

**KARYA ILMIAH**

**PERUBAHAN STATUS KEPEMILIKAN HARTA  
BENDA WAKAF YANG TIDAK DILAKUKAN  
DENGAN TUKAR MENUKAR**



Oleh :

**IRMA KOBIE  
NIM : 12213061**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA  
2015**

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI .....	iv
SURAT PERNYATAAN.....	v
RINGKASAN .....	vi
<i>ABSTRACT</i> .....	viii
KATA PENGANTAR .....	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	15
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	15
1.4 Tinjauan Pustaka .....	16
1.5 Metode Penelitian.....	22
1.6 Sistematika Penulisan .....	25
BAB II STATUS KEPEMILIKAN HARTA BENDA WAKAF DALAM PANDANGAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF .....	27
2.1 Konsepsi Harta Benda Wakaf dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif.....	27
2.2 Pelaksanaan Perwakafan Harta Benda .....	40

BAB III	AKIBAT HUKUM DARI PERUBAHAN STATUS	
	KEPEMILIKAN HARTA BENDA WAKAF YANG TIDAK	
	DILAKUKAN DENGAN TUKAR MENUKAR .....	55
3.1	Perubahan Status Tanah Wakaf .....	55
3.2	Perubahan Status Tanah Wakaf Tanpa Melalui Prosedur	
	Tukar Menukar .....	70
BAB IV	PENUTUP .....	81
4.1	Kesimpulan .....	81
4.2	Saran.....	81
	DAFTAR PUSTAKA	

## PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman dari bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.<sup>1</sup>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah, bagi rakyat seluruh Indonesia. UUPA ini bertujuan seperti terumus di dalam Penjelasan Umum angka I yang menyatakan bahwa: demikianlah maka pada pokoknya tujuan UUPA ialah:

- a Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka menuju masyarakat yang adil dan makmur;
- b Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>2</sup>

Kendati hukum tanah nasional telah diunifikasi melalui UUPA, namun beberapa ketentuan baru sesuai perkembangan masyarakat belum terakomodir dalam UUPA. Menurut Maria S.W Soemardjono, UUPA masih meninggalkan banyak pekerjaan rumah. Di samping itu, masalah pertanahan yang dihadapi tidak semakin berkurang, namun justru malah bertambah dalam kompleksitasnya. Oleh karena itu di dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksana UUPA ataupun peraturan-peraturan lain yang relevan, pada umumnya tidak dilengkapi dengan pemikiran yang tuntas terhadap peraturan

---

<sup>1</sup>Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah (Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Jenis-jenis Sertifikat Tanah, Proses Pendaftaran Tanah)*, Visimedia, Jakarta, 2007, h. 1.

<sup>2</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jambatan, Jakarta, 2006, h. 29.

pelaksananya. Kesenjangan ini jika dibiarkan terlalu lama sudah barang tentu akan menimbulkan ketidakpastian hukum.<sup>3</sup> Guna mengantisipasi perkembangan di bidang hukum tanah, maka harus senantiasa dilakukan modernisasi terhadap ketentuan dalam UUPA melalui interpretasi dan analogi. Tidak kalah pentingnya adalah dilakukan pembaharuan dengan mengubah UUPA yang sudah berusia hampir setengah abad ini dengan undang-undang baru yang disesuaikan dengan perkembangan terkini di bidang hukum tanah nasional.

Salah satu undang-undang terbaru yang sesuai dengan perkembangan hukum pertanahan nasional adalah Undang-undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf (selanjutnya disebut UU Wakaf 2004). UU Wakaf 2004 tersebut merupakan *lexspesialis* yang mengatur mengenai keberadaan lembaga wakaf. Sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (3) UUPA yang berbunyi: “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Perwakafan tanah hak milik merupakan lembaga yang dikenal dalam hukum Islam.<sup>4</sup> Menurut hukum Islam, untuk terjadinya amalan wakaf itu harus dipenuhi 4 (empat) rukun, yaitu: (1) ada orang yang berwakaf (wakif), (2) ada sesuatu benda atau harta yang diwakafkan (*maukuf*), (3) ada tujuan atau tempat ke mana harta itu diwakafkan (*maukuf ‘alaih*), dan (4) ada pernyataan (*sighat*), sebagai pernyataan kehendak dari *wakif*.<sup>5</sup>

Dalam UU Wakaf 2004 Bab IV Pasal 41 telah ada legalitas terhadap tukar menukar benda wakaf setelah terlebih dahulu meminta izin dari Menteri Agama Republik Indonesia dengan dua alasan, pertama karena tidak sesuai dengan tujuan wakaf dan yang kedua demi kepentingan umum. Secara substansial, benda-benda wakaf boleh diberdayakan secara optimal untuk kepentingan umum dengan jalan tukar menukar. Keberadaan aturan tersebut merupakan upaya pembaharuan paham yang sejak awal diyakini oleh mayoritas ulama dan masyarakat Indonesia

---

<sup>3</sup>Maria S.W Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Laksana, Jakarta, 2005, h. 7.

<sup>4</sup>Saroso dan Nico Ngani, *Tinjauan Yuridis Tentang Perwakafan Tanah Hak Milik* (Seri Hukum Agrarian No. 1), Liberty, Yogyakarta, 1984, h. 2.

<sup>5</sup>*Ibid.*, h. 10

yang mengikuti pendapat Imam Syafi'i bahwa benda-benda wakaf tidak boleh diutak-atik, walaupun demi kepentingan manfaat sekalipun.<sup>6</sup>

Paradigma baru terhadap perubahan status harta benda wakaf memang menjadi salah satu bukti bahwa paham wakaf di Indonesia sejatinya sudah cukup baik, paling tidak sejak adanya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (selanjutnya disebut PP Perwakafan Tanah Milik 1977), Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya disebut Kompilasi Hukum Islam), dan UU Wakaf 2004, khususnya yang berkaitan dengan perubahan status dan peruntukannya.

Pada kenyataannya, dalam operasional di lapangan masih ditemukan masalah-masalah perwakafan yang perlu mendapat perhatian dari pihak-pihak terkait secara terkoordinasi karena disebabkan untuk kepentingan yang lebih luas dan bermanfaat bagi kepentingan umum, serta dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik lalu-lintas, keamanan, kemanfaatan, rencana tata ruang dan pengembangan wilayah di Kecamatan Tanah Abang yang setiap tahun semakin ramai dengan aktivitas masyarakat, dengan begitu tiada pilihan kecuali menukar dan memindahkan wakaf tersebut ke tempat lain.

Upaya atau langkah-langkah para pihak yang terkait dalam menyelesaikan masalah perwakafan yang menyangkut perubahan status wakaf tersebut perlu diperhatikan, sehingga dapat mempunyai penyelesaian masalah yang sesuai dengan ketentuan hukum, baik dari segi Hukum Islam maupun perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Hal tersebut menarik untuk diteliti lebih lanjut proses perubahan status wakaf yang berlangsung, dengan harapan dapat memberikan masukan solusi agar pada masa mendatang dapat dilakukan perubahan status wakaf yang benar, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dengan tetap memberikan kemanfaatan bagi kepentingan umum dan umat Islam secara khususnya.

---

<sup>6</sup>Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji, *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, Depag RI, Jakarta, 2006, h. 99.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dikemukakan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahannya, yaitu:

- 1) Bagaimana status kepemilikan harta benda wakaf dalam pandangan hukum Islam dan hukum positif?
- 2) Apakah akibat hukum dari perubahan status kepemilikan harta benda wakaf yang tidak dilakukan dengan tukar menukar?

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Pengertian Wakaf**

Berbicara mengenai wakaf banyak sekali definisi yang membahas, mengungkap, mengupas mengenai wakaf baik secara terminologis (bahasa) ataupun secara etimologis (istilah). Baik itu yang terdapat dalam kitab-kitab klasik, kontemporer, buku-buku terjemahan dan lain sebagainya. Berikut ini akan dijelaskan pengertian wakaf menurut fiqh dan Undang-undang yang berlaku.<sup>7</sup>

Meskipun lembaga wakaf berasal dari ajaran Islam, namun lembaga semacam wakaf sudah ada sebelum Islam datang di Indonesia. Di Indonesia banyak harta adat baik yang mirip dengan wakaf. Secara Institusional ada persamaan antara harta wakaf walaupun menurut fiqh jelas bahwa harta adat itu bukan wakaf. Harta semacam di Indonesia berupa kebiasaan-kebiasaan yang berlaku di masyarakat.<sup>8</sup>

Hampir di setiap daerah memiliki tanah yang dimanfaatkan untuk kepentingan keluarga maupun untuk kepentingan umum, misalnya di daerah Banten terdapat “*Huma serang*”, *Huma* adalah ladang-ladang yang setiap tahun dikerjakan secara bersama-sama dan hasilnya digunakan untuk kepentingan bersama. Di pulau Bali juga ada lembaga semacam wakaf yakni berupa tanah dan barang-barang lain seperti benda-benda perhiasan untuk pesta yang menjadi milik candi atau dewa-dewa yang tinggal di Bali. Di Lombok juga terdapat tanah adat yang disebut dengan “*Tanah Pareman*”, yakni tanah Negara yang dibebaskan

---

<sup>7</sup>Ahmad Patoni, *Kedudukan Tanah Wakaf Yang Didaftarkan Sebelum Diberlakukan UU No.41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi Pada Ponpes Daar el-Hikam Pondok Ranji Ciputat)*, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hiyatullah, Jakarta, 2010, h. 12.

<sup>8</sup>Ismawati, *Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Studi Terhadap Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, h. 11.

dari pajak *Landrente* yang diserahkan kepada desa-desa, subak, dan juga kepada candi untuk kepentingan bersama.<sup>9</sup>

Di Jawa Timur juga ada “*Perdikan*”. *Perdikan* adalah sebidang tanah yang merupakan pemberian seorang raja kepada seorang atau sekelompok orang di desa yang telah berjasa kepada raja atau kepada Negara. Menurut Rachmat Djatmiko, bentuk ini hampir menyerupai wakaf ahli dari segi fungsi pemanfaatan tanah yang dijadikan objek. Adapun “pusaka” merupakan harta yang diberikan oleh leluhurnya untuk kepentingan anggota keluarga secara keseluruhan, yang tidak dapat diperjualbelikan dan tidak dapat diwariskan secara perseorangan. Bentuk ini hampir serupa dengan wakaf ahli bahkan “sima” yang pada jaman Hindu Budha di Jawa yakni sebagian hutan yang diberikan raja kepada seseorang/kelompok orang untuk diambil hasilnya, juga hampir sama dengan wakaf ahli.<sup>10</sup>

Kata wakaf dalam bahasa arab berarti “*al-habsu*” yang berasal dari kata kerja *habasa-yahbisu-habsan* yang berarti menahan atau memenjarakan. Kemudian berkembang menjadi “*habbasa*” yang berarti mewakafkan harta karena Allah.<sup>11</sup> Dalam kamus al-wasith dikatakan bahwa *al-habsu* artinya *al-man’u* (mencegah atau melarang) dan *al-imsak* (menahan), hal yang senada juga diungkapkan oleh Az-Zubaidi dalam kamus *Taj Al-Arus* sebagaimana dikutip oleh Mundzir Qahaf dimana kata *Al-habsu* artinya *al-man’u* dan *al-imsak* yang berarti menahan.<sup>12</sup>

Pengertian wakaf menurut Kompilasi Hukum Islam pada Pasal 215 ayat (1) adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadat atau kerpeluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 1 UU Wakaf 2004, adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu

---

<sup>9</sup>Abdurrahman, *Masalah Perwakafan Tanah dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita*, Alumni, Bandung, 1979, h. 14.

<sup>10</sup>Djatmika Rahmat, *Wakaf Tanah*, Al-Iklas, Surabaya, 1983, h. 12.

<sup>11</sup>Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, h. 25.

<sup>12</sup>*Ibid.* h. 45.

sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

### **Kedudukan Harta Wakaf**

Dalam pandangan Al-Maududi bahwa pemilikan harta dalam Islam itu harus disertai dengan tanggung jawab moral. Artinya, segala sesuatu (harta benda) yang dimiliki oleh seseorang atau sebuah lembaga, secara moral harus diyakini secara teologis bahwa ada sebagian dari harta tersebut menjadi hak bagi pihak lain, yaitu untuk kesejahteraan sesama yang secara ekonomi kurang atau tidak mampu.<sup>13</sup>

Azas keseimbangan dalam kehidupan atau keselarasan dalam hidup merupakan azas hukum yang universal. Azas tersebut diambil dari tujuan perwakafan yaitu untuk beribadah atau pengabdian kepada Allah sebagai wahana komunikasi dan keseimbangan spirit antara manusia dengan Allah. Titik keseimbangan tersebut pada gilirannya akan menimbulkan keserasian dirinya dengan hati nuraninya untuk mewujudkan ketenteraman dan ketertiban dalam hidup. Azas keseimbangan telah menjadi azas pembangunan, baik di dunia maupun di akhirat, yaitu antara *spirit* dengan materi dan individu dengan masyarakat banyak.<sup>14</sup>

Azas pemilikan harta benda adalah tidak mutlak, tetapi dibatasi atau disertai dengan ketentuan-ketentuan yang merupakan tanggung jawab moral akibat dari kepemilikan tersebut. Pengaturan manusia berhubungan dengan harta benda merupakan hal yang esensiil dalam hukum dan kehidupan manusia. Pemilikan harta benda menyangkut bidang hukum, sedang pencarian dan pemanfaatan harta benda menyangkut bidang ekonomi dan keduanya bertalian erat yang tidak bisa dipisahkan.<sup>15</sup>

Sejalan dengan konsep kepemilikan harta dalam Islam, maka harta yang telah diwakafkan memiliki akibat hukum, yaitu ditarik dari lalu lintas peredaran

---

<sup>13</sup>Lia Kurniawati, *Penarikan Wakaf Tanah Oleh Ahli Waris (Studi Kasus di Kelurahan Manding Kecamatan Temanggung Kabupaten Temanggung)*, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN), Salatiga, 2012, h. 20.

<sup>14</sup>Direktori Pemberdayaan Wakaf, *Fiqih Wakaf*, Dirjend Bimbingan Masyarakat Islam Departemen Agama RI, Jakarta, 2007, h. 67.

<sup>15</sup>Lia Kurniawati, *op.cit.*, h. 21.

hukum yang seterusnya menjadi milik Allah, yang dikelola oleh perorangan dan atau lembaga Nazhir, sedangkan manfaat bendanya digunakan untuk kepentingan umum.<sup>16</sup>

### **Tinjauan Perundang-undangan di Indonesia tentang Wakaf**

Wakaf merupakan perbuatan hukum yang telah lama hidup dan dilaksanakan dalam masyarakat yang pengaturannya belum lengkap dan masih tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan.<sup>17</sup> Menurut Pasal 5 UU Wakaf 2004, wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan memajukan kesejahteraan umum.

Barang yang sudah diwakafkan tidak boleh ditarik kembali, namun demikian dapat dilakukan pemindahan sebagaimana diatur dalam pasal 41 UU Wakaf 2004. Pada BAB IV Pasal 40 UU Wakaf 2004 telah dijelaskan bahwa:

“Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang:

- a. Dijadikan jaminan
- b. Disita
- c. D hibahkan
- d. Dijual
- e. Diwariskan
- f. Ditukar
- g. Dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya”.

Tipe penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah tipe penelitian hukum normatif. Pada penelitian ini seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>18</sup>

Dalam penelitian ini menggunakan 2 (dua) pendekatan, yakni: pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

---

<sup>16</sup>Direktori Pemberdayaan Wakaf, *op.cit.*, h. 68.

<sup>17</sup>Lia Kurniawati, *op.cit.*, h. 50.

<sup>18</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, h. 118.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Perubahan Status Tanah Wakaf**

Dilihat dari segi religious, substansi dalam praktek pelaksanaan perwakafan mempunyai fungsi sebagai ritual dalam arti sebagai suatu bentuk implementasi dari keimanan seseorang yaitu sebagai amal shaleh yang dipercaya pahalanya akan mengalir secara terus menerus dapat dipakai sebagai bekal kehidupan diakhirat nanti. Pelaksanaan perwakafan juga mempunyai fungsi sosial yaitu bahwa tanah wakaf itu dalam pengelolaan pemanfaatannya sebagai bentuk solidaritas sosial yang dijadikan sebagai instrument pendukung terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat yang bersifat abadi. Maka wakaf sifatnya sebagai amal jariah, selama benda yang diwakafkan itu dimanfaatkan oleh orang banyak dan selama itu pula pahalanya akan mengalir terus kepadanya.<sup>19</sup>

Pelaksanaan wakaf substansinya sebagai bentuk amal jariah adalah merupakan suatu bentuk perbuatan yang amat mulia, yang pahalanya dipercaya akan mengalir secara terus menerus selamanya, sepanjang tanah wakaf tersebut masih digunakan orang. Pengamalan nilai-nilai luhur ajaran Islam yang tercermin dalam makna wakaf itu merupakan bagian dari ibadah.<sup>20</sup> Amal jariah itu semata-mata sebagai perbuatan kebaikan yang dapat memberikan manfaat kepada masyarakat pada umumnya, maka wakaf itu merupakan suatu potensi yang dapat untuk peningkatan kehidupan kesejahteraan masyarakat.

Fungsi sosial dari perwakafan mempunyai arti bahwa penggunaan hak milik seseorang harus memberi manfaat langsung atau tidak langsung kepada masyarakat. Dalam ajaran pemilikan terhadap harta benda (tanah) tercakup di dalamnya benda lain, dengan perkataan lain bahwa dalam benda seseorang ada hak orang lain yang melekat pada harta benda tersebut.<sup>21</sup>

Pola pelaksanaan wakaf sebelum adanya UUPA, PP Perwakafan Tanah Milik 1977, dan Kompilasi Hukum Islam, dan UU Wakaf 2004, masyarakat Islam

---

<sup>19</sup>Tahir Azhari, *Wakaf dan Sumber Daya Ekonomi*, Al Hikmah, Jakarta, 1992, h. 11.

<sup>20</sup>Sholeh So'an, *Moral Penegak Hukum di Indonesia Dalam Pandangan Islam*, Agung Ilmu, Bandung, 2004, h. 7.

<sup>21</sup>Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji, *op.cit.*, h. 89.

Indonesia masih menggunakan kebiasaan-kebiasaan keagamaan, seperti kebiasaan melakukan perbuatan hukum perwakafan tanah secara lisan atas dasar saling percaya kepada seseorang atau lembaga tertentu, kebiasaan memandang wakaf sebagai amal shaleh yang mempunyai nilai mulia di hadirat Tuhan tanpa harus melalui prosedur administratif, dan harta wakaf dianggap milik Allah semata yang siapa saja tidak akan berani mengganggu gugat tanpa seizin Allah.<sup>22</sup>

Dalam UU Wakaf 2004 Bab IV Pasal 41 telah ada legalitas terhadap tukar menukar benda wakaf setelah terlebih dahulu meminta izin dari Menteri Agama Republik Indonesia dengan dua alasan, pertama karena tidak sesuai dengan tujuan wakaf dan yang kedua demi kepentingan umum. Secara substansial, benda-benda wakaf boleh diberdayakan secara optimal untuk kepentingan umum dengan jalan tukar-menukar. Keberadaan aturan tersebut merupakan upaya pembaharuan paham yang sejak awal diyakini oleh mayoritas ulama dan masyarakat Indonesia yang mengikuti pendapat Imam Syafi'i bahwa benda-benda wakaf tidak boleh diutak-atik, walaupun demi kepentingan manfaat sekalipun.<sup>23</sup>

Hal ini bertolak belakang dengan pandangan alim ulama yang lalu yang menyatakan bahwa, tukar menukar tanah wakaf yang dilakukan oleh Wakif sangat dilarang dalam Islam. Terlebih tanpa persetujuan dari wakif ataupun tanpa alasan lain yang jelas mengapa seorang nazhir melakukan tukar menukar tanah wakaf. Pasal 40 UU Wakaf 2004, harta benda wakaf yang telah di wakafkan oleh wakif dilarang, dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya. Pengecualian ketentuan tersebut adalah Pasal 41 UU Wakaf 2004.

UU Wakaf 2004 Pasal 51 yang berbunyi sebagai berikut: "Penukaran terhadap harta benda wakaf yang akan diubah statusnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nazhir mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dengan menjelaskan alasan perubahan status/tukar-menukar tersebut;

---

<sup>22</sup>*Ibid.*, h. 37

<sup>23</sup>*Ibid.*, h. 99.

- b. Kepala KUA Kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota;
- c. Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota setelah menerima permohonan tersebut membentuk tim dengan susunan dan maksud seperti dalam Pasal 49 ayat (4), dan selanjutnya bupati/walikota setempat membuat Surat Keputusan;
- d. Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penelitian kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Provinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri;
- e. Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh Nazhir ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut.

Dalam Hukum Islam pada dasarnya perubahan status wakaf tidak diperbolehkan, kecuali wakaf tersebut tidak dapat kembali dimanfaatkan sesuai dengan tujuan wakaf, maka perubahan itu dapat dilakukan terhadap wakaf yang bersangkutan. Para ulama/ahli Hukum Islam memang beragam pendapatnya, tentang boleh tidaknya melakukan perubahan status pada benda wakaf, seperti menjual, merubah bentuk/sifat, memindahkan ke tempat lain, atau menukar dengan benda lain.

Dalam hal harta wakaf mengalami berkurang, rusak atau tidak dapat memenuhi fungsinya sebagaimana dituju, harus dicarikan jalan bagaimana agar harta wakaf itu berfungsi. Apabila untuk itu ditukarkan dengan harta lain, maka justru dengan maksud agar amalan wakaf itu dapat terpenuhi, seharusnya tidak ada halangan untuk menjual harta wakaf yang tidak berfungsi itu, kemudian ditukarkan dengan benda lain yang memenuhi tujuan wakaf.

Dengan tetap memegang prinsip bahwa wakaf itu abadi dan harus dijaga serta dipelihara sesuai dengan jenis barang dan cara pemeliharaan yang disyaratkan waqif. Wakaf tersebut tetap boleh dijual, dipindahkan, dirubah atau diganti untuk kemudian diatur kembali pemanfaatannya bagi kepentingan umum, sesuai dengan tujuan wakaf. Yang menjadi landasan utama dari kebolehan

tersebut ialah agar benda itu tetap memberikan kemaslahatan bagi umat manusia sepanjang yang dibolehkan agama.

Dalam perundang-undangan tentang wakaf di Indonesia tidak diklasifikasikan jenis benda wakaf yang bagaimana yang dapat diubah statusnya, sehingga dalam hal ini undang-undang secara mutlak membolehkan perubahan status harta benda wakaf apapun jenis bendanya. Sebab yang menjadi sorotan bukan bentuk, akan tetapi yang terpenting dari wakaf adalah fungsi dan tujuannya.

Pada dasarnya, terhadap benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan, baik peruntukan maupun statusnya. Dalam PP Perwakafan Tanah Milik 1977, Pasal 11 dijelaskan:

- (1) Pada dasarnya terhadap tanah milik yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan peruntukan atau penggunaan lain dari pada yang dimaksud dalam ikrar wakaf.
- (2) Penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Menteri Agama, yakni:
  - 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 kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah, cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat untuk mendapatkan penyelesaian lebih lanjut.

Dalam Kompilasi Hukum Islam (Buku III Hukum Perwakafan) pada Pasal 225 ditentukan, bahwa benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan atau penggunaan lain dari pada yang dimaksud dalam ikrar wakaf. Penyimpangan dari ketentuan dimaksud hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan berdasarkan saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat dengan alasan: (a) karena tidak sesuai lagi

dengan tujuan wakaf seperti dikrarkan oleh wakif; dan (b) karena kepentingan umum.

Dalam UU Wakaf 2004 Pasal 40 juga mengatur tentang perubahan dan pengalihan harta wakaf yang sudah dianggap tidak atau kurang berfungsi sebagaimana maksud wakaf itu sendiri. Secara prinsip, harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang; dijadikan jaminan; disita; dihibahkan; dijual; diwariskan; ditukar; atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Namun, ketentuan tersebut dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah dan hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.

Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian tersebut wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula (Pasal 41).

Selain dari pertimbangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 41 di atas, izin perubahan status/pertukaran harta benda wakaf hanya dapat diberikan, jika pengganti harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 49 ayat 3 (a) PP Pelaksanaan Wakaf 2006).

Dengan demikian, hukum asal perubahan dan atau pengalihan benda wakaf dalam perundang-undangan di Indonesia adalah dilarang, akan tetapi selama memenuhi syarat-syarat tertentu dan dengan mengajukan alasan alasan sebagaimana yang telah ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku, perundang-undangan tetap memberikan peluang dibolehkannya melakukan perubahan dan atau pengalihan terhadap harta benda wakaf, meski dengan melalui prosedur dan proses yang panjang. Ketatnya prosedur perubahan dan atau pengalihan harta benda wakaf itu bertujuan untuk meminimalisir penyimpangan dan menjaga keutuhan harta benda wakaf agar tidak terjadi tindakan-tindakan

yang dapat merugikan eksistensi wakaf itu sendiri, sehingga wakaf tetap menjadi alternatif untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak.<sup>24</sup>

## **KESIMPULAN**

- 1) Status kepemilikan harta benda wakaf dalam pandangan hukum Islam dan hukum positif, dalam hukum Islam wakaf merupakan perbuatan kebajikan yang bertujuan untuk kemajuan dan kemaslahatan umat. Perubahan status wakaf dalam Hukum Islam pada dasarnya tidak diperbolehkan, kecuali aset wakaf tersebut tidak lagi dapat dimanfaatkan sesuai dengan tujuan wakaf, maka terhadap aset wakaf yang bersangkutan dapat dilakukan perubahan tersebut, selain itu perubahan tanah wakaf hanya diperbolehkan karena objek tanah wakaf akan digunakan untuk kepentingan umum dan oleh karenanya dilakukan ruislag atau pertukaran atas objek wakaf tersebut dengan tanah atau harta benda yang manfaat dan nilai tukarnya sama dengan harta benda wakaf semula. Perubahan status wakaf dalam hukum positif sesuai dengan UU Wakaf Tahun 2004 telah ada legalitas terhadap tukar menukar benda wakaf setelah terlebih dahulu meminta izin dari Menteri Agama Republik Indonesia dengan dua alasan, pertama karena tidak sesuai dengan tujuan wakaf dan yang kedua demi kepentingan umum
- 2) Akibat hukum dari perubahan status kepemilikan harta benda wakaf yang tidak dilakukan dengan tukar menukar yaitu peralihan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum karena peralihan tersebut bertentangan dengan UU Wakaf dan peraturan pelaksanaannya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

- Abdurrahman, *Masalah Perwakafan Tanah dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita*, Alumni, Bandung, 1979.
- Al-Alabij, Adijani, *Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.

---

<sup>24</sup>Farid Wadjdy dan Mursyid, *op.cit.*, h. 155.

- Al-Albani, M. Nashirudin, *Ringkasan Shohih Muslim dalam terjemah Elly Latifah*, Gema Insani, Jakarta, 2005.
- Ali, Mohammad Daud, *Sistem Ekonomi Islam, Zakat, Wakaf*, UI Press, Jakarta, 1988.
- Al-Kabisi, Muhammad Abid Abdullah, *Hukum Wakaf: Kajian Kontemporer Pertama dan Terlengkap tentang Fungsi dan Pengelolaan Wakaf serta Penyelesaian atas Sengketa Wakaf*, Penerjemah Ahrul Sani Faturrahman, dkk KMPC, Dompot Dhuafa Republika dan IIMaN Press, Jakarta, 2004.
- Amiruddin dan Asikin, Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012.
- Azhari, Tahir, *Wakaf dan Sumber Daya Ekonomi*, Al Hikmah, Jakarta, 1992.
- Basyir, Azhar, *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah dan Syirkah*, PP Al Ma'arif, Bandung, 1997.
- Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji, *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, Depag RI, Jakarta, 2006.
- Direktori Pemberdayaan Wakaf, *Fiqih Wakaf*, Dirjend Bimbingan Masyarakat Islam Departemen Agama RI, Jakarta, 2007.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jambatan, Jakarta, 2006.
- Hidayatullah, Rahmat, *Penyelesaian Sengketa Tukar Menukar Tanah Wakaf yang Dilakukan oleh Nadzir, Menurut Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (Studi Putusan Pengadilan Agama Lhoksukon Nomor: 1/G/1990/PA. LKS)*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember, 2013.
- Ismawati, *Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Studi Terhadap Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007.
- Jindan, Sayyidi *Perbuatan Menjual Tanah Wakaf dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor Perkara: 995 K/Pdt/2002)*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2014.
- Kurniawati, Lia, *Penarikan Wakaf Tanah Oleh Ahli Waris (Studi Kasus di Kelurahan Manding Kecamatan Temanggung Kabupaten Temanggung)*, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN ), Salatiga, 2012.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007.
- Mawardi HSB, Sri Kartika, *Perubahan Peruntukan Tanah Wakaf Hak Milik Menurut Hukum Islam dan UU No. 5/1960 tentang UUPA*, Tesis, Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, 2007, h. 99.
- Mugniyah, Muhammad Jawad, *al-Ahwal al-Syakhsyah ala al-Mazahib al-Khamsah*, Dar al-Ilm li al-Malayin, Beirut, 1964.
- Nasution, Bahder Johan & Warjiyati, Sri, *Hukum Perdata Islam*, Mandar Maju, Bandung, 2007.
- Patoni, Ahmad, *Kedudukan Tanah Wakaf Yang Didaftarkan Sebelum Diberlakukan UU No.41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi Pada Ponpes*

- Daar el-Hikam Pondok Ranji Ciputat*), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hiyatullah, Jakarta, 2010.
- Permono, Sjechul Hadi, *Sosialisasi Inpres No. 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (Makalah disampaikan dalam Seminar Nasional Pemasyarakatan Inpres Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam)*, UII, Yogyakarta, 1993.
- Rahmat, Djatmika, *Wakaf Tanah*, Al-Iklas, Surabaya, 1983.
- Rasyid, Sulaiman, *Fiqh Islam*, Sinar Baru Algensindo, Bandung, 2010.
- Rofiq, Ahmad, *Hukum Islam di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah*, Al-Ma'arif, Bandung, 1987.
- Sangsun, Florianus SP., *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah (Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Jenis-jenis Sertifikat Tanah, Proses Pendaftaran Tanah)*, Visimedia, Jakarta, 2007.
- Saroso dan Ngani, Nico, *Tinjauan Yuridis Tentang Perwakafan Tanah Hak Milik (Seri Hukum Agrarian No. 1)*, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- So'an, Sholeh, *Moral Penegak Hukum di Indonesia Dalam Pandangan Islam*, Agung Ilmu, Bandung, 2004.
- Soekanto, Soerjono, *Beberapa Cara dan Mekanisme Dalam Penyuluhan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1986.
- Soemardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Laksana, Jakarta, 2005.
- Surin, Bahtiar, *Adz-Dzikraa jilid 4*, Angkasa, Bandung, 1991.
- Thalib, Sajuti, *Lima Serangaki Tentang Hukum (Hubungan Antara Hukum Islam dengan Hukum Tanah, Hukum Kewarisan dan Hukum Pidana)*., Bina Aksara, Jakarta, 1983.
- Wadjdy, Farid, dan Mursyid, *Wakaf dan Kesejahteraan Umat: Filantropi Islam yang Hampir Terlupakan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2007.
- Zahrah, Muhammad Abu, *Al-Waqf*, Dar Al-Fikr, Beirut, 1971.
- Zuhdi, Masfuk, *Studi Islam dan Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 4459)
- Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 105)