

ALIH FUNGSI TANAH WAKAF MENURUT UNDANG- UNDANG NO. 41 TAHUN 2004 (Studi Kasus Di Kota Medan)

Muhammad Yunus, Pagar, Syafrudin Syam
Pascasarjana UIN Sumatera Utara, Indonesia
Email: muhyunusharahap@yahoo.com

Abstrak: *Endowments in Indonesia have existed since Islam came. Waqf is utilized for the public interest, the waqf must also be registered with PPATW so that waqf cannot be challenged. When the law No. 41 of 2004 concerning waqf was stated, the property that had been represented was prohibited: it was used as collateral, confiscated, donated, sold, inherited, exchanged, or transferred in the form of other rights transfer. However, it is exempt from the public interest in accordance with the spatial plan (RUTR) after obtaining permission from the Minister of Religion through the recommendation of the Indonesian waqf body. Instead, the waqf function must be better or equal to the original one based on NJOP.*

Pendahuluan

Di dalam Islam wakaf tersebut termasuk ke dalam kategori ibadah kemasyarakatan yang hukumnya sunnah. Amalan wakaf merupakan amalan yang besar karena amalan ini tidak dapat berhenti atau putus pahalanya bila orang tersebut telah meninggal dunia, maka amalan wakaf akan tetap mengalir pahalanya dan tetap diterima oleh *wakif* walaupun ia telah meninggal.

Sepanjang sejarah Islam, wakaf memiliki peranan penting dalam pengembangan kegiatan-kegiatan keagamaan, sosial, dan ekonomi. Di antara program-program yang didanai dari hasil wakaf adalah pembangunan masjid, pembangunan rumah yatim, penulisan buku, penerjemahan buku, dan percetakan buku. Wakaf tidak hanya mendukung pengembangan ilmu pengetahuan, namun juga menyediakan fasilitas di bidang kesehatan. Misalnya pembangunan rumah sakit,

pembangunan industri obat-obatan dan kimia yang berfungsi untuk meningkatkan kesehatan masyarakat¹.

Harta benda wakaf dapat digunakan untuk sarana dan kegiatan ibadah, sarana dan kegiatan pendidikan, beasiswa dan kesehatan, bantuan untuk fakir miskin, anak terlantar dan yatim piatu, peningkatan ekonomi umat dan kemajuan kesejahteraan umum.²

Dalam sistem ekonomi Islam, wakaf belum banyak dieksplorasi semaksimal mungkin, padahal wakaf sangat potensial sebagai salah satu instrumen untuk memperdayakan ekonomi umat Islam, karena itu wakaf yang sifatnya memperdayakan ummat merupakan suatu amal jariyah yang pahalanya tidak putus-putus, walaupun si wakif (orang yang mewakafkan) telah meninggal dunia.³

Praktek wakaf di Indonesia telah ada sejak islam datang. Namun pelaksanaannya hanya sebatas ucapan secara lisan saja. Sehingga dalam berbagai kasus wakaf tidak terpelihara atau dimanfaatkan sebagaimana mestinya, maka waakf banyak yang terlantar, beralih fungsi atau jatuh kepihak ketiga dengan cara melawan hukum.

Indonesia telah memiliki Undang-Undang secara khusus menjelaskan mengenai wakaf, yakni Undang-Undang No. 41 TAHUN 2004 Tentang Wakaf. Dalam pasal 40 menjelaskan harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang: Dijadikan jaminan, Disita, Dhibahkan, Dijual, Diwariskan, Ditukar, atau Dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Namun dikecualikan untuk kepentingan umum setelah mendapat izin dari Menteri Agama Melalui rekomendasi badan wakaf Indonesia. Penukaran tanah wakaf harus sesuai dengan NJOP, harus lebih baik dari yang sebelumnya atau sekurang-kurangnya sama dengan yang semula.

Pengertian dan dasar hukum wakaf

Pranata wakaf adalah suatu pranata yang berasal dari Hukum Islam, oleh karena itu apabila membicarakan tentang permasalahan wakaf

pada umumnya dan perwakafan tanah pada khususnya, tidak mungkin untuk melepaskan diri dari pembicaraan tentang konsepsi wakaf menurut Hukum Islam. Akan tetapi, dalam Hukum Islam tidak ada konsep tunggal tentang wakaf ini, karena banyak pendapat yang sangat beragam.⁴

Kata “Wakaf” atau “Waqf” berasal dari bahasa Arab “*Waqafa*”. Asal kata “*Waqafa*” berarti “menahan” atau “berhenti” atau “diam di tempat” atau tetap berdiri”. Kata “*Waqafa-Yaqifu-Waqfan*” sama artinya dengan “*Habasa-Yahbisu-Tahbisan*”.⁵ Kata al-Waqf dalam bahasa Arab mengandung beberapa pengertian:

الوقف بمعني التحبيس والتسييل

*Artinya: Menahan, menahan harta untuk diwakafkan, tidak dipindah milikan.*⁶

Menurut syara’ Menahan harta tertentu yang dapat dipindahkan yang dapat dimanfaatkan tanpa lenyap bendanya dan terputuslah hak penggunaan atas harta untuk dipergunakan bagi suatu kebajikan, sebagai bentuk mendekatkan diri kepada Allah Ta’ala.⁷

Namun para ahli fiqih dalam tataran pengertian wakaf yang lebih rinci saling bersilang pendapat. Sehingga mereka berbeda pula dalam memandang hakikat wakaf itu sendiri, baik ditinjau dari segi aspek kontinuitas waktu (ikrar), dzat yang diwakafkan (benda wakaf), pola pemberdayaan dan pemanfaatan harta wakaf. Untuk itu, pandangan para ulama yang terkait dengan wacana-wacanan tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

1. Menurut Imam Abu Hanifah

حبس العين علي حكم ملك الواقف و التصدق بالمنفعة على جهة خير[^]

Menahan harta dengan menetapkan hukum pemilik harta tetap pada milik wakif, yang disedakahkan adalah manfaatnya untuk kebaikan atau kepentingan umum.

2. Imam Malikiyah

وهو جعل المالك منفعة مملوكة, ولو كان مملوكا بأجرة, او جعل غلته كدراهم, لمستحق, بصيغة, مده ما يراه المحس.⁹

Wakaf adalah perbuatan wakif yang menjadikan manfaat hartanya untuk digunakan oleh penerima wakaf walaupun yang dimiliki itu berbentuk upah atau menjadikan hasilnya untuk dapat digunakan seperti memanfaatkan uang. Wakaf dapat dilakukan dengan ucapan pemilik dalam jangka tertentu sesuai kehendak pemilik.

3. Imam Syafi'I

حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عنه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود.¹⁰

Wakaf adalah menahan harta yang dapat diambil manfaatnya dengan tetap utuh harganya dan barang itu lepas dari pemilik wakaf, serta dimanfaatkan untuk sesuatu yang diperbolehkan.

4. Menurut Hanabilah

تحبب مالك مطلق التصريف ماله المنتفع به مع بقاء عينه بقطع تسرفه و غيره ف رقبته بنوع من انواع التصرف تحببسا يصرف رعيه الي جهة بر تقربا الى الله.

Menahan oleh pemilik akan hartanya dimana ia berwenang terhadap penguasaan hartanya, harta itu dapat diambil manfaat/hasilnya serta tidak habis 'ainnya, selanjutnya terputus segala macam hak penguasaan terhadap harta itu baik darinya maupun orang lain. Hasil harta yang ditahan kepada tujuan kebajikan guna mendekatkan diri kepada Allah.¹¹

5. Dhahiri

Al-muhalla juga membicarakan tentang perwakafan. Berdasarkan logikanya, wakaf itu sama dengan pembebasan atau memerdekakan budak yang disebut dengan *al-'itq*. Menurut mereka, wakaf yang boleh dan sah menurut hukum hanyalah terbatas, yaitu sekitar benda-benda yang boleh diwakafkan itu ialah bangunan, tanah, tanah untuk rekreasi yang disebut *arhal*, mushaf, buku, hamba sahaya, senjata, atau benda yang dipakai untuk sabilillah atau berjihad seperti baju besi (*al-adra'*), atau *sillah*. Demikian pula kendaraan yang dapat diwakafkan itu hanyalah

yang dapat digunakan dalam perang, yaitu *al-qira'* (kuda tunggangan untuk perang).

Pendapat di atas, khususnya mengenai kebolehan wakaf kuda tunggangan untuk perang, jika diterapkan dalam kondisi dewasa ini akan timbul kesulitan. Umpamanya, *wakaf* kendaraan perang, selain kuda tunggangan tidak sah. Padahal, dewasa ini kendaraan perang sudah menggunakan mesin dan teknologi yang kapasitas dan daya gunanya jauh lebih besar daripada kuda.¹²

6. Imamiyah

Prinsip wakaf dalam mazhab Imamiyah ialah “Menahan pokoknya dan mendedahkan manfaatnya” disertai ikrar si wakif dengan jelas dan tegas, seperti dengan menggunakan kata *waqiftu*. Jika menggunakan kata yang lain, maka hendaklah disertai dengan ke atas yang menunjukkan pengertian wakaf atau indikasi (*qarinah*) yang menunjukkan maksud waqaf secara tegas. Wakaf itu sah apabila telah terjadi penyerahan benda wakaf kepada sipenerima yakni bila terjadi qabul atau *iqbadl*. Namun demikian, *iqbadl* itu pun dapat diartikan sebagai “penguasaan atas benda wakaf itu”. Bentuk-bentuk wakaf mencakup segala yang membawa kepada kemaslahatan umat. Sementara pengelola wakaf atau nazir, hendaklah orang yang dewasa menurut hukum. Jika wakaf itu diserahkan kepada anaka yang dibawah umur, maka nazirnya adalah wali anak tersebut. Disyaratkan wakaf itu harus secara langsung (*tanziz*) dan tidak boleh ditangguhkan (*mustabal*).¹³

Muhammad Asy-Syarbini al-Katib berpendapat bahwa yang dimaksud wakaf ialah:

حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته علي مصرف مباح
موجود

Penahan harta yang memungkinkan untuk dimanfaatkan disertai dengan kekalnya zat benda dengan memutuskan (memotong) tasarruf

(penggolongan) dalam penjagaannya atas *mushrif* (pengelola) yang dibolehkan adanya.¹⁴

Ahmad Azhar Basyir berpendapat bahwa yang dimaksud dengan wakaf adalah menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tidak musnah ketika, dan untuk penggunaan yang dibolehkan, serta dimaksudkan untuk mendapat ridha Allah.

Idris Ahmad berpendapat bahwa yang dimaksud dengan wakaf adalah menahan harta yang kemudian dapat diambil manfaatnya, kekal zatnya (*ain*) nya dan menyerakahkan ketempat-tempat yang telah ditentukan syara', serta dilarang leluasa pada benda-benda yang dimanfaatkannya itu.¹⁵

Keragaman dalam perumusan wakaf yang dikemukakan oleh para Ulama kepada kita, menunjukkan bahwa wakaf memiliki banyak makna. Indonesia memiliki undang-undang yang mengatur mengenai wakaf.

a. PP.No. 28 tahun 1977 Pasal 1 ayat (1)

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.¹⁶

b. Dalam instruksi Presiden No 1 tahun 1991 Kompilasi Hukum Islam Buku III tentang perwakafan Bab I pasal 215

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda hak miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.¹⁷

c. Undang-undang No. 41 tahun 2004

Wakaf ialah 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.¹⁸

d. PP No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan UU No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf Pasal 1 ayat (1)

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 Syari'ah.¹⁹

Dari beberapa pengertian wakaf diatas, dapat ditarik cakupan wakaf, meliputi :

1. Harta benda milik seseorang atau sekelompok orang.
2. Harta benda tersebut bersifat kekal zatnya, tidak habis apabila dipakai.
3. Harta benda tersebut dilepas kepemilikannya oleh pemiliknya.
4. Harta yang dilepas kepemilikannya tersebut, tidak bisa dihibahkan, diwariskan, atau diperjual belikan.
5. Manfaat dari harta tersebut untuk kepentingan umum sesuai dengan ajaran Islam.²⁰

حدثنا قتيبة بن سعد حدثنا محمد بن عبد الله الأنصاريّ ابن عون قال أنبأني نافع عن ابن عمر رضي الله عنهما " ان عمر بن الخطاب اصاب ارضا بخيبر, فأتي النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها فقال يرسل الله, اني اصببت ارضا بخير لم اصب مالا قط انفس عندي منه, فما تأمر به ؟ قال: ان شئت حبست أصلها و تصدقت بها. قال فتصدق بها عمر أنه لا يبيع ولا يهب ولا يورث. وتصدق بها فالفقراء وفي القربى و فى الرقاب وفي سبيل الله وابن السبيل والضيف, ولا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف, ويطعم غير متول ". قال فحدثت به ابن سبيرين فقال " غير متأئل مالا ".²¹

Artinya: Umar memperoleh tanah di Khaibar, lalu dia bertanya kepada Nabi dengan berkata: wahai Rasulullah, saya telah memperoleh tanah di Khaibar yang nilainya tinggi dan tidak pernah saya peroleh yang lebih tinggi nilainya dari padanya. Apa yang baginda perintahkan kepada saya untuk melakukannya? Sabda Rasulullah: "kalau kamu mau, tahan sumbernya dan sedekahkan manfaat atau faedahnya. " lalu Umar menyedekahkannya, ia tidak boleh dijual, diberikan, atau dijadikan warisan. Umar

menyedekahkan kepada fakir miskin, untuk keluarga, untuk memerdekakan budak, untuk orang yang berperang di jalan Allah, orang musafir dan para tamu. Bagaimana pun ia boleh digunakan dengan cara yang sesuai oleh pihak yang mengurusnya, seperti memakan atau member makan kawan tanpa menjadikannya sebagai sumber pendapatan. Rawi berkata, dalam hadis Ibnu Sirrin dikatakan, tanpa menyimpannya sebagai harta hak milik. (HR. Bukhori, No. 2737).

Berdasarkan hadis yang berisi tentang wakaf Umar r.a dapat diperoleh ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Harta wakaf harus tetap (tidak dapat dipindahkan kepada orang lain), baik dijual belikan, dihibahkan maupun diwariskan.
2. Harta wakaf terlepas dari pemilikan orang yang mewakafkan.
3. Tujuan wakaf harus jelas (terang) dan termasuk perbuatan baik menurut ajaran agama Islam.
4. Harta wakaf dapat dikuasakan kepada pengawas yang memiliki hak ikut serta dalam wakaf sekedar memenuhi keperluan dan tidak berlebihan.
5. Harta wakaf dapat berupa tanah dan sebagainya, yang tahan lama dan tidak musnah ketika digunakan.²²

Syarat Dan Rukun Wakaf

Untuk wakaf terdapat empat rukun, yaitu:²³

1. Wakif (orang yang mewakafkan).

Wakif adalah pemilik harta yang mewakafka hartanya. Syarat *Wakif* (Orang yang mewakafkan) disyaratkan memiliki kecakapan Hukum atau kamalul ahliyah (legal competent) dalam membelanjakan hartanya. Kecakapan bertindak di sini meliputi empat (4) kriteria, yaitu :

- a. Merdeka
- b. Berakal Sehat
- c. Dewasa (Baligh)
- d. Tidak berada di bawah pengampunan (boros/lalai)

2. Harta yang diwakafkan

Harta yang diwakafkan dianggap sah jika memiliki beberapa syarat berikut ini:

- a. Harta yang diwakafkan tidak rusak atau habis (tetap dzatnya) ketika di ambil manfaatnta.
- b. Harus jelas wujud dan batas-batasannya. Oleh karena itu tidak sah mewakafkan harta yang belum jelas. Syarat ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari setelah harta tersebut diwakafkan.²⁴
- c. Harta wakaf sebagaimana disebutkan di atas harus lah benar-benar milik *wakif*. Benda yang bercampur haknya dengan orang lain juga bisa diwakafkan seperti halnya dihibahkan atau disewakan (prespektif mazhab Hanafi, mewakafkan manfaatnya).
- d. Harta yang diwakafkan dapat berupa benda tetap (seperti: tanah), maupun benda-benda bergerak. Dalam wakaf bergerak (seperti uang) keamanan modal harus terjaga sehingga memungkinkan berkembang dan mendatangkan keuntungan yang kemudiandapat digunakan sesuai tujuan wakaf.

3. Penerima wakaf

4. Shighat atau ikrar

Ikrar adalah pernyataan kehendak dari wakif untuk mewakafkan benda miliknya. (pasal 215 ayat (3) KHI.²⁵

Dalam pasal 5 PP Nomor 28 Tahun 1977 jo. Pasal 218 Kompilasi dinyatakan:

1. Pihak yang mewakafkan tanahnya harus mengikrarkan kehendak secara jelas dan tegas kepada Nazir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud pasal 9 ayat (2) yang kemudian menuangkannya dalam bentuk

Akta Ikrar Wakaf, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

2. Dalam keadaan tertentu, penyimpangan dari ketentuan dimaksud dalam ayat (1) dapat dilaksanakan setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan Menteri Agama.²⁶

Setiap pernyataan/ ikrar wakaf dilaksanakan oleh *wakif* kepada *nadzir* di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dengan disaksikan oleh 2 orang saksi.

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) berdasarkan Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1979 maka Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) ditunjuk sebagai PPAIW.

5. Nazir Wakaf

Nazir adalah kelompok orang atau badan hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf. pasal 215 ayat (5) KHI.²⁷

Macam-Macam Wakaf

1. Ahli

Wakaf ahli disebut juga wakaf keluarg atau wakaf khusus. Maksud wakaf ahli ialah wakaf yang ditujukan kepada orang-orang tertentu, seseorang atau terbilang, baik keluarga waqif maupun orang yang lain. Wakaf seperti ini juga disebut waqaf Dzurri.

2. Umum (Wakaf Khairi)

Yaitu wakaf yang sejak semula ditujukan untuk kepentingan-kepentingan Umum dan tidak ditujukan kepada orang-orang tertentu. *Waqaf khairi* inilah yang benar-benar sejalan dengan amalan wakaf yang amat dianjurkan dalam ajaran Islam, yang dinyatakan pahalanya akan terus mengalir hingga *wakif* meninggal dunia, selama harta masih dapat diambil manfaatnya.²⁸

3. Wakaf Syuyu'

wakaf syuyu' adalah wakaf yang pelaksanaannya dilakukan secara gotongroyong, dalam arti beberapa orang berkelompok (bergabung) menjadi satu untuk mewakafkan sebidang tanah (harta benda) secara patungan dan berserikat.²⁹

Alih Fungsi Tanah Wakaf di Kota Medan Menurut Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Luasnya Kota Medan disertai kemajuan yang semakin berkembang di Kota Medan dan semakin banyaknya gedung, ruko-ruko maupun perumahan yang hendak di bangun yang berada di pusat kota, maka sesuatu hal yang tidak bisa di elakkan lagi tanah wakaf yang sudah memiliki ikrar dan sertifikat wakaf pun di alih fungsikan.

Alih fungsi wakaf yang terjadi di kota Medan, dikarenakan adanya perubahan sosial di tengah-tengah masyarakat, mulai dari ruang sejarah dan waktu. Dimensi ruang menunjuk pada wilayah terjadinya alih fungsi tanah wakaf.

Alih fungsi yang terjadi di kota Medan yaitu Masjid Toyyibah Jalan Multatuli Kelurahan Hamdan, Kecamatan Medan Maimun. Masjid Raudhatul Islam di Jalan Yos Sudarso/Jalan Adam Malik Gang Peringatan Lingkungan XI Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat. Masjid Al-Falah Jl. Cemara No. 287 Link. V Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Baru Kecamatan Medan Timur Kota Medan. Dan Masjid Amal Silaturrahim di Gang Anggrek/ Gang Melur Kampung Sukaramai Medan Area Medan.

Dalam ketentuan Pasal 40 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf disebutkan bahwa: "Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang :

- 1) Dijadikan jaminan,
- 2) Disita,
- 3) Dihilangkan,
- 4) Dijual,

- 5) Diwariskan,
- 6) Ditukar, atau
- 7) Dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.³⁰

Ketentuan dalam Pasal 40 huruf f (ditukar) dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah. Pelaksanaan ketentuan tersebut hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.³¹

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) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf:

Selain dari pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), izin pertukaran harta benda wakaf hanya dapat diberikan jika:

- a. harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan; dan
- b. nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.³²

Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditetapkan oleh bupati/walikota berdasarkan rekomendasi tim penilai yang anggotanya terdiri dari unsur:

- a. pemerintah daerah kabupaten/kota;
- b. kantor pertanahan kabupaten/kota;
- c. Majelis Ulama Indonesia (MUI) kabupaten/kota;

- d. kantor Departemen Agama kabupaten/kota; dan
- e. Nazhir tanah wakaf yang bersangkutan.

Pasal 50

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

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

Pasal 51

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

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

oleh Nazhir ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut.³³

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 di lakukan oleh BWI untuk memberikan persetujuan atau izin perubahan peruntukan harta benda wakaf.

Badan Wakaf Indonesia (BWI) Melakukan pengecekan dokumen proses permohonan penukaran/ perubahan harta benda wakaf yang meliputi :

1. Surat permohonan perubahan status / tukar menukar ditandatangani oleh Nazhir;
2. Surat kuasa dari Nazhir (dalam hal point a tidak terpenuhi);
3. Surat dukungan/ pernyataan persetujuan *Mauquf Alaih*/Wakif;
4. Fotokopi KTP Nazhir/Kuasa Nazhir/*Mauquf Alaih*/Wakif yang menandatangani;
5. Rencana kerja Nazhir setelah perubahan status / tukar menukar
6. Surat pernyataan bahwa harta benda wakaf yang lama tidak akan digunakan untuk hal-hal yang bertentangan dengan syariat Islam;
7. Rekomendasi Kepala KUA Kecamatan (dokumen asli)
8. Rekomendasi Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten/kota (dokumen asli)
9. Rekomendasi Dinas Tata Ruang/Pemukiman kabupaten/Kota (dokumen asli)
10. Rekomendasi Bupati/Walikota (dokumen asli)
11. Rekomendasi Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Provinsi (dokumen asli)

12. Surat keputusan Bupati/Walikota tentang pembentukan tim penilai keseimbangan perubahan status tukar menukar harta benda wakaf (dokumen asli)
13. Berita acara rapat tim penilai harta benda penukar atas harta benda wakaf
14. Rencana tata ruang wilayah/rencana detail tata ruang
15. Surat permohonan pertimbangan dari Direktorat Jendral Bimas Islam Departemen Agama
16. Disposisi ketua BWI.

Badan Wakaf Indonesia (BWI) Melakukan penilaian perubahan status, mencakup :

1. Alasan perubahan status/tukar menukar harta benda wakaf;
2. Kondisi harta benda wakaf saat ini;
3. Pemanfaatan harta benda wakaf;
4. Luas harta benda wakaf
5. NJOP harta benda wakaf
6. Nilai pasar harta benda wakaf;
7. Tujuan wakaf;
8. Penilaian produktif harta benda wakaf (termasuk lokasi dan prospeknya, dapat dilakukan kunjungan lapangan jika diperlukan);
9. Kondisi harta benda penukar;
10. Status kepemilikan harta benda penukar
11. Luas harta benda penukar
12. NJOP harta benda penukar
13. Nilai pasar harta benda penukar;
14. Penilaian produktif harta benda penukar (termasuk lokasi dan prospeknya, dapat dilakukan kunjungan lapangan jika diperlukan).

Badan Wakaf Indonesia (BWI) Melakukan wawancara dengan

Nazhir/masyarakat dan kunjungan lapangan, yang meliputi :

1. membuat permohonan kunjungan lapangan ke sekretariat;
2. Sekretariat melakukan persiapan penyelenggaraan wawancara dengan Nazhir dan menyiapkan administrasi kunjungan lapangan;
3. melakukan kunjungan lapangan dan menghimpun informasi-informasi sebagai mengenai :
 - a) latar belakang penukaran/perubahan status harta benda wakaf;
 - b) asal usul inisiatif penukaran/perubahan;
 - c) latar belakang hubungan dengan pemilik harta benda penukar;
 - d) rencana kerja Nazhir;
 - e) penilaian terhadap kemungkinan pemanfaatan produktif harta benda wakaf dan harta benda penukar;
 - f) penilaian terhadap kebutuhan-kebutuhan untuk pemanfaatan produktif harta benda wakaf / harta benda penukar;
 - g) dokumentasi situasi lapangan dalam bentuk foto digital/video;
4. membuat laporan kunjungan lapangan;
5. membuat laporan dan rekomendasi awal serta menyampaikannya kepada Sekretariat untuk diteruskan kepada Dewan Pertimbangan, serta dibahas pada rapat pleno bersama-sama dengan pertimbangan fiqh dari Dewan Pertimbangan;
6. melaporkan hasil pengecekan dokumen dan kunjungan lapangan ke rapat pleno;
7. menyempurnakan rekomendasi berdasarkan hasil rapat pleno dan menyerahkan laporan serta rekomendasi divisi kelembagaan termasuk dokumentasi foto/video kepada sekretariat yang ditandatangani oleh ketua divisi.³⁴

Maka sesuai dengan peraturan perundang-Undangan yang berlaku, alih fungsi masjid di Kota Medan seperti masjid Toyyibah, Masjid Raudhatul Islam, Masjid Al-Falah dan Masjid Amal Silaturrahim, hanya Masjid Toyyibah lah yang proses alih fungsinya tidak sesuai berdasarkan Undang-Undang. Alih fungsi yang dilakukan hanya berdasarkan fatwa MUI kota Medan berdasarkan Keputusan-Nomor 192/Kep/MUI MDN/IV/2007 tanggal 26 April 2007, fatwa MUI tidak bisa dijadikan pedoman untuk melakukan alih fungsi wakaf, karena MUI hanya sebagai tim yang dibentuk Oleh Walikota/Bupati untuk melakukan pengkajian terhadap tanah wakaf yang hendak di alih fungsikan. Masjid Raudhatul Islam sah menurut Undang-Undang terhadap alih fungsi yang dilakukan. Karena sudah adanya izin dari Menteri Agama. Masjid Al-Falah dilakukan alih fungsi karena adanya pelebaran jalan cemara. Masjid Amal Silaturrahim di lakukan alih fungsi karena adanya peremajaan yang di lakukan oleh prum prumnas, lokasi masjid merupakan tanah yang dimiliki oleh prum prumnas.

Alih fungsi yang dilakukan khususnya tanah wakaf haruslah untuk kepentingan umum berdasarkan rencana untuk tata ruang (RUTR) tidak bertentangan dengan syariah, dan nilainya harus lah lebih baik dari yang sebelumnya atau minimal sesuai dengan (NJOP). Kepentingan umum disini harus sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum pasal 5:

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi:

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air

- minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya
 - c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal
 - d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan bencana
 - e. tempat pembuangan sampah
 - f. cagar alam dan cagar budaya
 - g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.³⁵

Penutup

Alih fungsi tanah wakaf boleh dilakukan apabila sesuai berdasarkan undang-undang No. 41 tahun 2004 tentang wakaf, yakni untuk kepentingan umum berdasarkan RUTR dan tidak bertentangan dengan syariah. Harta benda penukar memiliki Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sekurang-kurangnya sama dengan NJOP harta benda wakaf, dan harta benda penukar berada di wilayah yang strategic dan mudah untuk dikembangkan. Alih fungsi bisa dilakukan apabila sudah mendapat izin dari menteri agama berdasarkan rekomendasi badan wakaf indonesia.

Alih fungsi tanah wakaf di mulai dari permohonan yang di sampaikan oleh nazir wakaf beserta persetujuan jamaah dalam bentuk tertulis, kemudian diajukan ke KUA sebagai PPAIW kecataman yang memberikan rekomendasi bahwa boleh atau tidak, kemudian nazir membawanya ke Kemenag kota / kabupaten, kemudian kemenag meninjau dengan membentuk tim untuk melihat mengenai alih fungsi wakaf, kemudian surat rekomendasi yang dikeluarkan kemenag di bawa ke BWI kabupaten / kota, kemudian surat keputusan dari kabupaten / kota di buat atas keputusan dari tim wali kota (Nazir, MUI, BWI, Kemenag) sebagai tokoh masyarakat untuk memberikan rekomendasi

terhadap layaknya alih fungsi wakaf, kemudian Wali kota/ atau bupati mengeluarkan SK, SK itu di bawa ke Kemenag Propinsi dan BWI Propinsi, kemudian Kemenag Propinsi dan BWI Propinsi memberikan rekomendasi, kemudian ke Kemenag/Sekjen Kemenag RI memberikan ke BWI RI, lalu BWI RI melakukan Survei, setelah itu keluarlah rekomendasi dari Kemenag RI melalui usulan dari BWI.

Daftar Isi

- ad-Dimyati, Al-bakri Ibnul Arif Billah As-Sayyid Muhammad Syath Ad, *I'anatuth thalibin*, (Al-kitab Al-arabiyah: Darul Haya, ttp), juz 3
- Al-Bukhari, Abdullah Muhammad Bin Ismail, *Al-Jami As-Shaih*, Al-Qahirah: Al-Mathba atus Salafiyah, 1403 H), juz 2, No. 2737
- Al-ghazi, Ibnu Qasim, *Hasyiyah Al-Bajuri*, Jeddah: Sinqapur, ttp, Juz II
- Al-khatib, Muhammad, *Al-iqna*, Bairut: Darul Ma'rifah
- Al-Mugniyani, Burhanuddin Ali Bin Abi Bakar, *Al-Hidayah Syarh Bidayah Al-Mubtadi'* (Mesir: Mstafa Muhammad, ttp), jilid 5
- As-Syarbini, *Mughni al-muhtaj*, (Mesir: Mustofa Al-Babi Halabi, 1958), Juz II
- Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh*, Damaskus: Dar al-Fikr, 1985, Jilid 8
- Chozin, Nur, *Penguasaan dan Pengalihan Manfaat Wakaf Syuyu'* (tergabung), (Mimbar Hukum, No. 18 Tahun VI, Al-Hikmah, Jakarta, 1995
- Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam, Depertemen Agama RI, 2007
- Direktorat pemberdayaan wakaf, *pedoman pengelolaan Wakaf Tunai*, (Jakarta: Dirjen Bimbingan Masyarakat Islam, 2007
- Djunaidi, Ahmad, dkk, *Wakaf Tunai Dalm Prespektif Hukum Islam*, Jakarta: direktorat Pengembangan zakat dab wkaf depag RI, 2005
- Hasanah, Uswatun, *Aspek Hukum Wakaf Uang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM, Jakarta, 2011
- Lubis, Suhrawardi K, dkk., 2010, *Wakaf dan Pemberdayaan Umat*, Sinar Grafika: Jakarta
- Pagar, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Peradilan Agama di Indonesia*, (Medan: Perdana Pubising, 2015), cet. Ke. 2 edisi revisi
- Peraturan Badan Wakaf Indonesia No. 1 Tahun 2008
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 *Tentang Perwakafan Tanah Milik*
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 *Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*

Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 65 tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum pasal 5

Rofiq, Ahmad, *Hukum Islam Di Indonesia*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1998), h. 491

Suhendi, Hendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, pasal 1 ayat 1.

Usman, Rachmadi, *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, cet. Ke 2

1 Uswatun Hasanah, *Aspek Hukum Wakaf Uang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM, Jakarta, 2011, h. 2

2 Suhrawardi K. Lubis, dkk. *Wakaf dan Pemberdayaan Umat*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 10-11

3 Direktorat pemberdayaan wakaf, *pedoman pengelolaan Wakaf Tunai*, (Jakarta: Dirjen Bimbingan Masyarakat Islam, 2007), h. 41

4 Rachmadi Usman, *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), cet. Ke 2, h. 51

5 Muhammad Al-khatib, *Al-iqna*, (Bairut: Darul Ma'rifah), h. 26

6 Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam, Departemen Agama RI, 2007, h.1

7 Ibnu Qasim Al-ghazi, *Hasyiyah Al-Bajuri*, (Jeddah: Singapur, ttp), Juz II, hal 42

8 Burhanuddin Ali Bin Abi Bakar Al-Mugniyani, *Al-Hidayah Syarh Bidayah Al-Mubtadi'* (Mesir: Mstafa Muhammad, ttp), jilid 5, h. 40, lihat juga Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh*, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1985), Jilid 8, h. 153.

9 Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh*, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1985), Jilid 8, h.155

10 As-Syarbini, *Mughni al-muhtaj*, (Mesir: Mustofa Al-Babi Halabi, 1958), Juz II, h. 376

11 Hasbi AR, *Wakaf*, op.cit. h. 20-21

12 Ibid, h. 25-26

13 Ibid, h. 26

14 Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008), h. 239

15 Ibid, h. 240

16 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik, pasal 1 ayat (1).

17 Pagar, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Peradilan Agama di Indonesia*, (Medan: Perdana Pubising, 2015), cet. Ke. 2 edisi revisi, h. 197

18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, pasal 1 ayat 1.

19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

20 Ahmad Rofiq, *Hukum Islam Di Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1998), h. 491

21 Abdullah Muhammad Bin Ismail Al-Bukhari, *Al-Jami As-Shaih*, (Al-Qahirah: Al-Mathba atus Salafiyah, 1403 H), juz 2, No. 2737, h. 285.

22 Ismail Nawawi, op.cit, h. 243

23 Al-bakri Ibnul Arif Billah As-Sayyid Muhammad Syath Ad-Dimyati, *I' anatuth thalibin*, (Al-kitab Al-arabiyah: Darul Haya, ttp), juz 3, h. 156

24 Ahmad djunaidi dkk, *Wakaf Tunai Dalm Prespektif Hukum Islam*, (Jakarta: direktorat Pengembangan zakat dab wkaf depag RI, 2005), h. 34

25 Pagar, *Himpunan..* op.cit. h. 197

26 Ahmad Rofiq, op.cit., h. 498

27 Pagar, Himpunan..., op.cit. h. 197

28 *Ibid*

29 Nur Chozin, *Penguasaan dan Pengalihan Manfaat Wakaf Syuyu' (tergabung)*, (Mimbar Hukum, No. 18 Tahun VI, Al-Hikmah, Jakarta, 1995), 35.

30 Undang-Undang No 41 tahun 2004 tentang wakaf pasal 40

31 *Ibid*, pasal 41

32 PP Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf pasal 49

33 PP Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

34 Peraturan Badan Wakaf Indonesia No. 1 Tahun 2008

35 Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 65 tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum pasal 5