tetapi saya ingin menyedekahkannya. Nabi SAW mengatakan kepada Umar : Tahanlah (jangan jual, hibahkan dan wariskan) asalnya (modal pokok) dan jadikan buahnya sedekah untuk sabilillah”. (HR. Bukhari dan Muslim)

Adapun dalil tentang pensyari’atan wakaf ini ada juga dalil ijma’, yakni; Abdurrahman al-Kasdi mengutip pendapat Imam al-Qurthubi bahwa sesungguhnya permasalahan wakaf merupakan ijma (kesepakatan) di antara para sahabat Nabi, hal ini karena Abu Bakar, Umar, Utsman, Ali, Aisyah, Fatimah, Amr ibn al-Ash, Ibn Zubair, Jabir, dan mayoritas sahabat Nabi mengamalkan syariat wakaf. Wakaf-wakaf mereka, baik di Makkah maupun di Madinah, sudah dikenal masyhur oleh khalayak ramai.³⁷

Dari dalil diatas baik dari al-Quran, hadis nabi saw maupun dalil ijma’“, jelaslah bahwa wakaf merupakan suatu amal yang disayari’atkan oleh agama Islam. dan mengerjakannya adalah suatu kebaikan yang bernilai ibadah, tidak hanya untuk si wakif tetapi bagi orang-orang yang berhak menerima manfa’at dari wakaf tersebut.

3. Syarat Dan Rukun Wakaf

a. *Waqif* (Orang Yang Berwakaf)

Wakif ialah seseorang ataupun pemilik harta diwakafkan, karenanya dia elemen bagian terpenting dalam wakaf. Kemudian dalam KHI dijelaskan definisi

³⁷ Abu Abd al-Rahman Ahmad Ibn Syuaib Ibn Ali al-Khurasani al-Nasai, *Sunan al- Nasai, Tahqiq Abd al-Fattah Abu Gadah*, Juz 6 (Halb: Maktab al-Mathbu’ah al-Islamiyyah, 1986), h. 232.

daripada wakif ialah badan hukum ataupun individu yang mewakfkan harta bendanya. Menurut para ahli hukum Islam perbuatan wakif bisa dikatakan atau dihukumi sah dari sudut pandang aturan agama apabila dia mempunyai sifat ahli *tabarru'* yaitu kepribadian yang suka berbuat baik dan ikhlas tanpa pamrih atas apa yang dikerjakan. Seseorang yang dapat dianggap punya kapasitas melakukan wakaf jika dia bukan budak (merdeka), memiliki harta itu secara penuh, berakal, sudah mencapai usia baligh dan memiliki kepandaian (bisa membedakan baik dan buruk). Kriteria-kriteria ini menjadi penting sekali untuk dipeenuhi karena sifat wakaf merupakan tindakan mendermakan harta benda untuk umum yang bersifat permanen tidak dapat ditarik kembali.

b. *Mauquf Bih* (harta yang diwakafkan).

Jika ada orang yang mendermakan hartanya dengan cara mewakafkan maka tentu ada benda yang diwakafkan atau didermakan, dan barang atau benda itu disebut dengan *mauquf bih*. Dalam hal ini benda yang diwakafkan haruslah sesuatu yang mempunyai *durability* tinggi dan tidak mudah rusak. Menurut sebagian ulama *mauquf bih* bisa juga berupa uang tunai, kemudian cendikiawan kontemporer berpendapat bahwa harta benda dalam bentuk efek juga termasuk dalam kategori hal yang bisa diwakafkan.

Jika merujuk pada KHI maka *mauquf bih* mencakup harta bergerak dan tidak bergerak. Termasuk dalam kategori harta bergerak ialah mata uang yang menurut agama memiliki nilai untuk dimanfaatkan. Meskipun di awal pembahasan penulis menyebutkan bahwa wakaf memiliki kemiripan dengan shadaqah dan zakat, tetapi ada beberapa ketentuan-ketentuan yang membedakannya yaitu benda ataupun barang diwakafkan haruslah tidaklah

mudah rusak dan memiliki manfaat dalam jangka tidak habis dalam sekali pakai, pemanfaatan haruslah sesuai nilai-nilai agama, memiliki batasan yang jelas dan harta itu haruslah benar-benar milik wakif.³⁸

c. *Mauquf Alaih*

Pihak yang menerima dan diberi wewenang untuk mengelola harta benda wakaf disebut juga dengan mauquf alaih. Dalam KHI pasal 21 disebutkan bahwa diantara fungsi wakaf ialah mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan peruntukannya dan hal ini *Mauquf Alaih* memiliki wewenang dan tugas untuk melestarikan benda wakaf serta mewujudkan apa saja yang menjadi tujuan wakaf.³⁹

d. *Shigat*

Pernyataan yang menunjukkan ataupun menandakan niat wakif dalam mewakafkan harta benda miliknya disebut dengan *sighat* seperti contoh “saya wakafkan tanah ini untuk dibangun musholla”. Hal itu bisa dalam bentuk dalam bentuk pernyataan yang jelas ataupun tersirat (kinayah), hanya saja perbedaan antara keduanya ialah jika dalam pernyataan yang bersifat jelas tidak dibutuhkan niat tetapi sebaliknya jika pernyataannya tersirat (eksplisit) maka butuh pada niat.

Kemudian wakaf juga memiliki syarat-syarat yang harus dipenuhi agar sesuai dengan ketentuan syari’at Islam.

³⁸ Muhammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam Zakat Dan Wakaf*, (Jakarta: UI-Press, 1998), hlm.86

³⁹ *Ibid*, 66.

- 1) Wakif adalah ahli *tabarru'*. Termasuk dalam kategori ahli *tabarru'* adalah berakal, baligh, merdeka dan tidak sedang dalam keadaan mahju(dilarang melakukan *tasharruf*).
- 2) Bernuansa ibadah, dalam hal ini baik harta benda wakaf maupun tujuan dari pada wakaf haruslah memiliki nuansa ibadah. Hal itu bertujuan agar apa yang wakif sumbangkan menjadi nilai abadah baginya.
- 3) *Mauquf* bersifat *ma'lum*. Artinya benda yang akan diwakafkan haruslah jelas tanpa ada keraguan dan ketidak pastian. Jika seseorang mewakafkan tanahnya kemudian tidak memberikan kejelasan dalam prosesnya maka wakafnya dipastikan tidak memenuhi syarat dan dianggap batal. Hal ini menjadi penting karena bertujuan menghindari terjadinya kesalah pahaman di kemudian hari.

Tukar Guling Tanah Wakaf

1. Definisi Tukar Guling Tanah (*Ruilslag*)

Praktek tukar guling (*ruilslag*) atau dalam istilah bahasa arab disebut dengan *istibdal* sudah ada sejak lama. Menjual benda wakaf kemudian mencari dengan objek lain untuk dijadikan pengganti yang pertama adalah bentuk praktek dari *ruilslag*, dalam hal ini objeknya bisa merupakan jenis yang berbeda ataupun sama. Muhamamd Abid Abdullah Al Kabisi dalam tulisannya menyatakan kalau *istibdal* ialah menukarkan aset wakaf dengan aset yang lain.⁴⁰

Dalam ranah perwakafan *Istibdal* menempatkan makna benda atau harta wakaf pertama pada posisi benda yang digantikannya. Dalam bahasa arab, antara penukaran terhadap objek barang wakaf (*al-ibdal*) maupun istilah permintaan untuk

⁴⁰ Muhamamd Abid Al Kabisi, *Hukum Wakaf*, (Jakarta :IIMaN, 2003), 20.

mengganti (*istibdal*) dimaknai sama. Kedua istilah ini tidak hanya berlaku pada istilah ibadah wakaf saja, namun berlaku sebagai satu pola akad tersendiri.⁴¹

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) istilah *Ruilslag* bermakna “bertukar barang dengan tidak menambah uang”.⁴² Kemudian Dalam KUHPerdara disebutkan bahwa saling bertukar barang merupakan persetujuan dua pihak di mana keduanya terkait dalam janji untuk saling memberikan barang satu sama lain sebagai ganti suatu barang lain.⁴³ Jika kita gabungkan kedua makna itu maka pemahaman dari *ruilslag* atau tukar guling merupakan kesepakatan dua pihak yang saling berjanji untuk meyerahkan barang milik masing-masing kepada pihak lain yang memiliki kesepakatan.

2. Legalitas Tukar Guling Tanah Perspektif Madzhab Hanafi

Kitab Hasyiyah Ibnu menjelaskan bagaimana legalitas tukar guling dari sudut pandang madzhab Hanafi. Kebikajan ini tetap bisa dilakukan meskipun dalam kondisi aset tidak terurus, manfaat kurang maksimal atau sulit tercapai tetapi dengan catatan harus mendasarkannya pada nilai kepentingan bersama, dalam hal ini baik *waqif* maupun orang lain yang memiliki wewenang atas aset wakaf diperkenankan untuk melakukan penukaran aset wakaf.⁴⁴

Ibnu Abidin salah seorang ulama Hanafiyah memaparkan bahwa tukar guling tanah wakaf dapat terjadi dalam beberapa kondisi, yaitu:⁴⁵

⁴¹ Muhamad Maksu, dkk, *Fikih Ruishlagh*, (Jakarta: Badan wakaf Indonesia, 2015), 31

⁴² Tim Redaksi Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 1217.

⁴³ Kitab Undang-undang Hukum KUHP, KUHP, KUHP Beserta Penjelasannya Cetakan 2, (Grahmedia Pressindo, 2015), h. 318-319.

⁴⁴ Muhamamd Abid Al Kabisi, *Hukum Wakaf*, (Jakarta :IIMaN, 2003), 349.

⁴⁵ Ibn Abidin, *Hasyiyah Radd Al-Mukhtar Ala al-Dar Al-Mukhtar*, Vol 4 (Bairut: Dar Al-Fikr, 2000), 384.

- a. Diawal penyerahan aset waqif mensyaratkan adanya penukaran jika memang dibutuhkan, dalm hal ini baik waqif maupun orang lain yang berwenang bisa melakukan penukaran aset.
- b. Kondesi kedua berbanding terbalik dengan kondisi pertama dimana waqif tidak mensyaratkan adanya penukaran, akan tetapi aset wakaf yang dimaksud sudah tidak bisa diambil manfaatnya oleh orang umum sehingga butuh untuk menggantinya dengan yang baru.
- c. Kondisi ketiga aset wakaf masih bisa diambil manfaatnya dan waqif juga tidak mensyaratkan terjadinya penukaran aset tetapi ada keyakinan bahwa dengan malakukan tukar guling maka tujuan utama dari wakaf akan lebih luas dan bermanfaat.

3.Ruislag Tanah Wakaf Menurut Hukum Positif

Negara melalui undang-undang telah mengatur perwakafan di Indonesia, 40 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 berbunyi “harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang untuk:”⁴⁶

- a. Dijadikan jaminan
- b. Disita
- c. D hibahkan
- d. Dijual
- e. Diwariskan
- f. Ditukar

⁴⁶ Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

g. Dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Namun dalam Peraturan Pemerintah pasal 49 Nomor 42 ada klausul yang menyatakan bahwa “harta benda wakaf diperbolehkan untuk ditukar dengan pertimbangan harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf atau untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak dan harta wakaf yang dimaksud hendak digunakan untuk kepentingan rencana tata ruang (RUTR)”.

Lebih lanjut secara prosedural semua klausul itu baru dapat diaktifkan atas dasar izin dari Badan Wakaf Indonesia (BWI). Selain itu ketentuan lain yang juga harus dipenuhi ialah objek penukaran setidaknya memiliki nilai kegunaan ataupun komersial yang lebih baik atau setidaknya nilainya setara dengan aset wakaf yang hendak ditukar. Nilai yang dimaksud ialah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) serta letak posisi berada di wilayah strategis untuk pengembangan.

Pemaparan diatas menjelaskan dan memberikan pemahaman bahwa pengalihan ataupun perubahan status aset wakaf pada dasarnya legal untuk dilakukan selama syarat-syaratnya dipenuhi dan didasarkan pada lasan-alasan sebagaimana disebutkan dalam undang-undang. Memperketat prosedur pengalihan ataupun perubahan status aset wakaf bertujuan meminimalisir terjadinya penyimpangan-penyimpangan serta menjaga keutuhan nilai harta wakaf agar tidak merugikan banyak pihak di kemudian hari.

Dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) Pasal 225 Bab IV Tentang Perubahan, Penyelesaian dan Pengawasan Benda Wakaf dijelaskan bahwa upaya penukaran aset wakaf hanya dapat dilaksanakan ketika persetujuan secara tertulis dari Kepala Kantor

Urusan Agama Kecamatan (KUA) serta rekomendasi dari Majelis Ulama Kecamatan telah didapatkan, dan semua itu dilakukan atas dasar pertimbangan sebagai berikut:⁴⁷

- a. Karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif.
- b. Karena kepentingan umum.

Dalam permasalahan tukar guling harta wakaf maupun menjualnya kemudian menggantinya dengan harta yang lain masih diperbolehkan dengan mempertimbangkan nilai kelayakan terhadap objek penggantinya, hal ini didasarkan pada fungsi terpenting dari pada pengelolaan aset wakaf yaitu menjaga keutuhan agar terhindar dari kerusakan atau hal-hal lain yang menyebabkan tidak maksimalnya fungsi atau bahkan hilangnya fungsi benda wakaf serta mengembangkannya sesuai dengan maksud dan tujuan wakaf itu sendiri. Dalam ikrar wakaf pemeliharaan aset menjadi persyaratan yang wajib dipenuhi oleh pengelola (*nazhir*).⁴⁸

Pertukaran harta wakaf itu bisa terlaksana hanya ketika sudah melalui berbagai macam pertimbangan serta uji kelayakan secara prosedural. Sejalan dengan hasil Keputusan *Ijtima* Ulama Komisi Fatwa se-Indonesia pada Tahun 2009 MUI mengeluarkan fatwa terkait penukaran harta wakaf dengan mengalihfungsikannya dengan beberapa ketentuan⁴⁹, diantaranya:

- a. Penukaran benda wakaf (*istibdal al-waqf*) diperbolehkan sepanjang bentuk merealisasikan kemaslahatan Karena untuk mempertahankan keberlangsungan manfaat wakaf istimewa dan dilakukan dengan ganti yang mempunyai nilai sepadan atau lebih baik,

⁴⁷ Kompilasi Hukum Islam (KHI) Bab IV Tentang Perubahan, Penyelesaian dan Pengawasan Benda Wakaf.

⁴⁸ Musyfikah Ilyas, *Istibdal Harta Benda Perspektif Hukum Islam*, "Al-Miskat", 3, (2016), 146.

⁴⁹ Keputusan Ijtima Ulama Komisi Fatwa Majelis Ulama se-Indonesia III tahun 2009, 26 Januari 2009.
Lihat: <https://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/Ijtima-Ulama-2009.pdf>

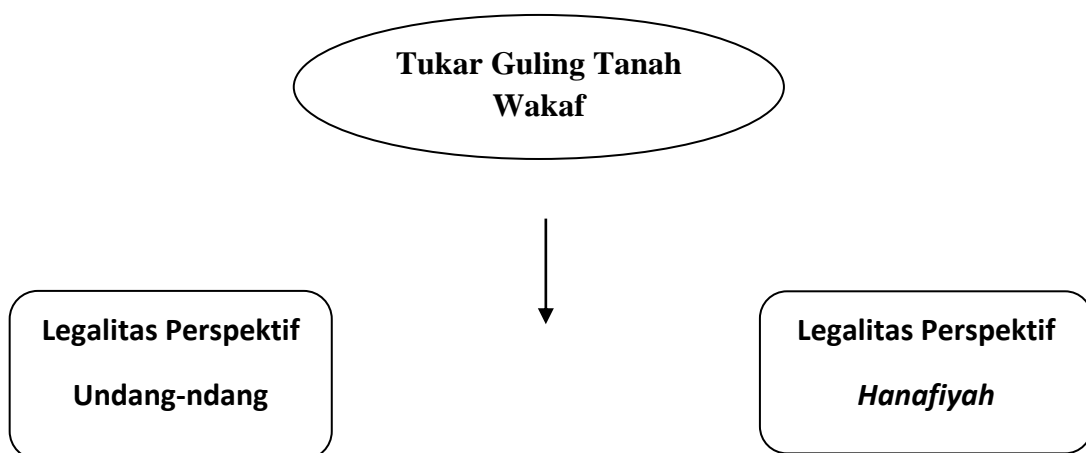
- b. Alih fungsi benda wakaf diperbolehkan sepanjang kemaslahatan lebih dominan,
- c. Pelaksanaan ketentuan penukaran atau pengubahan objek wakaf harus seizin Menteri Agama, persetujuan Badan Wakaf Indonesia, serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan pertimbangan MUI.

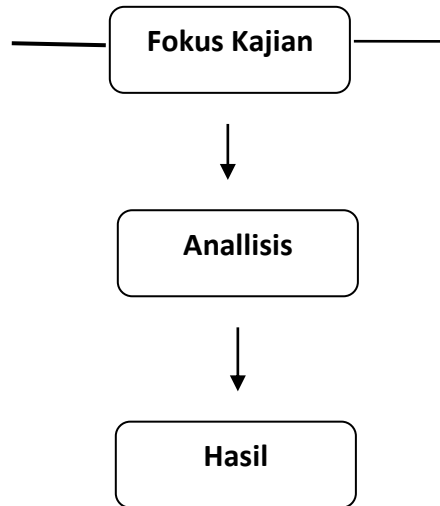
Pemahaman dari poin-poin baik itu yang berasal dari undang-undang maupun yang berasal dari keputusan MUI mengarahkan kita pada sebuah kesimpulan akhir bahwa dalam pengelolaan aset wakaf apabila aset yang dimaksud terjadi sesuatu yang membuatnya tidak lagi sesuai dengan tujuan awal wakaf ataupun karena beberapa pertimbangan lain maka dalam hal ini upaya penukaran aset wakaf termasuk dalam kategori yang dilegalkan secara hukum agama maupun hukum perundang-undangan.

Dalam kaidah fiqhiyah ada sebuah ungkapan “Mencegah kerusakan harus didahulukan daripada menciptakan kemaslahatan”. Mengacu pada kaidah ini jika dalam pengelolaan wakaf kita dihadapkan pada kondisi memperthankan dengan konsekuensi mungkin terjadi kerusakan ataupun menukar/menjual dengan tujuan mencegah hal-hal yang tidak diinginkan terjadi maka solusi terbaik ialah mencegahnya alih-alih memperthankannya. Hal ini sejalan dengan tujuan Islam yang selalu menginginkan terciptanya kemaslahatan bagi manusia

A. Kerangka Berfikir

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran





BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Tulisan ini termasuk dalam jenis jenis penelitian kualitatif, yaitu sebuah metode penelitian yang mengombinasikan berbagai cara dalam memperoleh informasi dengan menggunakan pendekatan interpretif dan naturalistik dalam setiap upaya pengumpulan informasi. Dari sini memunculkan sebuah kesimpulan bahwa dalam seseorang yang melakukan penelitian dengan menggunakan metode kualitatif harus mempelajari, memahami serta menafsirkan segala bentuk fenomena maupun informasi yang dia peroleh sesuai dengan sifat alamiahnya.⁵⁰

Penelitian ini menggunakan pendekatan *case study*, yaitu sebuah pendekatan penelitian yang berfokus pada upaya memahami suatu dinamika terkini yang terjadi pada *setting* tertentu.⁴⁷ Data-data dalam jenis penelitian bersifat empiris dan pengumpulannya bertumpu pada observasi lapangan, wawancara, pengalaman pribadi maupun teks book hingga pada akhirnya akan dilakukan analisis secara langsung oleh periset selaku instrument utama penelitian. Dalam penelitian ini penulis melakukan kajian literatur, observasi serta wawancara untuk mengumpulkan informasi-informasi yang berkaitan dengan objek penelitian. Setiap informasi yang diperoleh akan diolah sehingga menghasilkan sesuatu yang bermanfaat.

B. Kehadiran Peneliti

Dengan statusnya sebagai penelitian yang berkarakter interpretif, peneliti dalam yang menggunakan metode penelitian kualitatif menjadi *main instrument* penelitian sehingga hal ini menjadikan peneliti secara langsung harus terlibat ataupun berinteraksi

⁵⁰Norman K. Denzin and Yvonna S. Lincoln, *Introduction The Discipline And Practice Of Qualitative Research. In The Sage Handbook Of Qualitative Research* (California: SAGE Publications, 2005). 2.

dengan lapangan agar upaya identifikasi bias maupun nilai-nilai yang punya relevansi dengan penelitian dapat diperoleh dengan baik dan maksimal.

C. Latar Penelitian

Dalam penelitian ini dusun Gondorejo Kecamatan Batu Kota Batu merupakan lokasi yang dipilih oleh peneliti sebagai latar penelitian. Di dusun gondorejo terdapat satu fenomena tukur guling tanah wakaf yang dilakukan atas dasar kebutuhan pemenuhan tujuan wakafnya.

D. Sumber Data

Seperti tulisan-tulisan pada umumnya, penelitian ini bertumpu pada dua sumber data, yaitu primer dan sekunder.

1. Data Premier

Data primer dalam penelitian kualitatif dapat diperoleh melalui observasi lapangan di dusun Gondorejo Kecamatan Batu, wawancara dengan pihak-pihak yang bersangkutan terkait legalitas tukar guling aset wakaf dari sisi hukum Islam maupun undang-undang. Mereka yang akan menjadi informan kunci dalam penelitian ini adalah Bapak Ilham, Bapak Kyiai Munir Dan Bapak Jeje Abdurrazaq.

2. Data Sekunder

Sebagai salah satu jenis data yang dipakai dalam penelitian, data sekunder bukan merupakan sesuatu yang dikumpulkan secara mandiri oleh peneliti melainkan bersal dari pihak lain.⁵¹ Dalam hal ini peneliti dapat meperolehnya dari *teksbook* ataupun berbagai macam arsip yang mempunyai relevansi dengan objek penelitian. Pada penelitian ini, penulis memperoleh data sekunder melalui berbagai literatur yang

⁵¹Istijanto, *Aplikasi Praktis Riset Pemasaran Cara Praktis Meeneliti Konsumen Dan Pesaing*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009), 38.

menjelaskan tentang tukar guling aset wakaf, legalitasnya baik dari sudut pandang agama maupun undang-undang negara.

E. Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan dan melengkapi data-data yang memiliki keterkaitan dengan penelitian, maka peneliti dalam hal ini menggunakan tiga teknik pengumpulan data meliputi:

1. Wawancara

Wawancara merupakan suatu tindakan yang bertujuan mendapatkan informasi maupun bukti yang berhubungan erat dengan objek penelitian dengan cara melakukan interaksi dan berkomunikasi dengan individu-individu yang di anggap bisa memberikan informasi penting terkait penelitian. Dalam prosesnya, wawancara dapat dilakukan dengan bertemu narasumber terait secara langsung maupun berkomunikasi menggunakan media telephone.

2. Observasi

Sebagai salah satu metode pengumpulan data, observasi bisa dipahami dengan sebuah tindakan mengamati dan berinteraksi langsung dengan lapangan penelitian. Pada tahap ini peneliti memiliki keharusan untuk selalu mencatat segala sesuatu yang ia temui dilapangan serta memahami setiap gejala yang muncul selama proses observasi. Dalam hal ini peneliti melakukan observasi di dusun Gondorejo Kota Batu.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan salah satu metoda koleksi data yang memiliki relevansi dengan objek riset berupa catatan, buku, surat kabar dan gambar.⁵²

F. Analisis Data

Langkah selanjut setelah data-data terkumpul ialah proses analisa, pada titik ini penulis menempuhnya melalui beberapa cara:

1. **Classifying**, ialah upaya mengelompokkan berbagai macam data berdasarkan jenisnya dan menyesuaikan dengan kebutuhan penelitian.
2. **Penyajian Data**, dalam penelitian kualitatif penyajian data merupakan suatu upaya untuk menguraikan segala sesuatu yang peneliti peroleh dari lapangan. Pada tahap ini data-data seperti hasil wawancara, catatan maupun sesuatu yang berupa angka-angka disajikan dalam bentuk tulisan, tabel maupun *flowchart*. Ketika data-data itu telah selesai disajikan maka tahap selanjutnya ialah masuk pada proses analisa data, dalam hal ini bertumpu pada tiga hal yaitu data, persepsi peneliti dan pendekatan teori.
3. **Penarikan Kesimpulan**, tahap ini merupakan bagian akhir dari tahapan-tahapan penelitian. Ketika data-data itu telah disajikan dan dilakukan analisa secara mendalam maka tahap terakhir ialah penarikan kesimpulan sehingga dapat memunculkan dan memastika jawaban apa yang sesuai dengan tujuan penelitian.

G. Keabsahan Data

Dalam setiap penelitian dibutuhkan sebuah standarisasi yang mengukur dan menjamin serta memberikan kepercayaan atas hasil penelitian. Penelitian kualitatif tentunya memiliki standar itu dan dikenal dengan *trustworthiness* (keabsahan data), yaitu sebuah upaya yang bertujuan meminimalisir terjadinya error dan kesalahan dalam proses pengumpulan data penelitian. Berkenaan dengan itu peneliti menggunakan teknik

⁵² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), 216.

trianggulasi yaitu sebuah tindakan pengecekan atau verifikasi data melalui berbagai macam sumber maupun waktu.⁵³

⁵³Sugiono, *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta 2005), 122.

BAB IV

PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Latar Penelitian

1. Sejarah Desa Oro-Oro Ombo Kota Batu

Oro oro Ombo, pada zaman dahulu adalah merupakan sebuah tempat dimana terdapat area atau lahan tanah kosong [oro oro;bhs Jawa] yang cukup luas [ombo;bhs Jawa] dan digunakan sebagai tempat berkumpul para Petinggi Kerajaan Mataram untuk beristirahat dalam perjalanannya. Konon para Raja, Ratu, Adipati dan Punggawa Kerajaan antara lain Raja Mataram bersama para istri selirnya sering melaksanakan permandian di sumber mata air panas Songgoriti dan kemudian beristirahat atau berkumpul [bahasa Jawa] di daerah yang konon pada saat itu ada hamparan tempat yang sangat luas berupa lahan kosong yang sekarang disebut dengan Desa Oro oro Ombo. Geografis wilayah Oro oro Ombo yang terletak di kaki lereng Gunung Panderman dengan panorama yang indah serta hawanya yang sangat sejuk saat itu menjadikan daya tarik tersendiri bagi siapapun yang sedang dalam perjalanan untuk beristirahat di tempat ini, maka pada akhirnya daerah ini dinamakan “Desa Oro Oro Ombo.” Oleh seorang yang bernama” Brodjodento “ yang tak lain adalah salah satu petinggi kerajaan Mataram.

Dalam era perkembangannya, karena tingkat pertambahan penduduk Yang meningkat dengan perkembangan sosial budaya masyarakat yang semakin Tinggi dengan norma kehidupan masyarakat yang diatur berdasarkan tatanan pemerintahan, Desa Oro-oro Ombo terbagi menjadi beberapa wilayah kecil yang disebut “Dusun”

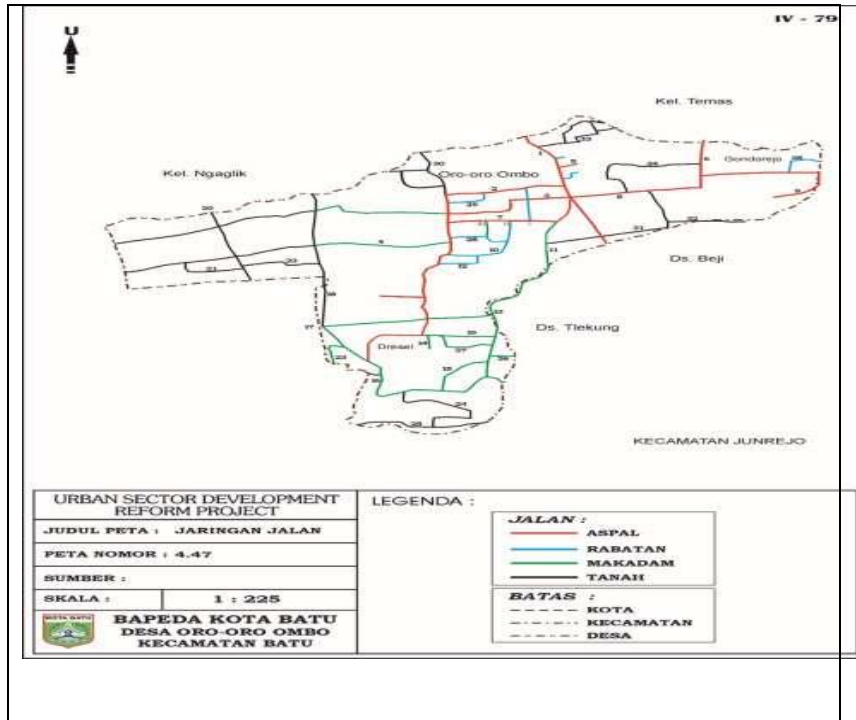
dengan nama yang juga diambil dengan mengikuti sejarah asalusul Dusun masing-masing dan jumlahnya ada tiga yaitu Krajan, Gondorejo dan Dresel.

2.Kondisi Geografis DesaOro-Oro Ombo Kota Batu

Desa Oro oro ombo adalah sebuah desa yang berada di wilayah perkotaan dengan ketinggian 850s/d 970 meter dari permukaan laut, curah hujan rata-rata pertahun antara 2000 s/d 3000 mm, dengan bulan basah rata rata 7 bulan dan bulan kering rata rata 5 bulan,serta suhu rata-rata antara 240 C – 260 C, salah satu dari 4 [empat] desa dan 4 [empat] kelurahan yang berada di wilayah administrative Kecamatan Batu.

Tabel 4.1

Peta Desa Oro-Oro Ombo



Adapun pembagian kewilayahan kerja dalam penyelenggaraan pemerintahan, Desa Oro oro ombo terbagi atas 3 [tiga] wilayah kerja yang masing-masing dikepalai oleh seorang Kepala Dusun

NO	Kep. Wilayah	Wilayah Kerja	Dusun	RW
1	Sukrisno	Kamitowo I	Dresel	8, 9, 10
2	Hariono	Kamitowo II	Krajan	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
3	M. Arifin	Kamitowo III	Gondorejo	11, 12,13

Berdasarkan Data batas wilayah Desa Oro – oro Ombo yang sudah di jelaskan diatas bahwa sebelah utara Desa Oro – oro Ombo berbatasan langsung dengan Kelurahan Temas Dan Kelurahan Sisir, sebelah timur berbatasan langsung dengan Desa Beji, sebelah selatan berbatasan langsung dengan Desa Tlekung dan Perhutani, sebelah barat berbatasan langsung dengan Gunung Panderman Dan Perhutani.

Tabel 4.2

Batas Wilayah

NO	Batas-Batas	Wilayah
1	Barat	Gunung Panderman Perhutani
2	Timur	Beji
3	Utara	Kelurahan Temas Kelurahan Sisir
4	Selatan	Desa Tlekung Perhutani

G. B Paparan Data Dan Hasil Penelitian

1. Legalitas Tukar Guling Tanah Wakaf di Desa Oro-Oro Ombo Kota Batu Perspektif Madzhab Hanafi

Wakaf menjadi salah satu amal yang memiliki nilai pahala yang begitu besar.

Selain sebagai bentuk upaya mendekatkan diri pada tuhan sang pencipta, wakaf

merupakan sebuah perbuatan yang mengajarkan untuk menyisihkan sebagian harta kita untuk kepentingan yang bersifat umum layaknya membangun tempat ibadah dan lain sebagainya. Hal ini yang menjadikan wakaf memiliki keistimewaan tersendiri dari pada amal sejenisnya seperti *shadaqoh*, infaq, hibah maupun zakat. Beberapa alasan di atas menjadi sesuatu yang mendorong bapak Ilham salah seorang warga desa Oro-Oro Ombo Kecamatan Batu Kota Batu Jawa timur untuk mewakafkan salah satu tanah sebagai amal yang bisa diharapkan di akhirat kelak.⁵⁴

“kan gini yaa mas alasan paling sederhana kenapa saya mau berwakaf yaa karena pengen dapetin pahala. Wakaf itu yaaa mas kalau kata pak kyai kata para ulama amal jariyah, apa yaa amal yang bisa bisa memberi manfaat sampe kiamat amal yang walaupun kita mati pahalanya tetep sampe ke kita tidak digantungkan dengan hidup mati kita jadi selamanya tetep ada. Hidup itu kan engga selamanya kita semua pasti mati, justru karena itu selama hidup kita mampu melakukan kebajikan secara fisik mental bahkan finansial kenapa kenapa engga ”

Menurut penuturan Bapak Ilham beliau hendak mewakafkan sebidang tanahnya yang berlokasi di desa dusun Gondorejo untuk dijadikan salah satu pusat pendidikan keagamaan di desa Oro-Oro Ombo dan beliau serahkan tanah itu kepada Ormas NU untuk mengelolanya, karena menurut beliau di desa itu bisa dikatakan masih kekurangan fasilitas sekolah keagamaan yang bisa mendidik anak-anak masyarakat sekitar. Namun segala sesuatunya tidaklah berjalan dengan begitu mudah. Berdasarkan aturan Kementrian Agama syarat untuk mendirikan Madrasah luas tanahnya minimal mencapai 1.500 m² sedangkan tanah yang akan beliau wakafkan hanya seluas 780 m². Hal ini menjadi hambatan bagi Bapak Ilham dalam mewujudkan keinginannya mewakafkan tanahnya untuk dijadikan Madrasah sehingga beliau memutuskan untuk berdiskusi dan meminta saran kepada kyai Munir selaku pemuka agama desa setempat. Hasilnya kyai Munir menyarankan untuk menukar tanah

⁵⁴ Ilham, *Wakif*, Wawancara (Kota Batu, 29 Oktober 2022).

bapak Ilham dengan tanah milik kyai munir yang berlokasi di dusun Krajan Desa Oro-Oro Ombo.⁵⁵

“tanah saya itu mas yaaa yang ada di Gondorejo yang barusan saya kasi tau ke mas fotonya itu luasnya cuma 780 m². dari awal niat saya itu pengennya tanah itu saya wakafkan buat dijadikan dibangun sekolah agama madrasah ibtida’iyah, karena menurut saya pribadi di sini itu kalo buat sekolah agama bisa dibilang kurang gitu mas. nah jadi tanah itu saya wakafkan ke NU harapan saya itu nanti tujuan saya itu bisa terwujud seperti itu mas. Tapi yaa itu masalahnya mas tanah saya kan engga sampe 1.000 m² Cuma 780 m² nah aturan Kementian Agama itu kalo mau buat bangun madrasah Ibtida’iyah tanahnya itu minimal 1.000/ 1.500 m² jadi dari persyaratan itu tanahnya sudah tidak bisa terpenuhi. Karena itu terus saya itu sowan ke dalemnya kyai Munir untuk rembukan sekaligus minta wejangan dari beliau gimana caranya biar urusan itu bisa terselesaikan. Jadi beliau kyai Munir ngasih saran ke saya untuk menukar tanah saya yang tadi itu dengan tanah beliau yang ada di dusun Krajan, lokasinya itu engga jauh kok dari lokasi tanah saya.

Adapun tanah milik Kyai Munir yang terletak di dusun Krajan memiliki lahan 1.500 m² sedangkan tanah milik bapak Bapak Ilham luasnya lebih kecil yaitu 780 m². Menurut penuturan kyai Munir meskipun luasnya tidak sama tetapi kedua tanah itu memiliki nilai jual yang setara yaitu Rp. 750.000 .000. Sehingga alasan ini menurut Kyai Munir sama-sama menguntungkan bagi dua pihak yang sama-sama memiliki kepentingan, karena di dusun Gondorejo beliau memang berencana untuk membangun sebuah pondok pesantren sedangkan bapak Ilham memiliki berniat mewakafkan tanah untuk dijadikan madrasah tetapi terkendala oleh luas lahan yang kurang memadai.⁵⁶

“waktu itu bapak Ilham datang kerumah saya, kemudian saya nanya kamu dateng kesini ada apa ..? terus dia jawab kalo mau minta saran terkait tanahnya yang itu. Singkatnya waktu itu saya nawarin opsi ke bapak Ilham menukar tanahnya dengan tanah punya saya di Krajan yang lebih luas dari pada tanahnya si bapak Ilham yang ada di Gondorejo. alasan saya kenapa menawarkan opsi menukar tanah meskipun yang di Gondorejo itu lebih sempit tanahnya yaaa

⁵⁵ Ilham, *Wakif*, Wawancara (Kota Batu, 29 Oktober 2022).

⁵⁶ Munir, Pemuka Agama Setempat, Wawancara (Kota Batu, 29 Oktober 2022).

karena saya berpatokan pada nilai bukan pada luas tanahnya, jadi yang di Gondorejo itu sama yang di Krajan nilainya kalo ditaksir kurang lebih sama kisaran Rp. 750.000 .000an. saya punya rencana untuk bangun pondok di situ di Gondorejo”.

Dari penuturan bapak Ilham di atas bisa kita pahami dengan jelas bahwa alasan sebenarnya di balik pengambilan keputusan untuk menukarkan tanah wakaf ialah untuk merealisasikan tujuan utama dari pada sang *waqif* yaitu bapak Ilham. Jika pahami dari penuturan bapak Ilham bisa kita simpulkan bahwa dalam hal ini tukar guling tanah menjadi opsi terbaik dalam memecahkan permasalahan terkait tanah wakaf bapak Ilham yang tidak bisa dijadikan madrasah Ibtida'iyah yang terkendala luas tanah yang kurang memadai.

Dalam proses tukar guling tanah wakaf yang terjadi di Desa Oro-Oro Ombo mayoritas masyarakat sekitar memberikan dukungan bahkan sampai rela menyisihkan uang untuk iuran dengan tujuan menambah luas tanah yang akan dijadikan madrasah, hal ini seperti yang diutarakan oleh Kyai Munir.⁵⁷

“Disini itu mas lahan pendidikan Islam sangat minim banyak masyarakat yang menyayangkan kenapa di desa Oro-Oro Ombo ini lembaga pendidikan Islam sulit sekali ditemui. Makanya ketika mereka mendengar kalau bapak Ilham mau mewakafkan tanah buat dijadikan madrasah ibtida'yah mereka merespon positif niat itu bahkan ketika ketika mereka tahu kalau tanah yang ingin diwakafkan itu tidak memadai mereka mau buat iuran dan itu benar-benar terealisasi ketika saya dan bapak Ilham sudah sepakat untuk tukar guling tanah. Dana yang dikumpulkan masyarakat totalnya mencapai Rp. 250.00.000 dan digunakan untuk membeli tanah seluas 500 m² tepat di sebelah tanah saya yang di Krajan jadi total tanah wakaf untuk madrasah ibtidiyah mencapai 2.000 m².

Dalam hukum Islam peralihan harta benda wakaf dikenal dengan istilah ”*istibdal*”, pemahaman sederhananya ialah menukar aset wakaf dengan benda lain baik

⁵⁷ Munir, Pemuka Agama Setempat, Wawancara (Kota Batu, 29 Oktober 2022).

dalam prosesnya ada tindakan menjual terlebih dahulu kemudian membeli yang baru sebagai ganti yang lama ataupun melakukan barter atau umum disebut tukar guling (*ruilslag*). Fenomena tukar guling termasuk salah satu yang sering terjadi seperti contoh yang terjadi di Desa Gondorejo. sebidang tanah wakaf milik Bapak Ilham ditukar dengan bidang tanah lain dengan alasan tersendiri.

Sampai saat ini fenomena tukar guling masih sering menimbulkan berbagai macam polemik karena hal ini berkaitan dengan legalitasnya. Kyai Munir dalam penuturannya menjelaskan duduk perkara terkait legalitas *istibdal* atau tukar guling dari sudut pandang empat madzhab, beliau menuturkan bahwa dalam madzhab Syafi'iyah dan Maliki tegas melarang hal itu dengan alasan apapun, kemudian madzhab Hanafi memperbolehkan dengan catatan ada dugaan kuat bahwa manfaat aset wakaf sulit dipertahankan atau bahkan akan binasa dan madzhab Hamabli menyatakan boleh mengganti aset wakaf dengan memepertimbangkan terwujudnya kemaslahatan.⁵⁸

“Kalau menurut saya pribadi menjual ataupun menukar tanah atau bangunan wakaf yaa sah sah saja kenapa tidak, toh madzhab yang bisa kita ikuti engga Cuma satu kan ada empat madzhab yang salah satunya bisa kita pakai kita bisa pindah-pindah kalo memang perlu. Kalo kita orang indonesia mayoritas mengikuti madzhab Syafi'i, dalam urusan wakaf yang seperti ini Syafi'iyah jelas melarang demikan juga dengan ulama Malikiyah dengan tegas tidak meperbolehkan. Dalam kondisi sepertini cara terbaik jalan terbaik yang bisa kita lakukan yaaa *taqlid* ke madzhab lain yang memperbolehkan seperti Hanafiyah yang mengatakan hal seperti itu boleh tapi dengan catatan ada kebutuhan mendesak contohnya seperti kalau tanahnya tetap dipertahan kedepannya tujuan utama dari wakif tidak tersampaikan tidak terealisasi. Jika sudah seperti itu maka apa boleh buat menukarnya jadi solusi terbaik menyelesaikan masalah.

Dari pemaparan Kyai Munir diatas jelas bahwa dalam upaya ataupun tindak menukar aset wakaf sebenarnya memeiliki hukum yang beragam ada yang

⁵⁸ *Ibid*

meperbolehkan ada yang melarangnya. Tetapi menurut penuturan kyai Munir di atas karena hukum tidaklah tunggal maka jika kondisi mendesak yang mengharuskan menukar aset wakaf dengan yang lain maka hal itu bisa saja dilakukan. Lebih lanjut beliau menjelaskan hukum menukar atau tanah wakaf perspektif *Hanafiyah*:

“simplenya begini mas yaaa, menurut *Hanafiyah* itu kalau mau menukar atau mengganti asset wakaf itu harus dengan tiga alasan, tiga hal yang mendasarinya. pertama itu ada syarat dari wakif, maksudnya gimanaaaa ..? kalau wakifnya itu mensyaratkannya yaa maka boleh-boleh saja seperti yang terjadi di sini. Kemudian yang kedua itu ada kepentingan mendesak contohnya kalau tanah ini tidak dijual maka manfaatnya tidak bisa kita pakai lagi atau seperti yang terjadi disini itu kalau tanahnya tidak ditukar maka tujuan wakafnya tidak tercapai. Kemudian yang ketiga itu karena dasar memaksimalkan manfaat wakaf contohnya begini ada madrasah yang dibangun jauh dari pemukiman, karena jauhnya itu maka muridnya sedikit yang mau belajar tidak banyak tetapi kalau madrasahnya dipindah ke tempat lokasi padat penduduk maka kemungkinan besar anak-anak yang tadinya gak mau sekolah karena alasan jauh maka ada harapan besar mereka mau sekolah karena lokasi dekat”. Jadi kasus di desa Oro-Oro Ombo itu masuk di 2 ketentuan awal tadi itu, jadi secara hokum fikih itu boleh.⁵⁹

Dalam permasalahan legalitas tukar guling jika merujuk pendapat dari madzhab *Hanafiyah* maka bisa dilakukan karena hal yang mendesak .Pada kasus yang terjadi di desa Oro-Oro Ombo sebenarnya bukan tidak ada solusi lain dalam mengatasi permasalahan yang terjadi, alaternative lain seperti membeli tanah yang ada disekitar aset wakat terkait merupakan salah satu opsi paling masuk akal hanya saja letak tanah wakaf yang berada di lokasi pembangunan strategis perumahan dan properti lainnya menjadikan harga tanah di sekitar tanah wakaf menjadi begitu mahal dan sulit untuk dijangkau. Sehingga jalan keluar yang paling memungkinkan yaitu mencari tanah yang bisa ditukar dan memiliki nilai yang setara atau bahkan lebih dari

⁵⁹ Munir Rozak, Pemuka Agama Setempat, Wawancara (Kota Batu, 16 Desember 2022).

pada aset/tanah wakaf yang akan ditukar. Hal ini sesuai dengan pernyataan Kyai Munir.⁶⁰

“gimana yaa sebenarnya mas alternatif lain selain menukar tanah itu ada, bapak Ilham itu bisa saja membeli lahan yang ada di sebelah tanah yang akan dia wakafkan kalau di punya uang. Permasalahannya sekarang begini, ok kita sekarang punya uang tapi pertanyaanya cukup engga beli lahan untuk melengkapi kekurangan luas tanah sesuai yang dibutuhkan, asal mas tau harga tanah di sekitar tanah wakaf pak Ilham itu mahal sekali karena di situ lahan-lahan sudah pada dikuasai para developer-developer properti buat dibangun macam-macam dikelilingi perumahan makanya harganya mahal. Jadi meskipun ada uang yaa dapet tanah juga enngga banyak, makanya saya kepikiran buat memberikan saran menukar tanah itu dengan milik saya. Kan kasian kalo niatnya engga kesampaian hanya gara-gara lahan kurang luas.

Berdasarkan keterangan yang dipeparkan Kyai Munir kita bisa memahami sejauh mana alasan dibalik tukar guling bisa menyebabkan hukum yang awalnya tidak bisa dilakukan menjadi legal untuk dilakukan dengan alasan yang tepat dan masuk akal. Meskipun beberapa ulama madzhab melarang itu tetapi masih ada pendapat yang melegalkannya sehingga kejadian-kejadian seperti ini bisa dengan mudah diselesaikan tanpa menimbulkan permasalahan-permasalahan lain.

Pendapat yang sama terkait dengan hukum tukar guling tanah/aset wakaf juga disampaikan oleh Bapak Jeje Abdul Rozaq selaku ketua Badan Wakaf Indonesia Provinsi Jawa Timur, dalam wawancaranya beliau memberikan pernyataan yang senada dengan apa yang disampaikan oleh kyai Munir.⁶¹

“Kalau bicara hukum ataupun legalitas menukar tanah wakaf kita tidak bisa kalau hanya melihatnya dari satu sudut pandang dari satu madzhab, kata harus memandang lebih jauh dari pada itu pandangan kita harus lebih luas lagi, karena ini berkaitan dengan kepentingan banyak orang bersangkutan dengan tanggung jawab dunia akhirat. Kita harus melihat pendapatnya kalangan *Hanafiyah* dan *Hanabilah* karena dua madzhab ini yang memiliki tingkat toleransi cukup tinggi dalam perwakafan, mau *Hanafiyah* atau *Hanabilah*

⁶⁰ Munir Rozak, Pemuka Agama Setempat, Wawancara (Kota Batu, 29 Oktober 2022).

⁶¹ Jeje Abd. Razak, Ketua BWI Jatim, Wawancara (Via Telephon, 5 November 2022)

keduanya diperbolehkan menjual... menukar harta wakaf tentunya semua itu dengan alasan paling mendasar yaitu ada kepentingan dan juga mencegah terjadinya kerusakan. Kerusakan ini maksudnya bisa benar-benar rusak seperti bangunan roboh ataupun longsor ataupun bisa diartikan sebagai manfaat yang sudah tidak dapat diperoleh lagi.”

Dari semua pemaparan di atas dalam aspek legalitas, tukar guling tanah wakaf dihukumi legal dari sudut pandang madzhab Hanafi. Meskipun madzhab Syafi'i dan Maliki tidak melegalkannya tetapi dalam Islam diversifikasi hukum untuk diikuti, jadi dalam hal ini madzhab Hanafi menjadi alternatif pendapat yang bisa diadopsi ketika terjadi permasalahan seperti ini. Dalam setiap proses pengambilan keputusan terkait dengan hukum mengganti atau menukar aset wakaf setiap imam madzhab memiliki dasar dan kecenderungan hukum masing-masing yang mana semua itu berdasarkan pada pemahaman dari al-qur'an, hadits maupun sumber hukum lainnya, namun dalam hal ini pertimbangan utama perspektif Imam Hambali ialah adanya kepentingan yang tidak bisa tercapai tanpa melakukan penukaran atau penggantian aset wakaf.

Lebih lanjut Kyai Munir dalam aspek hukum kita bisa memilih menyesuaikan dengan keadaan tapi tetap harus berpedoman pada hukum yang benar-benar bisa dipertanggung jawabkan, dalam permasalahan wakaf di de Desa Oro-Oro Ombo menurut beliau jika hanya berpedoman pada pendapat satu ulama saja maka hal itu bisa mempersulit keadaan. Mengikuti madzhab Hanafi dalam hal ini bisa menjadi salah satu pemecahan masalah yang tepat.

“Dalam sabdanya nabi Muhammad SAW pernah berkata *ikhtilafu ummi rahmatun* perbedaan diantara umatku itu rahmat. Sekarang rahmat itu kita rasakan, masalah wakaf ini kita bisa mengambil mengikuti perkataan ulama Hanafiyah yang membolehkan praktek seperti yang terjadi di sini. Inikan solusi buat kami buat kita, coba kalo tidak ada *ikhtilaf ulama* semisal madzhab cuma satu cuma Syafi'i saja yaaa kalau ada masalah seperti ini kan repot jadinya”.

2. Legalitas Tukar Guling Tanah Wakaf di Desa Oro-Oro Ombo Kota Batu Persepektif Undang-Undang

Realitanya segala sesuatu segala sesuatu sudah pasti memiliki sisi resiko yang tak dapat diprediksi, benda apapun itu sudah tentu ada resiko mengalami kerusakan dan berkurangnya manfaat kegunaan di masa mendatang. Begitu pula harta benda wakaf juga bisa saja mengalami hal demikian, entah manfaat kegunaannya yang berkurang atau bahkan mengalami kerusakan karena faktor usia ataupun faktor geografis atau faktor lain yang mungkin muncul seiring waktu berlalu.

Mengingat resiko-resiko itu bisa saja menimpa harta benda wakaf maka sudah tentu harus mencari solusi penyelesaiannya terbaik. Di antara solusi itu ialah menukar atau menggantinya dengan yang lain, namun hal ini memiliki konsekuensi hukum yang *complicated*. Kasus yang terjadi di desa Oro-Oro Ombo Kota Batu menjadi contoh yang mengalami hal seperti itu. Berkaitan dengan undang-undang tersebut Kyai Munir memberikan pernyataan bahwa dalam kasus seperti yang terjadi di desa Oro-Oro Ombo pasti ada solusi penyelesaiannya.⁶²

“Undang-undang yaaaa mas..... gimana yaa sebenarnya kalau masnya nanya hal kayak begitu ke saya yang ada kaitannya sama peraturan atau undang-undang negara yaaaa saya sendiri sebenarnya juga kurang terlalu faham, cuma kemaren-kemarin pas waktu itu pak Ilham dateng kesini ke rumah saya sempat juga baca beberapa tulisan ilmiah di internet terkait aturannya ternyata ada yang memperbolehkan. Jadi gini mas dari apa yang saya baca itu ada satu undang-undang yang tegas melarang menukarkan wakaf tapi di sisi lain itu juga ada mas yang memperbolehkan dengan beberapa ketentuan pastinya..... saya lupa soalnya ketentuannya banyak banget terus prosedurnya menurut saya cukup rumit juga”.

Pemaparan di atas mengindikasikan kalau dalam perundang-undangan terkait permasalahan tukar guling tanah wakaf sudah ada diatur sedemikian rupa, menurut Kyai Munir dalam undang-undang memang menyatakan bahwa aset wakaf dilarang

⁶² Munir Rozak, Pemuka Agama Setempat, Wawancara (Kota Batu, 29 Oktober 2022).

untuk dijual ataupun ditukar namun di balik itu ada undang-undang lain yang memberikan kelonggaran dengan catatan adanya kepentingan yang jelas serta prosedur yang cukup panjang.

Dalam wawancara bersama bapak Ilham beliau juga menuturkan bahwa aspek legalitas dari sudut pandang undang-undang sudah ada dan diatur dengan jelas.

“waktu itu mas pas saya sowan ke rumah beliau terus nyaranin saya buat tukar guling saya sempat nanya ke pak yai terkait aspek hukum agama sama negara, nah terus nopo alasane kulo tangleti masalah hukum soale mas tanah nikuu kulo mpun ikrar wakaf sampun diatasnamakan NU jadi kalau mau ditukar itu yooo pasti *uwangel* mas..... administrasine yoo pasti suwi pisan. Terus terkait hukum tadi beliau bilang imam Hanafi dawuh saget kok pak, setelah itu saya ngobrol panjang lebar dengan beliau sampai akhir saya juga nanya ‘kalau menurut undang-undang gimana pak yai ...?’ pak yai jawab ‘sek pak tak moco-moco disek yoo’. Singkatnya beliau bilang boleh kok. Setelah itu saya pulang sampe di rumah saya saya penasaran terus saya baca-baca juga akhirnya saya tahun kalau tukar guling itu awalnya dilarang tetapi bisa boleh dengan beberapa alasan dan proses yang panjang”

Pemaparan serupa dengan apa yang kemukakan Kyai Munir dan pak Ilham juga disampaikan oleh ketua Badan Wakaf Indonesia Bapak Jeje Abdul Rozak.

“kasus tukar guling aset atau tanah wakaf itu banyak mas sering terjadi yaa mass, kalau sudah begitu gimana bisa dikatakan gak boleh secara undang-undang? jadi begini mas memang dalam Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 di situ itu ditegaskan kalau harta benda wakaf itu dilarang keras untuk dijual, ditukar, dihibahkan apalagi diwariskan. Tapi perlu kita pahami juga kalau dalam undang-undang itu juga ada pasal yang menegcualikan penukaran atau penjualan aset wakaf selama memenuhi semua prosedur yang ditetapkan.” Jadi hukum awalnya dilarang tetapi bisa legal asal sesuai prosedur, kalau mutlak dilarang yaaa semua kasus di Indonesia ini pasti ilegal semua mass. Jadi baik itu undang-undang atau hukum Islam semauanya memperbolehkan tukar guling wakaf.

Kemudian dalam dalam pemaparan selanjutnya Bapak Jeje menegaskan pendapat sebelumnya

“dalam peraturan pemerintah nomor 28 tahun 1977 di situ ada pasal 1 yang berbunyi kalau perubahan peruntukan atau peruntukan di luar yang dimaksudkan wakfi itu dilarang, tapi kamu harus tau dalam peraturan itu ada pasal lain yang menyatakan kalau penyimpangan dari pasal 1 bisa dilakukan asal ada izin tertulis dari BWI”.

Lebih lanjut bapak Jeje menjelaskan terkait prosedur yang harus ditempuh dalam proses tukar guling aset wakaf

“Prosesnya panjang mas, jadi dalam tukar guling itu gak ujuk-ujuk tanah ditukar setelah itu selesai..... tidak seperti itu. jadi berdasarkan undang-undang itu harus dapet izin dulu dari BWI, tapi BWI tidak akan memberikan izin kalau tidak ada rekomendasi dari KUA setempat, Departemen Agama (DEPAG) setempat dan juga Kanwil Provinsi. Nah kalau itu semua sudah ada baru diteruskan ke BWI untuk dibuatkan izin penggantian tanah atau bangunan wakaf yang dimaksud”. Tapi nanti yaa sebelum itu harus melewati procedural dulu mas, jadi nanti berkas itu pasti diterima sama sekretariat kita setelah itu diteruskan ke divisi kelembagaan kemudian ke divisi pertimbangan terakhir sebelum memutuskan memberikan izi atau tidak harus melewati didiskusikan dulu di rapat pleno. Jadi dalam prosesnya itu kita harus tau dulu alasannya apa terus kondisi realnya gimana nilai tanah atau bangunannya setara atau tidak, jadi banyak dan Panjang prosedur yang harus dipenuhi.

Terkait dengan apa yang disampaikan oleh Bapak Jeje tentang prosedur yang harus dipenuhi agar mendapatkan izin penukaran tanah wakaf yang dimaksud, Bapak Ilham menyatakan bahwa beliau belum mengetahui semua prosedur itu.

“Jujur kulo nggeh mboten sumerrap mas nek peraturane niku kudune ngoten, soale kan mas niatan tukar guling niku ada yaaa baru-baru ini. tanah-tanah di sini itu mas kebanyakan belum bersertifikat rata-rata statusnya Petok D, tanah saya yang saya wakafkan itu saja bukti kepemilikannya cuka AJB mas”.

Menanggapi apa yang disampaikan oleh bapak Ilham sebelumnya Bapak Jeje memberikan penjelasan lebih lanjut.

“Alasan kenapa undang-undang itu mengatur proses tukar guling sedemikian rupa rumit dan Panjang yaa karena untuk menghindari masalah-masalah di masa depan. Jadi kalau seandainya ada kasus tukar guling tanah wakaf atau

selain tanah tapi tidak mengikuti prosedur undang-undang yaaa maka menurut hukum negara itu salah ilegal. Jadi kalau tidak sesuai dengan undang-undang itu mau sampe kapanpun yaa sertifikat tanahnya tetap seperti semula tidak akan berubah artinya bagaimana kalau nanti ada tanah wakaf ditukar dengan tanah pribadi maka salah satu diantaranya pasti ada yang tidak bisa dimanfaatkan didayagunakan sebagaimana fungsinya. Contohnya gini saya punya tanah terus masnya ini nazir wakaf terus saya sama masnya sepakat menukar tanah masing-masing, konsekuensi apaa ..? nanti masnya bisa mendayagunakan tanah punya saya yang sudah ditukar dengan tanah wakaf yang mas kelola tapi sebaliknya tanah wakaf itu tidak bisa saya kelola kenapa begitu karena tanah itu masih tercatat secara resmi sebagai tanah wakaf dan hukum negara mengatur tanah wakaf harus sesuai dengan peruntukannya jadi kalau nanti saya bangun rumah di atas tanah wakaf itu yaa salah”. Tapi kalau sandainya tanah itu belum memiliki sertifikat atau belum tercatat dengan status tanah wakaf maka prosedurnya bisa tidak mengikuti undang-undang cukup secara kekeluargaan saja, karena secara hokum agama kalau seudah memenuhi syarat maka sah-sah saja untuk dilakukan. ⁶³

⁶³ Jeje Abd. Razak, Ketua BWI Jatim, Wawancara (Via Panggilan Whatsapp, 15 Desember 2022).

BAB V

PEMBAHASAN

A. Analisis Legalitas Tukar Guling Tanah Wakaf (*Ruilslag*) Perspektif Madzhab Hanafi

Istibdal wakaf (*ruilslag*) diartikan sebagai tindakan menukar harta benda wakaf dengan sesuatu yang lain, itu bisa dengan menjualnya kemudian membeli yang lain sebagai gantinya atau menukarnya dengan yang lain dengan masalah sebagai tujuan utama.⁶⁴ Jika kita membahas tentang permasalahan terkait dengan penukaran ataupun pengalihan harta benda wakaf maka dalam hal ini baik dalam al-Qura'an maupun hadits nabi belum sama sekali ditemukan referensi yang sangat jelas dan valid terkait hukumnya. Namun dalam satu hadits Nabi SAW ada sebuah hadits yang memiliki makna tersirat berkaitan dengan penukaran tanah wakaf.

عن ابن عمر رضي الله عنهما قال: أصاب عمر أرضاً بخيبر فأتى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها فقال: يا رسول الله إنَّ أصبت أرضاً بخيبر لم أصب مالا قط هو أنفس عندي منه فما تمرَّ به قال: إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها فتصدق بها عمر أنه لا يباع أصلها ولا يبتاع ولا يورث ولا يوهب،..... (رواه مسلم)

“Dari Ibnu Umar RA, dia berkata, “pada suatu ketika Umar bin al-Khathab memperoleh sebidang tanah di Khaibar, maka ia pergi menghadap Rasulullah SAW untuk memintak petunjuk tentang pengelolaannya Umar berkata, Wahai Rasulullah, saya telah memperoleh sebidang tanah di Khaibar dan tidak memperoleh harta, tapi tanah tersebut lebih berharga dari harta. Oleh karena itu, apa yang engkau perintahkan kepadaku dengan tanah tersebut?, Lalu Rasulullah SAW

⁶⁴ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 119.)

menjawab, “Wahai Umar apa bila kamu mau, maka pertahankanlah tanah itu dan kamu dapat menyedekakan hasilnya,””Abdullah Ibnu Umar berkata,” Lalu Umar bin Khatthab menyedekakan hasil tanah itu, dengan syarat tanahnya tidak boleh dijual, dibeli, diwarisi ataupun dihibahkan.”..... (HR: Bukhari)⁶⁵

Hadits ini memberikan pemahaman tegas bahwa fisik dari pada harta wakaf tidak diperkenankan untuk melakukan perubahan layaknya ditukar ataupun hal lainnya, hal ini dilatarbelakangi oleh manfaat dari harta benda wakaf yang bersifat sosial dan umum. Akan tetapi kalangan ulama Hanafiyah memahami hadits di atas secara lebih luas tidak hanya terbatas secara kontekstual semata, mereka juga melihat wakaf dari sisi makna tanpa mengesampingkan tujuan utama. Dalam hal ini jika Hanafiyah berpendapat jika fisik wakaf ditukar tetapi hal itu tidak mengubah atau mengurangi manfaat sesuai dengan tujuan awal maka hal demikian tidak termasuk dalam bentuk penyelewengan yang dilarang. Berdasarkan pemahan seperti itulah mereka berasumsi perubahan-perubahan seperti halnya menukar ataupun mengalih fungsikan aset wakaf dihukumi sebagai sesuatu yang diperbolehkan.

Kemudian dasar lain Imam Hanafi berpendapat atas legalitas tukar atau menjual tanah wakaf ialah berpedoman pada sebuah hadist yang diriwayatkan dari Hakim Suraih yang mengatakan bahwa Nabi Muhammad SAW pernah datang untuk menjual harta yang telah diwakafkan. Mengacu riwayat ini apa yang dilakukan nabi mengindikasikan bahwa menahan fisik harta (*‘ainul waqfi*) bukan hal harus selalu dipatuhi.⁶⁶

⁶⁵ Muhammad Nashiruddin al-Albani, *Mukhtasar Sahih Muslim*, (terj.Imron Rosadi *Ringkasan Shahih Muslim*), no. 1003, cet. 4, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2009), hlm. 701-702.

⁶⁶ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa adillatuhu*, (terj. Sabdul Hayyie al-Kattani, *Fiqih Imam Syafi'i*), jilid 10, cet. 1, (Jakarta: Gema Insani 2011), hlm. 153

Al-Marghinani salah seorang ulama *Hanafiyyah* dalam karya tulisnya *al-Hidayah Syarah al-Bidayah* menyatakan tidak diperbolehkan melakukan bentuk perubahan apapun pada benda wakaf :

قَالَ وَمَنْ إِتَّخَذَ أَرْضَهُ مَسْجِدًا لَمْ يَكُنْ لَهُ أَنْ يَرْجِعَ فِيهِ وَلَا يَبِيعَهُ وَلَا يُورَثُ عَنْهُ لِأَنَّهُ تَجَرَّدَ عَنْ حَقِّ الْعِبَادِ
وَصَارَ خَالِصًا

“Orang yang menjadikan tanahnya sebagai masjid maka tidak boleh baginya menarik kembali tanah tersebut dan tidak boleh menjual, mewariskannya karena sudah lepas dari kepemilikan hamba dan murni menjadi milik Allah”.⁶⁷

Penjelasan yang disampaikan oleh Al-Marghinani menegaskan bahwa pada dasarnya menurut *Hanafiyyah* benda yang sudah diwakafkan dilarang untuk diwariskan, dijual ataupun ditarik kembali karena hak kepemilikannya sudah hilang. Namun lebih jauh lagi para ulama *Hanafiyyah* memberikan pengecualian dimana dalam kondisi tertentu ketika terjadi sesuatu yang mempengaruhi manfaat harta benda wakaf maka status hukum bisa berubah.

Ibnu Muflih salah satu ulama madzhab Hanafi berpendapat bahwa wakaf merupakan sebuah akad yang bersifat lazim sehingga dilarang adanya bentuk penjualan atau hal-hal lain yang dapat merusak objek atau manfaat wakaf, namun jika manfaatnya sudah tidak lagi bisa dilestarikan atau dihasilkan tindakan penjualan bisa menjadi boleh.⁶⁸ Senada dengan apa yang disampaikan oleh Ibnu Muflih, Ibnu Qudamah juga memiliki pendapat serupa. Dalam pendapatnya beliau mengatakan⁶⁹ :

“*Sesungguhnya apabila benda yang diwakafkan rusak dan manfaatnya tidak lagi dapat dihasilkan, seperti rumah yang runtuh, tanah yang hancur dan kembali*

⁶⁷ Al-Margiyani, *Al-Hidayah Syarah al-Bidayah*, Juz 3, (Pakistan, Idaratul Qur'an Wal Ulum Al-Islamiyah, 1417/1995), 20.

⁶⁸ Ibnu Muflih, *Al-Mubdi' Syarah Al-Muqni'*, (Riyad: Dar Alam al-Kutub: al-Riyad, 2003), 270.

⁶⁹ Abi Muhammad Abdilah bin Ahmad bin Muhammad bin Qudamah, *Al-Mughni*. (Riyad: Dar al-Alam al-Kutub, 1997), 220-221.

menjadi tanah mati serta tidak bisa dilakukan pengelolaan terhadapnya, atau masjid yang ditinggalkan penduduknya sehingga masjid itu berada di tempat yang tidak lagi digunakan untuk salat, atau masjid itu sempit bagi jama'ah yang akan menunaikan salat di sana dan tidak mungkin diperluas lagi, atau seluruh bagian masjid itu terbagi menjadi beberapa bagian sehingga tidak mungkin dibangun lagi, dan tidak mungkin pula membangun sebagian dari masjid tersebut kecuali dengan menjual sebagian lainnya, maka sebagian dari masjid tersebut boleh dijual untuk digunakan membangun sebagian lainnya lagi. Akan tetapi jika masjid itu tidak dapat digunakan lagi secara keseluruhan maka keseluruhannya harus dijual”

Alasan mengapa Ibnu Qudamah memiliki pendapat seperti itu karena beliau mengutip pendapat Imam Ahmad Bin Hambal selaku pendiri madzhab. Dalam tulisannya beliau mengatakan

“Imam Ahmad berkata di dalam riwayatnya Abi Dawud: ketika ada dua batang kayu yang memiliki nilai jual yang ada di dalam masjid, maka keduanya boleh dijual dan hasilnya diberikan kepada masjid tersebut”.

Apa yang telah disampaikan oleh Ibnu Qudamah di atas mengindikasikan legalitas menjual objek wakaf baik itu berupa rumah maupun tanah yang sudah hancur atau tidak lagi bisa dimanfaatkan bahkan masjid sekalipun menurut beliau boleh dijual dengan alasan serupa. Ibnu Qudamah maupun Ibnu Muflih dalam pendapatnya memang tidak pernah menyinggung penukaran benda wakaf melainkan menjual benda wakaf, namun secara kontekstual baik itu menjual ataupun menukar pada akhirnya juga akan sama merubah bentuk fisik maupun letak posisi harta benda wakaf.

Dalam keadaan tertentu keputusan menukar harta benda wakaf dapat berdampak besar pada kelestarian manfaat ataupun terlaksananya tujuan utama wakaf dan dalam prosesnya ini bisa terealisasi dengan adanya penambahan modal atau tanpa adanya penambahan sama sekali. Menukar ataupun mengganti harta wakaf bisa saja terjadi karena disebabkan beberapa faktor yang tidak dapat diprediski di awal, faktor itu bisa berupa karena kepentingan umum seperti tata ruang kota ataupun kepentingan

pembangun lainnya seperti jalan ataupun fasilitas umum lainnya. Hal terpenting dari semua itu adalah bagaimana kondisi objek pengganti haruslah memiliki kualitas yang setara atau bahkan lebih agar manfaat yang bisa dihasilkan bisa tetap sama tanpa adanya pengurangan sedikitpun. Dalam karyanya Al-Kabisi berpendapat bahwa wakaf memang bersifat abadi, namun dalam kondisi tertentu ketika barang sudah tidak dapat diambil lagi manfaatnya karena rusak maka cara melestarikan harta wakaf adalah menggantinya dengan yang lain dengan catatan sesuatu yang bisa memberikan manfaat sama dengan barang sebelumnya.⁷⁰

Dalam hal ini permasalahan tukar guling tanah wakaf seperti yang terjadi di desa Oro-Oro Ombo Kota Batu hukumnya adalah diperbolehkan mengacu pada apa yang dikemukakan oleh Ibnu Qudamah serta beberapa ulama Hanafiyah lainnya. Jika Ibnu Qudamah dan Ibnu Muflih ataupun Al-Kabisi memperbolehkan menjual objek wakaf dengan catatan sudah tidak dapat dimanfaatkan lagi maka kesamaan alasan juga terjadi pada kasus di desa Oro-Oro Ombo di mana tanah yang diwakafkan hendak dibangun Madrasah Ibtida'iyah tidak dapat terwujud karena kurangnya luas lahan maka dalam hal ini menukarnya diperbolehkan dengan alasan kepentingan bersama. Pada Hakikatnya praktek *istibdal* tanah wakaf desa Oro-Oro Ombo bisa dikatakan tidak ada unsur perubahan harta karena dalam hal ini ada simbiosis mutualisme yang saling menguntungkan dua pihak, meskipun dua tanah yang ditransaksikan memiliki luas lahan yang berbeda namun nilai valuasi keduanya adalah setara menurut pandangan pasar.

Jika merujuk pada beberapa pendapat ulama kalangan *Hanafiyah* maka jika seandainya terjadi suatu keadaan dimana harta benda wakaf tidak dapat memberikan manfaat sebagai mana tujuan di awal maka bentuk optimalisasinya adalah dengan

⁷⁰ Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi, *Hukum Wakaf*, ter. Ahrul Sani. Fathurrahman. Jakarta: Kuwais Mandiri Cahaya Persada, 2003, 377.

menjual ataupun menukarnya, hal ini mengacu pada manfaat yang akan dihasilkan karena jika hanya memandang hartanya tanpa mementingkan kementerian yang dimaksud maka tujuan wakaf bisa saja tidak dapat terealisasi dengan sempurna.

Berdasarkan pemaparan sebelumnya terkait dengan pengelolaan harta benda wakaf dimana Madzhab Hanafi memang memperbolehkan melakukan penukaran dengan dasar-dasar yang telah disebutkan, namun perlu dipahami bahwa dalam hal ini pada dasarnya menganti (*istibdal*) bukan diperbolehkan secara mutlak tanpa syarat, Ibn Abidin melalui karyanya menegaskan bahwa boleh atau tidaknya menukar barang-barang wakaf harus didasari pada tiga hal,⁷¹ yaitu:

اعْلَمْ أَنَّ الْإِسْتِبْدَالَ عَلَى ثَلَاثَةِ وُجُوهِ الْأَوَّلُ أَنْ يَشْرَطَهُ الْوَاقِفُ لِنَفْسِهِ أَوْ لِعَبْرِهِ أَوْ لِنَفْسِهِ وَغَيْرِهِ
فَالْإِسْتِبْدَالُ فِيهِ جَائِزٌ عَلَى الصَّحِيحِ وَقِيلَ اتِّفَاقًا وَالثَّانِي أَنْ لَا يُشْرَطَ سِوَاءَ شَرْطِ عَدَمِهِ أَوْ سَكَتِ لَكِنْ
صَارَ بَحِيثٌ لَا يَنْتَفِعُ بِهِ بِالْكَلْبِيَّةِ بَأَنَّ لَا يَحْصُلُ مِنْهُ شَيْءٌ أَصْلًا أَوْ لَا يَفِي بِمُؤْتَتِهِ فَهُوَ أَيْضًا جَائِزٌ عَلَى
الْأَصَحِّ إِذَا كَانَ بِإِذْنِ الْقَاضِي وَرَأْيِهِ الْمَصْلُحَةَ فِيهِ وَالثَّلَاثُ أَنْ لَا يُشْرَطَهُ أَيْضًا وَلَكِنْ فِيهِ نَفْعٌ فِي الْجُمْلَةِ
وَبَدْلُهُ خَيْرٌ مِنْهُ رِبْعًا وَتَفْعًا وَهَذَا لَا يَجُوزُ إِسْتِبْدَالُهُ عَلَى الْأَصَحِّ الْمُخْتَارِ

"Ketahuilah bahwa perubahan benda wakaf ada 3 cara, pertama wakif mensyaratkan perubahan wakaf untuk dirinya sendiri atau orang lain atau dirinya sendiri atau orang lain, maka hukumnya boleh menurut qoul shahih dan dikatakan juga kesepakatan ulama'. Kedua wakif tidak mensyaratkan baik mensyaratkan tidak boleh melakukan tukar guling atau diam saja tetapi apabila benda wakaf tidak bermanfaat secara keseluruhan dengan tidak menghasilkan sesuatu maka boleh menurut asah jika dengan izin hakim dan ada maslahat. Ketiga wakif tidak mensyaratkan tetapi ada manfaat dan gantinya lebih baik dari segi hasil dan manfaatnya maka tidak boleh melakukan *istibdal* menurut Ashah mukhtar".

Dari keterangan yang disampaikan oleh Ibn Abidin dapat ditarik kesimpulan bahwa:

⁷¹ Ibn Abidin, *Hasyiyah Radd al-Mukhtar ala al-Dar al-Mukhtar*, Vol 4 (Bairut : Dar al-Fikr, 2000), 384.

1. Kondisi pertama yang bisa melegalkan tindakan menukar harta benda wakaf ialah jika sang *waqif* mensyaratkan untuk menukar harta benda wakaf baik kepada dirinya sendiri ataupun kepada orang lain. Jika terjadi kondisi seperti ini maka menurut Ibn Abidin *istibdal* diperbolehkan tanpa memepertimbangkan apakah benda wakaf masih bisa dimanfaatkan dengan baik atau tidak. Jika diaktualisasikan dengan permasalahan yang terjadi di Desa Oro-Oro Ombo maka syarat pertama ini bisa dijadikan alasan yang dapat melegalkan tindakan tukar guling yang dimaksudkan karena berdasarkan informasi yang dihimpun dari lapangan menyatakan bahwa niatan tukar guling memang merupakan kehendak dari wakif langsung. Luas lahan yang kurang memadai menjadi alasan utama mengapa tukar guling menjadi opsi terbaik yang bisa diambil dalam mewujudkan kebermanfaatan benda wakaf sesuai dengan tujuan sang wakif.
2. Ketentuan kedua yang bisa melegalkan tindakan menukar harta benda wakaf ialah jika sang *waqif* tidak mensyaratkan baik kepada dirinya ataupun kepada orang lain untuk mengganti ataupun menjual harta wakaf, maka *istibdal* diperbolehkan dengan mempertimbangkan faktor manfaat harta wakaf yang sudah tidak dapat digunakan secara maksimal atau bahkan tidak lagi dapat dimanfaatkan.
3. Ketentuan ketiga yang bisa melegalkan tindakan menukar harta benda wakaf ialah ketika harta benda wakaf masih kondisi bisa dimanfaatkan dengan baik dan tidak ada syarat sang *waqif* untuk menjual mengganti ataupun menjual harta tetapi dengan menjual ataupun menukarnya akan memberikan manfaat yang lebih baik dan layak maka dalam hal ini *istibdal* diperbolehkan.

Terkait dengan persyaratan kedua di atas Ibnu Abidin menjelaskan lebih lanjut bahwa jika benda wakaf mengalami kerusakan, manfaatnya sudah tidak dapat diharapkan

kembali seperti bangunan roboh, tanah rusak karena berbagai macam faktor, bangunan masjid yang terletak di desa yang ditinggal penduduknya sehingga fungsinya sudah tidak bisa dipertahankan lagi kecuali dengan cara menjual atau menggantinya dengan yang lain maka hal demikian menjadi merubah konsekuensi hukum yang awalnya tidak diperbolehkan menjadi boleh atas dasar kemaslahatan umum. Kemudian Abu Yusuf juga memiliki pemikiran yang serupa dengan Ibn Abidin karena pada dasarnya menurut beliau hal itu tidaklah mempengaruhi tujuan wakaf. Di samping itu Abu Yusuf memberikan catatan bahwa objek penukaran setidaknya harus memiliki nilai serta kebermanfaatannya yang setara dengan benda wakaf yang akan ditukarkan atau bahkan melebihi benda wakaf yang dimaksud.⁷² Dalam kasus Desa Oro-Oro Ombo baik kebermanfaatan ataupun nilai valuasi tanah adalah sama.

Sebagaimana dijelaskan oleh Ibn Abidin bahwa jika *waqif* mensyaratkan *ibdal* maka hukum *istibdal* menjadi boleh berdasarkan *qoul-ashoh* (pendapat utama), hal ini tentunya mengindikasikan bahwa dalam kalangan *Hanafiyah* sendiri hukum *istibdal* masih terdapat perbedaan pendapat karena jika kita mengkaji lebih lanjut ada satu pendapat yang dijelaskan oleh Muhammad yang mengatakan tidak memperbolehkannya karena wakafnya sah tetapi syarat-syaratnya tidak terpenuhi, pendapat itu dikutip oleh Al-Marghinani dalam Al-Bidayah Syarah Al-Hidayah:

لو شرط الواقف أن يستبدل به أرضاً أخرى إذا شاء ذلك فهو جائز عند أبي يوسف وعند محمد رحمه
الله الوقف جائز والشرط باطل

“Jika wakif mensyaratkan perubahan tanah wakaf dengan tanah lain jika wakif berkehendak maka boleh menurut Abu Yusuf dan Muhammad, wakafnya diperbolehkan sedangkan syaratnya batal”.⁷³

⁷² Depag, *Ilmu Fiqih*, (Jakarta: CV. Yuliana, 1986), h. 225

⁷³ Al-Margiyani, *Al-Hidayah Syarah al-Bidayah*, Juz 3, (Pakistan, Idaratul Qur'an Wal Ulum Al-Islamiyah, 1417/1995), 19.

As-siwasi dalam karyanya yang berjudul fathul qadir mengutip dari pendapat Imam Qadhihan juga memiliki pendapat serupa dengan Abu Yusuf:

وفي فتاوى قضيحان قول هلال وأبي يوسف هو الصحيح لأن هذا الشرط لا يبطل الوقف لأن الوقف
يقبل الإنتقال من أرض الى أرض

“Dan dalam fatwa Qhodikhoni pendapatnya Hilal dan Abu Yusuf itu benar karena syarat tidak membatalkan wakaf karena wakaf dapat dipindahkan ke tanah yang lain”.⁷⁴

Berdasarkan pemaparan di atas bias kita simpulkan bahwa menurut pendapat Hanafiyah hukum *istibdal* wakaf adalah legal jika ada syarat dari *waqif*, dalam hal ini baik wakf ataupun semua persyaratannya dihukumi tetap sah. Argumentasi itu didasarkan pada kenyataan bahwa tanah wakaf dapat dipindahkan dengan tanah lain. Pendapat di atas dipertegas dengan pernyataan Qhodikhoni yang mengatakan bahwa mayoritas ulama Hanafiyah berpendapat demikian juga.

وفي فتاوى قضيحان أجمعو أن الوقف إذا شرط الإستبدال لنفسه يصح الشرط والوقف يملك
الإستبدال.

“Dalam beberapa fatwa Qhadikhoni ulama’ sepakat bahwa jika wakif mensyaratkan *istibdal* untuk dirinya maka syarat dan wakafnya sah serta boleh *istibdal*.”

Dalam keadaan aset wakaf mengalami permasalahan dimana aset itu tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal atau bahkan sudah tidak bisa memberikan manfaat sebagaimana mestinya maka dalam keadaan demikian penukaran dapat dilakukan tanpa memepertimbangkan harus adanya sayarat dari wakif sebagaimana pada ketentuan kedua.⁷⁵ Hukum awal dari wakaf memang tidak diperkenankan untuk dirubah namun pada akhirnya ulama kalangan *Hanafiyah* menjadikan asas kemaslahatan sebagi

⁷⁴ As-Syaiwasi, Syarh fathul Qadir, Vol 6 (Bairut : Dar al-Fikr, 2001), 228.

⁷⁵ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997). 519.

pertimbangan utama yang menjadikan hukum dari semula ilegal menjadi legal. Madzhab *Hanafiyah* berpendapat bahwa *ibdal* wakaf bisa dilakukan baik oleh *waqif*, nazhir ataupun orang lain yang memiliki hak atas aset wakaf yang dimaksud. Apapun kondisi aset wakaf hukum menurut *Hanafiyah* tetap memperbolehkan tukar guling (*ibdal*) jika masalah menjadi alasannya.

Jika kita pahami lebih lanjut maka semua syarat yang telah disebutkan sebelumnya mengarah pada asas melestarikan manfaat harta benda wakaf begitu pula dengan apa yang telah terjadi di Desa Oro-Oro Ombo melestarikan benda wakaf menjadi dasar utama dalam tindakan menukarnya dengan yang lain, lahan yang semula ingi dijadikan sebagai Madrasah Ibtida'iyah dihadapkan pada kendala regulasi yang menghambatnya sehingga solusinya adalah menambah luas lahan atau mencari pengganti lahan lain. Namun menambah luas lahan membutuhkan banyak sumber daya yang dalam waktu singkat sulit untuk dipenuhi sedangkan opsi menukar untuk diganti dengan yang lain sudah jelas bisa diambil karena menurut informasi pada waktu itu salah satu pemuka agama setempat yaitu Kyai Munir bersedia memebrikan tanahnya untuk ditukar dengan tanah wakaf yang dimaksud.

Jika kita pahami lebih jauh substansi dari disyariatkannya wakaf ialah menjunjung tinggi semangat kepedulian sosial melalui cara mendermakan harta untuk bernagai macam kepentingan yang bersifat umum. Dengan semangat keadilan sosial mendorong orang-orang dalam menghargai hak-hak masyarakat secara seimbang.⁷⁶ Dalam Islam wakaf dikategorikan sebagai *amal jariyah* yang pahalanya terus mengalir sampai harta yang dimaksud rusak, kontinyuitas pahala yang dimaksud berkaitan dengan manfaat harta benda wakaf yang terus diambil secara berkelanjutan. Karena berpedoman pada asas

⁷⁶ Direktorat Pemberdayaan Wakaf Dirjen Bimas Islam, *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, (Jakarta: Departemen Agama, 2006), hlm. 90

manfaat suatu benda menjadi dasar yang paling masuk akal dengan keberadaan benda itu sendiri, sehingga selama manfaat bisa dihasilkan maka dengan cara apapun pengeloalaanya bisa tetap dibenarkan.

Sebagai sebuah produk hukum legalitas *istibdal* perspektif *Hanafiyyah* bukanlah pendapat tanpa dasar yang jelas, dalam merumuskan hokum terkait mengganti atau menukar harta benda wakaf ulama *Hanafiyyah* mendasarkannya pada Istihsan, sebagaimana dijelaskan dal kitab Fathul qadir:

ولو شرط أن يستبدل بها أرضاً أخرى تكون وفقاً لمكانه فهو جائز عند أبي يوسف وهلال والخصاف وهو استحسان.

“jika mensyaratkan tukar guling dengan tanah lain sebagai pengganti wakaf yang asal maka boleh menurut Abu Yusuf dan Hilal dan Khassaf dan itu istihsan”.⁷⁷

Secara bahasa Al-Istihsan sebenarnya bias diartikan dengan “menganggap baik” atau “mencari yang baik”.

هو أن يعدل المجتهد عن أن يحكم في المسألة بمثل ماحكم به في نظائرها لوجه أقوى يقتض العدول عن الأول.

“Istihsan ialah berpindahnya seorang mujtahid dari hal penetapan hukum suatu masalah yang secara substansial serupa dengan apa yang telah ditetapkan karena terdapatnya alasan yang lebih kuat yang menghendaki perpindahan tersebut”.⁷⁸

Beberapa pemaparan di atas mengarahkan kitakepada pemahaman bahwa menukar atau menjual benda wakaf pada mulanya memang tidak diperbolehkan tetapi dalam pandangan ulama *Hanafiyyah* jika *waqif* mensyaratkan boleh menjual harta wakaf tersebut maka status hukumnya menjadi boleh karena hal itu merupakan bentuk istihsan. Bentuk *istihsan* itu berupa melestarikan manfaat harta benda wakaf dan menghindarkannya dari kerusakan

⁷⁷ As-Syaiwasi, *Syarh fathul Qadir*, Vol 6 (Bairut : Dar al-Fikr, 2001), 227.

⁷⁸ Romli, *Muqaranah Mazahib fil Ushul*.(Jakarta : Gaya Media Pratama, 1999), 139.

atau terbengkalai karena tak dapat dimanfaatkan. Sebagaimana kita pahami bahwa pada dasarnya wakaf merupakan *amal jariyah* atas benda yang bersifat kekal abadi sehingga segala bentuk perubahan menyalahi esensi wakaf itu sendiri, namun jika terjadi disfungsi maanfaat maka *istibdal* wakaf menjadi solusi terbaik dalam menjaga tujuan wakaf.

B. Legalitas Tukar Guling Tanah Wakaf Perspektif Hukum Perundang-Undangan Wakaf

Sebagai salah satu ajaran Islam yang paling utama wakaf memegang peran penting sebagai salah satu amal yang memiliki dampak cukup besar kepada masyarakat luas, melalui wakaf berbagai macam kebutuhan publik baik itu yang berkaitan dengan ibadah maupun kepentingan-kepentingan sosial lainnya dapat terpenuhi. Dalam Pasal 1 UU Nomor 41 tahun 2004 wakaf didefinisikan sebagai sebuah tindakan hukum seorang wakif dalam mewakafkan sejumlah harta bendanya agar dimanfaatkan untuk kepentingan umum dengan jangka waktu yang tak terbatas dan tidak menyalahi aturan agama.⁷⁹

Sejak pertama kali dilakukan oleh nabi Muhammad wakaf telah menjadi suatu amalan yang cukup banyak dilakukan oleh masyarakat, diantara beberapa permasalahan wakaf yang cukup sering terjadi ialah menukar objek wakaf atau umum disebut dengan *ruilslag*. *Ruilslag* bisa diartikan sebagai sebuah kesepakatan antara dua pihak untuk saling memeberikan aset masing-masing secara timbal balik tanpa adanya penambahan pada satu sisi yang lain,⁸⁰ mengingat status wakaf sebagai sesuatu yang bersifat umum atau harus dimanfaatkan untuk kepentingan umum maka segala sesuatu yang menyangkut wakaf memiliki hukum tersendiri. Dalam Peraturan Presiden No 28 tahun 1977 dinyatakan bahwa:

⁷⁹ Departemen Agama RI, *UU Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*, (Jakarta: Dirjen Bimbingan Masyarakat dan Penyelenggaraan Haji, 2005), 2.

⁸⁰ Tim Redaksi Kamus Besar bahasa indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai pustaka , 2005), 1217.

1. Pada dasarnya harta yang telah diwakafkan tidak diperkenankan melakukan segala bentuk perubahan peruntukannya ataupun penggunaannya yang tidak sesuai dengan maksud wakif ketika melakukan ikrar wakaf.
2. Jika ada bentuk penyimpangan dari ketentuan seperti dalam ayat (1) maka hanya dapat bisa dilakukan pada hal-hal tertentu setelah memperoleh persetujuan tertulis dari Menteri Agama yang meliputi :
 - a. Karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif.
 - b. karena kepentingan umum.
3. Perubahan status tanah milik yang telah diwakafkan dan perubahan penggunaannya sebagai akibat ketentuan tersebut dalam ayat (2) harus dilaporkan oleh Nadzir kepada Bupati/Wali kota madya Kepala Daerah. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat untuk mendapatkan penyelesaian lebih lanjut.

Jika melihat dan memahami maksud dari pada Peraturan Presiden No 28 tahun 1977 maka hukum awal dari harta benda wakaf adalah sesuatu yang tidak bisa dirubah, namun masih dalam peraturan yang sama ada klausul yang menyatakan bahwa dalam kondisi dimana memang mengharuskan adanya tindakan merubah yang disebabkan harta benda wakaf tidak dapat lagi memeberikan manfaat sesuai dengan peruntukannya atau karena adanya kepentingan yang bersifat umum maka menggantinya menjadi legal. Dalam permasalahan tukar guling yang terjadi di Desa Oro-Oro Ombo jika kita berbicara tentang legalitas hukumnya maka Perpres di atas bisa menjadi dasar hukum yang cukup dalam memberikan kejelasan hukum terkait tukar guling.

Selain peraturan presiden di atas dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 pasal 40 disebutkan bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang untuk

ditukar, dihibahkan, dijual, diwariskan, atau dialihkan dalam bentuk apapun. Namun di sisi lain dalam Peraturan Pemerintah Tahun 2006 Nomor 42 pasal 49 ditegaskan bahwa :

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 tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundangan 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. pengganti harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan peraturan perundangundangan; dan
 - b. nilai harta benda penukar lebih tinggi atau senilai dan seimbang dengan harta benda wakaf.
4. Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud dengan ayat (3) huruf b ditetapkan oleh Bupati atau Walikota berdasarkan rekomendasi tim penilai yang anggotanya terdiri dari unsur:
 - a. pemerintah daerah kabupaten atau kota.

- b. kantor pertanahan kabupaten atau kota.
- c. Majelis Ulama Indonesia (MUI) kabupaten atau kota.
- d. Kantor Departemen Agama kabupaten atau kota.
- e. Nazir tanah wakaf yang bersangkutan.

Kemudian kembali ditegaskan dengan pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018:⁸¹

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

Dalam UU Nomor 41 tahun 2004 semua klausul yang tertera memang menguatkan pada Perpres Tahun 1977, di dalam Undang-Undang 41 dengan jelas melarang segala bentuk perubahan atas benda wakaf seperti menjual, menghibahkan, menukar ataupun mewariskannya. Tetapi Peraturan Pemerintah No 42 memberikan penjelasan lebih lanjut terkait dengan apa yang ada di UU No 41, di dalamnya terdapat butir atauran yang

⁸¹ Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 49 Tentang Wakaf

memperkenankan adanya perubahan asalkan telah mendapatkan izi dari Kementrian Agama dengan beberapa pertimbangan yang ada. Pertimbangan-pertimbangan memiliki kesamaan dengan apa yang tertera dalam Perpres Tahun 1977 yaitu harta benda tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana ikrar awal wakaf, adanya keperluan mendesak serta akan digunakan untuk kebutuhan terkait dengan rencana tata ruang (RUTR). Umumnya tindakan merubah harta benda wakaf dilatar belakangi oleh pertimbangan ketiga yaitu untuk kepentingan tata ruang, namun dalam kasus Desa Oro-Oro Ombo dua pertimbangan awal menjadi alasan kuat yang mendasari penukaran tanah wakaf.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 Pasal 50 dijelaskan beberapa persyaratan terkait dengan objek penukaran harta benda wakaf, yaitu:⁸²

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

Dari apa yang tertera PP No Nomor 42 tahun 2006 pasal 50 di atas bisa kita simpulkan bahwa legalitas tukar guling tanah atau benda wakaf masih digantungkan pada nilai objek penukaran, dalam pasal di atas menyebutkan bahwa nilai objek penukaran haruslah memenuhi atau setidaknya menyamai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah wakaf yang akan ditukar, jika ketentuan tersebut tidak dipenuhi maka konsekuensinya adalah cacat hukum yang artinya hal itu tidak bias terealisasi. Jika kita melihat pada apa yang polemik tukar guling tanah wakaf yang terjadi di Desa Oro-Oro Ombo maka berdasarkan apa yang telah disampaikan oleh bapak Ilham selaku *waqif* tanah milik bapak Kyai Munir yang menjadi objek penukaran memiliki nilai jual yang setara bahkan nilai

⁸² Aulia, Tim Redaksi Nuansa, *Kompilasi Hukum Islam*. (Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2008).170.

manfaatnya jauh lebih besar karena tanahnya yang lebih luas dari pada tanah wakaf yang semula. Sehingga dalam hal ini hal tersebut sudah memenuhi kriteria yang tertera dalam pasal 50 di atas.

Lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Tahun 2006 Nomor 42 ditegaskan bahwa dalam prosesnya *ruislag* harus melawati tujuh tahapan yang harus dipenuhi secara keseluruhan, yaitu:

1. Mengajukan permohonan perubahan status tanah wakaf ke KUA (Kantor Urusan Agama);
2. Pihak KUA akan meneruskannya ke Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota;
3. Kepala Depag akan membentuk Tim Penilai yang terdiri atas unsur Pemerintah Kabupaten/Pemerintah Kota, Badan Petanahan Nasional Kabupaten/Kota, dan Nazhir;
4. Departemen Agama akan meneruskan permohonan yang bersangkutan ke Kantor Kementerian Agama Provinsi;
5. Direktorat Jenderal Bimas Islam Kementerian Agama;
6. Badan Wakaf Indonesia; dan
7. Sekretariat Jenderal Kementerian Agama.

Badan Wakaf Indonesia (BWI) yang memberikan persetujuan dan/atau izin atas perubahan peruntukan dan status harta benda wakaf, tidak langsung memberikan begitu saja. Artinya banyak langkah-langkah yang dilakukan oleh BWI untuk memberikan persetujuan atau izin perubahan peruntukan harta benda wakaf. Dalam Peraturan badan Wakaf Indonesia No. 1 Tahun 2008 dijelaskan dalam Pasal 7: Pelaksanaan penyusunan rekomendasi perubahan/penggantian harta benda wakaf meliputi tahapan-tahapan pada

divisi-divisi Badan Pelaksana dan Badan Pertimbangan BWI sesuai prosedur tahapan berikut ini :

1. Sekretariat
2. Divisi Kelembagaan
3. Dewan Pertimbangan
4. Rapat Pleno

Dalam buku Kompilasi Hukum Islam Pasal 225 dijelaskan bahwa tidak diperkenankan melakukan perubahan apapun maupun penggunaan selain yang menyimpang dari ikrar wakaf. Lebih lanjut dalam pasal itu juga dijelaskan bahwa bila ada kemungkinan terjadinya perubahan karena faktor-faktor tertentu maka secara prosedur harus menjatapkan persetujuan tertulis dari KUA Kecamatan yang didasarkan pada saran dari Badan Wakaf Indonesia. Berikut adalah alasan yang memungkinkan terjadinya perubahan:

1. Tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh *waqif*.
2. Karena kepentingan umum.

dalam proses ruilslag semua prosedur administratif yang tertera dalam Perpres Tahun 2006 Nomor 42 haruslah dipenuhi secara sempurna, karena jika tidak maka konsekuensi hukumnya bisa menjadi cacat dan pada akhirnya secara hukum positif menukar aset wakaf bisa menjadi ilegal. Pada kasus yang terjadi di desa Oro-Oro Ombo semua peraturan administratif seperti di atas tidak dipenuhi dalam proses tukar guling dikarenakan kurangnya literasi pihak-pihak terkait berkenaan dengan peraturan tukar guling dari sudut pandang hukum negara. Dalam penuturannya Bapak Ilham memaparkan bahwa tanah yang beliau Wakaf pada saat itu memang telah diserahkan secara simbolis

kepada nazhir yang bersangkutan, tetapi secara administratif bukti kepemilikan tanah itu hanya sebatas surat tanah Petok D dan belum memiliki sertifikat tanah secara resmi.

Jika kita mengacu pada undang-undang perwakafan yang telah dijelaskan sebelumnya maka praktek tukar guling tanah wakaf yang terjadi di Desa Oro-Oro Ombo tidak sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan oleh negara dengan kata lain praktek seperti itu cacat hukum, tetapi hal yang perlu kita garis bawahi dari pemberlakuan atauran-aturan seperti yang tertera dalam undang-undang perwakafan adalah untuk menghindari masalah-masalah yang akan timbul di kemudian hari. Karena ketika tanah pribadi ditukar dengan tanah wakaf dan keduanya bersertifikat resmi (tercatat di BPN) maka tanah yang berstatus wakaf tidak dapat didayagunakan untuk hal lain selain peruntukan wakaf sedangkan tanah yang berstatus milik pribadi bisa didayagunakan untuk hal apapun sehingga dalam hal ini salah satu pihak akan dirugikan. Hal itu menjadi alasan mengapa tukar guling tanah wakaf harus sesuai prosedur yang telah ditetapkan karena untuk melindungi hak-hak pemilik aset. Dalam kasus yang terjadi di Desa Oro-Oro Ombo kedua tanah yang ditukar gulingkan belum memiliki sertifikat melainkan hanya sebatas surat tanah, sehingga proses pergantian status kepemilikan tanah bisa dilakukan dengan mudah karena hanya berkuat di aparat desa setempat.

Dari beberapa poin yang tertera dalam semua Undang-Undang di atas kita bisa melihat adanya kehati-hatian dalam menentukan hukum tukar guling aset wakaf. Keseluruhan undang-undang menekankan adanya upaya menjaga keabadian aset wakaf semaksimal mungkin, namun jika keadaan aset sudah tidak bisa diambil manfaatnya atau ada kebutuhan mendesak maka mengubah statusnya menjadi sebuah keharusan karena hal itu merupakan bagian dari upaya melestarikan aset wakaf. Dengan demikian baik itu pengalihan status atau menukar benda wakaf tetap bisa dilakukan dengan catatan telah sesuai dan memenuhi seluruh ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan. Di balik

rumitnya prosedur perubahan atau penukaran wakaf semuanya itu bertujuan untuk meminimalisir terjadinya masalah atau penyimpangan dalam pengeloan wakaf serta demi menjaga keutuhannya, sehingga dalam jangka waktu yang panjang eksistensi wakaf yang dimaksud dapat berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat luas.⁸³

⁸³ Farid Wadjdy dan Mursyid, *Wakaf dan Kesejahteraan Umat: Filantropi Islam yang Hampir Terlupaka*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007), h.155.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Menurut pandangan ulama *Hanafiyah* hukum tukar guling tanah (*ruilslag*) adalah boleh, dasar mendasarkan perumusan hukum pada nilai *istihsan*. Hal ini menjadi dasar utama mengapa mereka melegalkan tukar guling meskipun madzhab lain memiliki pendapat yang bertolak belakang. Hukum tukar guling tanah bisa menjadi boleh ketika dalam tiga keadaan yaitu:
 - a. Wakif memberikan persyaratan demikian di awal ikrar,
 - b. Wakif tidak mensyaratkan menukar atau mengganti tetapi ada kepentingan melestarikan asset wakaf,
 - c. Ketika kondisi benda wakaf berfungsi dengan baik dan *waqif* tidak mensyaratkan menukar atau menjual harta tetapi dengan menjual ataupun menukarnya akan memberikan manfaat yang lebih baik dan layak. Dengan demikian hukum tukar guling yang terjadi di Desa Oro-Oro Ombo termasuk tindakan yang legal menurut pendapat ulama madzhab Hanafi, karena baik alasan pertama maupun alasan kedua sama-sama telah terpenuhi.
2. Kemudian menurut Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf hukum awal tukar guling merupakan tindakan yang dilarang, akan tetapi jika memang benar-benar dibutuhkan dengan alasan untuk digunakan dalam kepentingan negara atau harta wakaf tidak bisa digunakan sebagaimana ikrar wakaf maka status hukumnya berubah menjadi legal. Meskipun legalitasnya telah dikonfirmasi tapi menurut Undang-Undang dalam prosesnya haruslah mematuhi prosedur-prosedur yang telah

ditetapkan, dalam hal ini harus melalui KUA, Kemenag Kota/Kabupaten, tim audit, Kemenag Provinsi, Dirjen Bimas Islam Kemenag, BWI dan Sekretariat Jenderal Kementerian Agama.

B. Saran

1. Dalam kasus tukar guling semua orang yang memiliki kepentingan hendaknya perlu memahami hukum tukar guling dengan baik, memperhatikan factor-faktor kemaslahatan wakaf dengan baik, sehingga bisa memutuskan dengan tepat.
2. Dalam proses tukar guling nazhir wakaf harus lebih aktif dalam menyaring informasi terkait legalitasnya baik dari sisi hukum agama serta hukum negara sehingga bisa membuat keputusan dan tindakan yang sesuai dengan hukum.
3. Kepada para pembaca kiranya bersedia mengkritik dan memberikan saran dan meneliti kembali masalah-masalah perwakafan di Oro-oro dowo khususnya mengenai tukar guling wakaf.

DAFTAR PUSTAKA

- Abi Muhammad Abdilah bin Ahmad bin Muhammad bin Qudamah, *Al-Mughni*. Riyad: Dar al-Alam al-Kutub, 1997.
- Abidin, Ibn, *Hasyiyah Radd al-Mukhtar ala al-Dar al-Mukhtar*, Vol 4, Bairut : Dar al-Fikr, 2000.
- Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997. 519.
- Ahmed, Habib, *The Role of Zakah and Awqaf in Property Alleviation*, Jeddah: Islamic Development Bank, 2004
- Al-alabij, Adijani, *Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktek, cet-5*. Jakarta: Rajawali press, 2004
- Al-Albani, Muhammad Nashiruddin, *Mukhtasar Sahih Muslim*, (terj.Imron Rosadi *Ringkasan Shahih Muslim*), cet. 4, Jakarta: Pustaka Azzam, 2009.
- Al-Ghozali, Abu Hamid, *Ihya Ulumuddin*, Beirut: Dar Al Ma'rifat, 2010.
- Ali, Muhammad Daud, *Sistem Ekonomi Islam Zakat Dan Wakaf*, Jakaarta: UI-Press, 1998.
- Ali, Muhammad Daud, *Sistem Ekonomi Islam*, cet 1, Jakarta: UI Press, 1988
- Al-Kabisi, Muhammad Abid Abdullah, *Hukum Wakaf*, ter. Ahrul Sani. Fathurrahman. Jakarta: Kuwais Mandiri Cahaya Persada, 2003.
- Al-Margiyani, *Al-Hidayah Syarah al-Bidayah*, Juz 3, Pakistan, Idaratul Qur'an Wal Ulum Al-Islamiyah, 1417/1995.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- As-Syaiwasi, *Syarh fathul Qadir*, Vol 6 Bairut: Dar al-Fikr, 2001.
- Atholillah, *Hukum Wakaf*, Bandung: Yrama Widya, 2014.
- Aulia, Tim Redaksi Nuansa, *Kompilasi Hukum Islam*. Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2008.
- Budiono, Abdul Rachmad, *Peradilan Agama dan Hukum Islam di Indonesia*. Malang: Bayumedia, 2003.
- Depag, *Ilmu Fiqih*, Jakarta: CV. Yuliana, 1986.
- Departemen Agama RI, *Wakaf Tunai dalam Perseptif Hukum Islam*, Jakarta: Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf, 2005.
- Direktorat Pemberdayaan Wakaf Dirjen Bimas Islam, *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, Jakarta: Departemen Agama, 2006.

- Hammad, Nazih, *Mu'jam Al Musthalahat Al Maliyyah Wa Al Iqtishadiyyah*, Damaskus: Darul Qalam, 2008.
- Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007
- Ibn Abidin, *Hasyiyah Radd Al-Mukhtar Ala al-Dar Al-Mukhtar, Vol 4*, Bairut: Dar Al-Fikr, 2000.
- Istijanto, *Aplikasi Praktis Riset Pemasaran Cara Praktis Meeneliti Konsumen Dan Pesaing*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009.
- Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997
- Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Surabaya: Halim, 2013.
- Lubis, Suhrawardi K., dkk., *Wakaf dan Pemberdayaan Umat*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Maksum, Muhamad dkk, *Fikih Ruishlagh*, Jakarta: Badan wakaf Indonesia, 2015.
- Muflih, Ibnu, *Al-Mubdi' Syarah Al-Muqni'*, Riyad: Dar Alam al-Kutub: al-Riyad, 2003.
- Mughniyah, Muhammad Jawad, *Fiqh Lima Mazhab, Terj Masykur A.B, Afif Muhammad & Idrus Al-Kaff*, Jakarta : Penerbit Lentera, 2007.
- Muhamad bin Ahmad Syarkal Al-Mabsuth, *Mishr: Al-Sa'adah juz 12*, Lebanon: Darul Fikr, 2008.
- Muna, Khofifah Sakinatul, *Tinjauan Nomor 41 Tahun 2004 Terhadap Tanah Wakaf Terdampak Jalan Tol*, Skripsi, Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2022.
- Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indoneisa, 2012
- Romli, *Muqaranah Mazahib fil Ushul*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 1999.
- Rozalinda, *Manajemen Wakaf Produktif*, Jakarta: Rajawali Press, 2015.
- Said, Umar, *Pengantar Hukum Indonesia*, Malang: Sinar Grafika, 2014
- Sugiono, *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta 2005.
- Sulistiani, Siska L, *Pembaharuan Hukum Wakaf di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2017
- Tim Redaksi Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Tim Redaksi Nuansa Aulia, *Kompilasi Hukum Islam*, Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2008
- Utama, Zain Yudha, *Rislslag Tanah Wakaf Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam*. Tesis UIN Syarif Hidayatullah, 2020

Wadjdy, Farid dan Mursyid, *Wakaf dan Kesejahteraan Umat: Filantropi Islam yang Hampir Terlupaka*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007.

Wahbah az_Zuhaili, *Fiqih Islam Wa adillatuhu*, (terj. Sabdul Hayyie al-Kattani, *Fiqih Imam Syafi'i*), jilid 10, cet. 1, Jakarta: Gema Insani 2011.

Journals

- Abbas, Syamsurizal, "Tukar Guling Tanah Wakaf Dan Penarikan Kembali Harta Benda Wakaf", *Al-Mizan*, 17, (2021)
- Ali Salama Mahasna & Nani Almuin, "ANALISIS HUKUM TUKAR GULING TANAH WAKAF (Studi Kasus Tanah Wakaf di Indonesia)", *AL-AWQAF Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam*, Vol 12, 1, (2019), 87.
- Atep Hendang Waluya, Istibdal, "Wakaf Dalam Pandangan Fukaha Klasik Dan Kontemporer", *MISYKAT AL-ANWAR JURNAL KAJIAN ISLAM DAN MASYARAKAT*, 27, (2018)
- Bambang Hardiyanto, "Kajian Yuridis Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Wakaf Akibat Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Semarang: Studi Di Kabupaten Boyolali", *DINAMIKA HUKUM*, 9, (2018).
- Clarke, Aimatul Yumna and Matthew. "Integrating Zakat and Islamic Charities with Microeconomic Initiative in the Purpose of Poverty Alleviation in Indonesia." *International Conference on Islamic Economics and Finance*. Qatar.
- Denzin, Norman K. and Yvonna S. Lincoln, *Introduction The Discipline And Practice Of Qualitative Research. In The Sage Handbook Of Qualitative Research* California: SAGE Publications, 2005.
- Ekasari Damayanti "Pelaksanaan Tukar Guling (Ruislag) Tanah Wakaf di Kota Semarang Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa". *Journal of Politic and Government Studies*, 04, (2019).
- Ilyas, Musyfikah, "Istibdal Harta Benda Perspektif Hukum Islam", *Al-Miskat*, 3, (2016).
- Kahf, Monzer, "Financing the Development of Awqaf Property." *Seminar on Development of Awqaf. Kuala Lumpur: Islamic Research & Training Institute*, 1998.
- Lutfi El Falahy, "Alih Fungsi Tanah Wakaf Ditinjau Dari Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf", *Al Istinbath : Jurnal Hukum Islam*,. 1, (2016)
- Muhammad Ramli, Deni Setiyawan, Noor Rahmad. "Kedudukan Ruislagh Dalam Investasi Tanah Wakaf Perspektif Maqasid Syari'ah," *Jatijajar Law Review*, 1 (2022).
- Syaifuddin, Ahmad, "Alih Fungsi Objek Wakaf Dalam Perspektif Mazhab Syafi'i Dan Mazhab Hambali" *ISTI'DAL: Jurnal Studi Hukum Islam*, 2, (2021).

Undang-Undang

Departemen Agama RI, *UU Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*, Jakarta: Dirjen Bimbingan Masyarakat dan Penyelenggaraan Haji, 2005.

Kitab Undang-undang Hukum KUHPer, KUHP, KUHP Beserta Penjelasananya Cetakan 2, Grahmedia Pressindo, 2015.

Kompilasi Hukum Islam (KHI) Bab IV Tentang Perubahan, Penyelesaian dan Pengawasan Benda Wakaf.

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 49 Tentang Wakaf

Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Perihal : Permohonan Surat Pengantar Izin Penelitian Wawancara secara online/daring

Kepada
Ketua Program Studi Al-Ahwal As-Syakhsiyah
Fakultas Syariah
UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
Di
Tempat

Dengan Hormat,
Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : MOCHAMAD IBROHIM AROFI HIMZI
NIM : 18781018
Program Studi : AHWAL AS-SYAKHSIYAH
No Kontak : 082140302411
Alamat : JL. BIMA 2 NO 7 PENDEM JUNREJO BATU

Judul Penelitian : LEGALITAS TUKAR GULING TANAH WAKAF (RUISLAG) MENURUT
MADZHAB HANAFI DAN PERUNDANG UNDANGAN WAKAF STUDI
KASUS DI DESA ORO-ORO OMBO

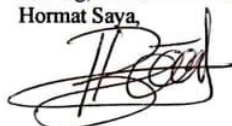
Instansi/lembaga : UIN MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

saya bermaksud untuk mengajukan Surat Permohonan Pengantar Izin Penelitian, dengan cara Wawancara secara online/daring (pedoman wawancara terlampir), konfirmasi wawancara saya dapat diakses secara online/ daring, yaitu melalui :

Nama : MOCHAMAD IBROHIM AROFI HIMZI
No. HP : 082140302411

Demikian surat permohonan ini saya buat, atas perhatian dan kerjasamanya saya ucapkan terima kasih.

Malang,..... 2022
Hormat Saya,



MOCHAMAD IBROHIM AROFI HIMZI
NIM 18781018

BERITA ACARA
BERITA ACARA TUKAR GULING TANAH WAQAF BH NU

Pada hari ini **SABTU** Tanggal **TUJUH** Bulan **JANUARI** Tahun **DUA RIBU**
TUJUH BELAS Pukul 10.00 WIB bertempat di **SMP Ma'arif**

Oro-oro Ombo Kecamatan Batu Telah Terjadi Transaksi Tukar Guling

1 Nama : Drs. SUPAAT
Tnp/Tgl Lahir : Malang, 16 September 1963
Pekerjaan : Guru (PNS)
Alamat : Jl. Gondorejo RT.01 RW.05 Oro-oro Ombo
Kecamatan Batu

Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**

2 Nama : H. AKHMAD MUNIR FATKHULLOH
Tnp/Tgl Lahir : Batu, 17 Juli 1966
Pekerjaan : Perdagangan
Jl. Wukir Gg. Pondok RT.002 RW. 004
Alamat : Temas Kecamatan Batu

Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**

Dengan Ketentuan sebagai berikut :

1. Pihak Pertama adalah Pengelola Tanah Waqof BH NU yang Terletak Di RT 02...
RW 05... Desa Oro-Oro Ombo Dengan Luas Tanah 780 M2, Berdasarkan Surat
Sertifikat Dengan Nomor 561300.....
2. Pihak Kedua adalah Pemilik Tanah yang terletak di Di RT 01... RW 01... Desa
Oro-oro Ombo Kec. Batu
3. Karena Tanah Pihak Pertama Yang Semestinya Digunakan Untuk Pendirian
MADRASAH IBTIDAIYAH MAHFUDZ AMIN Yang Terletak Di RT 02.. RW 05..
Desa Oro-oro Ombo Kec. Batu dengan Luas 780 M2, Tidak Memenuhi
Persyaratan Minimal untuk pendirian Sekolah, yaitu Sesuai Dengan Peraturan
Pemerintah Luas Tanah Minimal Harus 1.500 M, Maka Ditukar gulingkan
dengan tanah milik Pihak Kedua yg terletak Di RT 01.. RW 01.. Desa Oro-oro
Ombo Kec. Batu dengan luas tanah 1.500 M2.
4. Dengan catatan Transaksi Tukar Guling Dilakukan Semata-Mata Berdasarkan
Azas Manfaat Bagi Kepentingan Ummat Bersama Dan Kedua belah Pihak Tidak
Ada Yang Merasa Dirugikan Dan Tukar Guling Ini Berlaku Selamanya.





Riwayat Hidup



Data Pribadi

Nama : Mochammad Ibrohim Arofiy Himzi
Tempat Tanggal Lahir : Pamekasan, 8 Mei 1995
Alamat : Jl. Bima II Mojorejo RT/RW 016/004 Pendem Junrejo
Email : Ibrahimhimzi@gmail.com

Riwayat Pendidikan

No	Tahun	Pendidikan
1	2000-2001	Tk Al Fatimiyah Pendem Batu
2	2001-2007	MI Iskandar Sulaiman Sekarputih Pendem Batu
3	2007-2010	Mts Daruttauhid Malang
4	2010-2013	MA Daruttauhid Malang
5	2013-2018	Imam Syafi'I University Mukalla Hadhramaut Yaman
6	2018-2022	Pascasarjana UIN Maulana Malik Ibrahim Malang