

## **RUISLAG TANAH WAKAF BELUM BERSERTIFIKAT UNTUK PROYEK JALAN TOL DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

**Dzikrina Qolbunnuzuli & M. Roem Syibly\***

Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Indonesia

### **Info Artikel**

#### *Article History:*

Received: July 05, 2023

Accepted: November 02, 2023

Published: November 08, 2023

ISSN: 2656-1654

#### *e-mail address:*

\*roemsyibly@uui.ac.id (corresponding author)

zikrinaaq@gmail.com

e-ISSN: 2656-193X

### **Abstrak**

Bahwa wakaf untuk proyek jalan tol adalah peristiwa yang sudah sering terjadi di Indonesia dan hal tersebut menimbulkan persoalan dalam perspektif Hukum Islam, sehingga artikel ini bertujuan untuk menggali rumusan tentang hukum *ruislag* tanah wakaf yang berlaku di Indonesia dan pandangan Hukum Islam terhadap tanah wakaf belum bersertifikat yang berdampak proyek pembangunan jalan tol. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengkaji tentang bagaimana *ruislag* tanah wakaf menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan menjelaskan bagaimana *ruislag* tanah wakaf belum bersertifikat untuk proyek pembangunan jalan tol dalam perspektif Hukum Islam. Penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*) dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara dokumentasi, kepustakaan dan wawancara. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa penyebab terjadinya *ruislag* tanah wakaf di Indonesia disebabkan oleh 2 faktor, yaitu faktor kepentingan pihak tertentu dan faktor kepentingan umum. *Ruislag* tanah wakaf belum bersertifikat dalam perspektif Hukum Islam tetap sah dengan syarat dan rukun wakaf yang sudah terpenuhi.

**Kata Kunci:** *Ruislag, Tanah Wakaf, Jalan Tol, Belum Bersertifikat, Hukum Islam*

## **RUISLAG WAQF LAND NOT CERTIFIED FOR TOLL ROAD PROJECT IN THE PERSPECTIVE OF ISLAMIC LAW**

### **Abstract**

*The endowment of land for toll road projects is a recurring event in Indonesia, and it raises legal issues from an Islamic perspective. Therefore, this article aims to explore the formulation of the law of ruislag tanah wakaf (the transfer of endowment land) in Indonesia and the Islamic perspective on non-certified endowment land affected by toll road construction projects, necessitating the application of ruislag. This research is conducted with the purpose of examining how ruislag tanah wakaf is regulated by the prevailing laws in Indonesia and non-certified endowment land for toll road development projects is viewed from the perspective of Islamic law. This study utilizes library research as a method, employing a normative juridical approach. Data collection techniques include documentation, literature review, and interviews. The findings of this research indicate that the occurrence of ruislag tanah wakaf in Indonesia is caused by two factors: specific interests and public interests.*

*Non-certified ruislag tanah wakaf remains valid from the perspective of Islamic law, provided that the conditions and pillars of the endowment have been fulfilled*

**Keywords:** *Ruislag, Wagfland, Toll Road, Not Certified, Islamic Law*

## PENDAHULUAN

Pada era modern ini sudah banyak terjadi pembangunan infrastruktur di Indonesia. Seperti pembangunan jalan tol, pada pembangunan jalan tol tersebut pasti akan menggunakan lahan masyarakat sekitar wilayah pembangunan dan pemerintah pasti akan melakukan pembebasan tanah dengan cara membeli tanah warga sekitar wilayah pembangunan seperti yang terjadi pada rumah terdampak pembangunan jalan tol Jogja-Bawen. Dari beberapa tanah warga yang terkena pembebasan lahan ada beberapa tanah yang termasuk dalam tanah wakaf sehingga pemerintah harus menggantinya. Dari tanah wakaf tersebut ada beberapa yang belum memiliki sertifikat tanah wakaf.

Ruislag tanah wakaf menurut Hukum Islam dikenal dengan istilah istibdal. Istibdal adalah perbuatan terhadap asset atau barang wakaf yang menggantikan wakaf yang asli setelah dirubah peruntukannya (Shofiyana, 2020). Menurut Muhammad Abid Abdullah Al Kabisi istibdal adalah tukar menukar barang wakaf yang sudah dijual guna kepentingan wakaf (Salama Mahasna & Almuin, 2019). Menurut Imam Syarqawi istibdal (tukar guling) adalah memindahkan atau mengalihkan barang yang mengalami kerusakan dengan benda yang baru atau lebih baik dari

benda yang sebelumnya. Sedangkan menurut Ibnu 'Abidin istibdal adalah mengubah suatu benda wakaf dengan benda yang lainnya (Putranti, 2018). Ulama memiliki pendapat bahwa tukar guling harta benda wakaf dapat dilakukan dengan beberapa syarat, batasan dan ketentuan yang ada selama tidak melanggar syariat. Ada pendapat yang dikemukakan, yaitu hakim boleh untuk menggantinya apabila dalam keadaan darurat tanpa harus melihat syarat dari orang yang berwakaf. Ruislag tanah wakaf dapat dilakukan dengan 6 syarat, yaitu:

1. *Asset* atau harta benda yang sudah diwakafkan tidak bermanfaat.
2. Tidak ada pemasukan yang dapat digunakan guna memperbaiki.
3. Pertukaran yang terjadi tidak dilakukan dengan adanya penipuan yang sengaja.
4. Baiknya apabila akan dilakukan *ruislag* dilakukan dengan hakim yang saleh, atau orang yang memiliki ilmu tentang hal tersebut. Sehingga tidak menjadikan batalkannya wakaf yang sudah dilakukan sebelumnya.
5. Benda yang menjadi pengganti penukaran adalah sesuatu yang sama dengan wakaf awal.
6. Baiknya hakim tidak menjual kepada orang yang tidak dapat diterima kesaksiannya, tidak dijual

kepada orang yang memiliki hutang karena meminimalisir terjadinya kecurigaan atau pilih kasih.

Apabila syarat-syarat tersebut tidak dapat dipenuhi maka tukar guling tersebut tidak dapat dilaksanakan atau batal (Firdaus, 2022).

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah studi pustaka yang didapatkan dari berbagai sumber kepustakaan seperti jurnal, internet, buku-buku, dan dokumen lainnya yang masih berhubungan dengan tinjauan Hukum Islam terhadap *ruislag* tanah wakaf belum bersertifikat untuk proyek jalan tol.

Adapun sumber hukum primer seperti Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang wakaf, Al-Qur'an dan Hadits yang masih berhubungan dengan masalah penelitian, Peraturan Pemerintah RI Nomor 42 Tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang wakaf, Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Tentang cara pemberian rekomendasi penukaran harta benda wakaf, dan lain-lain.

Adapun Jenis penelitian yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, sebuah pendekatan yang bahan kajian utamanya adalah hukum dengan cara menelaah dari teori, konsep dan asas hukum yang ada atau yang biasa

dikenal dengan penelitian pustaka dengan cara meneliti bahan atau konsep yang ada pada pustaka atau data sekunder yang ada.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini melalui dokumentasi dengan menganalisis dokumen yang diterbitkan tentang *ruislag* tanah wakaf, kepustakaan dengan membandingkan pembahasan pada literatur yang berhubungan dengan data penunjang dan wawancara kepada informan yang berhubungan dengan penelitian.

## **PENYEBAB TERJADINYA RUISLAG TANAH WAKAF DI INDONESIA**

Perubahan peruntukan harta benda wakaf atau *ruislag* tanah wakaf dapat terjadi karena tanah wakaf yang sudah tidak bisa berfungsi lagi, kurang memberikan manfaat untuk masyarakat, harta benda wakaf tidak bisa digunakan sebagaimana yang sudah tercantum di dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW), dan lain-lain. Sesuai dengan kejadian yang sudah dijelaskan di atas dapat disimpulkan bahwa faktor penyebab terjadinya *ruislag* tanah wakaf dibagi menjadi 2 penyebab yaitu, faktor kepentingan umum dan faktor kepentingan pihak tertentu.

### **Faktor kepentingan umum**

Berdasarkan Pasal 41 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 yang menjelaskan bahwa harta benda wakaf dapat untuk ditukar apabila digunakan sesuai dengan RUTR dan Undang-undang yang berlaku selama tidak melanggar syariat. Pada Pasal 49 PP No.

42 Tahun 2006 sudah diterangkan bahwa,

- 1) Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk apapun dilarang kecuali sudah mengantongi izin tertulis dari Menteri Agama atas rekomendasi BWI.
- 2) Yang dimaksud izin tertulis adalah izin yang hanya bisa didapatkan apabila, sebagai berikut: *Pertama*, Perubahan peruntukan wakaf dilakukan sudah sesuai dengan RUTR (Rencana Umum Tata Ruang) sesuai dengan ketentuan Undang-undang dan tidak bertentangan dengan syariat. *Kedua*, harta benda wakaf sudah tidak dapat berguna sebagaimana yang tertulis di dalam AIW. *Ketiga*, perubahan peruntukan wakaf dilakukan karena adanya kepentingan keagamaan yang mendesak.
- 3) Izin untuk melakukan perubahan peruntukan wakaf hanya dapat dilakukan dan diberikan apabila harta benda penukar sudah memiliki sertifikat tanah atau memiliki bukti milik yang sah dimata hukum sesuai dengan Undang-undang yang berlaku dan nilai juga manfaat yang dimiliki oleh harta benda penukar paling sedikit sama dengan harta benda wakaf yang sebelumnya.

- 4) Nilai dan manfaat yang disebutkan di atas ditetapkan oleh walikota dengan rekomendasi dari tim penilai yang terdiri dari pemerintahan kabupaten/kota, kantor pertanahan kabupaten/kota, MUI kabupaten/kota dan Nazhir. (Susilo, 2021)

Nilai dan manfaat pada tukar guling diperhitungkan dengan 2 cara, yaitu: Harta benda yang akan ditukar memiliki NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) paling sedikit sama dengan NJOP harta benda wakaf yang sebelumnya dan harta benda wakaf yang akan ditukar pada wilayah yang strategis sehingga mudah untuk dikembangkan.

Di dalam tukar guling harta wakaf juga ada prosedur dan persyaratan yang harus dilakukan untuk harta benda wakaf yang akan ditukar, yaitu: Melaksanakan pengecekan kelengkapan dokumen; melaksanakan pemeriksaan dokumen pada proses permohonan penukaran harta benda wakaf, dan; Melakukan penilaian pada perubahan status dengan cara mewawancara nazhir atau masyarakat sekitar dan sekaligus melakukan kunjungan lapangan guna mendapatkan informasi tambahan baik tentang latar belakang terjadinya penukaran, latar belakang hubungan pemilik harta penukar, rencana kerja nazhir, dan lain-lain (Salama Mahasna & Almuin, 2019).

Kepentingan umum berdasarkan Pasal 10 Undang-undang No. 2 tahun 2012 adalah pertahanan dan keamanan nasional, waduk, jalan tol, gas,

pembangkit, bendungan, jalur kereta api, terowongan, rumah sakit pemerintah, tempat pemakaman umum, fasilitas umum, cagar alam, prasarana olahraga, pasar umum, dll. Sedangkan berdasarkan peraturan sebelumnya yang masuk dalam kategori kepentingan umum menurut Keputusan Presiden Pasal 5 Ayat (1) No. 55 Tahun 1993 adalah jalan umum, waduk, bendungan, rumah sakit umum, pelabuhan, bandara, Pendidikan atau sekolahan, fasilitas keselamatan umum, kantor pemerintah, sarana olahraga, pos, stasiun penyiaran radio, terminal, dll (Suharman & Yusuf Hasibuan, 2016).

#### **Faktor kepentingan pihak tertentu**

Berdasarkan dari beberapa kejadian yang dijelaskan di atas yang dimaksud dengan kepentingan pihak tertentu adalah ada seseorang atau yang biasa dikenal sebagai oknum ingin menguasai harta benda wakaf bagi dirinya sendiri sehingga dapat membuat harta benda wakaf menjadi tidak produktif lagi. Apabila hal ini terjadi tentu akan mendapatkan beberapa tanggapan berbeda dari masyarakat sekitar. Peristiwa tersebut dapat terjadi dikarenakan beberapa hal, yaitu: Pemahaman yang dimiliki oleh masyarakat kurang terhadap hukum wakaf; Tanah wakaf tidak dijalankan dengan baik; Harta benda wakaf dialihkan guna kepentingan pribadi, dan; Pengelolaan fungsi terhadap tanah wakaf tidak sesuai dengan AIW (Susilo, 2021).

Sanksi pelanggaran Peraturan Pemerintah Pasal 11 No. 28 Tahun 1977. Pada pasal 14 PP No.28 Tahun 1977 dijelaskan bahwa pihak yang melanggar ketentuan yang sudah diatur di dalam pasal 111 dihukum dengan kurungan penjara selama 3 (tiga) bulan atau dengan membayar denda sebanyak Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah). Selanjutnya pada pasal 15 dijelaskan kembali bahwa perbuatan yang dilakukan dengan atas nama suatu badan hukum maka hukuman pidana perlu untuk dijatuhkan dan juga melakukan tindakan tata tertib, hal ini berlaku bagi yang memberikan perintah ataupun yang memimpin tindakan (Salama Mahasna & Almuin, 2019). Di dalam Pasal 67 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf diatur mengenai larangan menjual atau melakukan pengalihan harta benda wakaf (Susilo, 2021). Sebagai berikut:

*Pertama*, setiap orang yang dengan sengaja menjaminkan, menghibahkan, menjual, mewariskan, mengalihkan pada bentuk pengalihan hak atas harta benda wakaf yang sudah diwakafkan, seperti yang ada pada Pasal 40 dan tanpa adanya izin menukar harta benda wakaf seperti yang ada pada pasal 41. Dikenakan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau dengan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

*Kedua*, setiap orang yang dengan sengaja melakukan pengubahan peruntukan harta benda wakaf tanpa adanya izin seperti yang ada pada Pasal

44. Dikenakan penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau dengan denda paling lama Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).

*Ketiga*, setiap orang yang dengan sengaja mempergunakan atau mengambil hasil ataupun akomodasi yang ada pada harta benda wakaf melebihi pada jumlah yang sudah ditentukan seperti pada Pasal 12. Dikenakan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau dengan dengan paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ([Indonesia, n.d.-b](#)).

## HUKUM RUISLAG TANAH WAKAF DI INDONESIA

Tanah wakaf pada dasarnya tidak dapat diubah atau ditukarkan, akan tetapi hal ini dikecualikan pada beberapa sebab tertentu yang sudah diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 yang tertulis pada Pasal 49 ayat (2) bahwa ada pengecualian sehingga *ruislag* tanah wakaf tetap dapat dilakukan, yaitu:

Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan RUTR berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah

Kemudian, harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf; atau; Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak ([Peraturan Pemerintah, 2019](#)).

Hal ini didukung dengan penjelasan yang diberikan oleh bapak Syarifuddin selaku pegawai Badan Wakaf Indonesia (BWI) divisi *ruislag*, beliau menjelaskan bahwa pada prinsipnya *ruislag* tidak diperbolehkan sesuai dengan perundang-undang, akan tetapi ada pengecualian untuk 3 hal, yaitu:

*Pertama*, harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sebagaimana yang terdapat di dalam akta ikrar wakaf. (Contoh: Di Bali ada seorang wakif yang mewakafkan tanahnya berdampingan dengan tempat ibadah agama hindu, sementara di dalam peraturan daerahnya tidak dapat untuk mendirikan masjid di tempat tersebut, sementara wakif ingin mewakafkan tanahnya untuk masjid).

*Kedua*, untuk kepentingan keagamaan secara langsung dan mendesak. (Contoh: Di daerah Sidoarjo yang terdampak Lumpur Lapindo terjadi perpindahan tempat ibadah ke daerah pengungsian).

*Ketiga*, untuk kepentingan RUTR. (Contoh: pembangunan taman, jalan tol, bendungan, dan lain-lain).

Hanya pada 3 alasan di atas *ruislag* tanah wakaf dapat dilakukan (Syarifuddin, 2023). Dengan adanya perubahan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 menjadi Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018, tidak mengubah peraturan pada Pasal 49 ayat (2), sebagai berikut:

a. Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin

- tertulis dari menteri Agama berdasarkan persetujuan BWI.
- b. Izin tertulis dari menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:
- 1) Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
  - 2) Harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf; atau
  - 3) Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.
- a. Dalam hal ini penukaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan terhadap harta benda wakaf yang memiliki luas sampai dengan 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), menteri memberi mandat kepada Kepala Kantor Wilayah untuk menerbitkan izin tertulis.
- b. Menteri menerbitkan izin tertulis penukaran harta benda wakaf dengan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan:
- 1) Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - 2) Nilai dan manfaat harta benda penukar paling kurang sama dengan harta benda wakaf semula
- c. Kepala Kantor Wilayah menerbitkan izin tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berdasarkan:
- 1) Persetujuan dari BWI provinsi
  - 2) Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - 3) Nilai dan manfaat harta benda penukar paling sedikit sama dengan harta benda wakaf semula (Indonesia, n.d.-a).
- Nilai dan manfaat harta benda penukar wakaf yang dimaksud pada Pasal 49 ayat (4) huruf b Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018 dijelaskan sebagai berikut:
- a. Nilai dan manfaat harta benda penukar wakaf sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 49 ditetapkan oleh Kepala Kantor berdasarkan rekomendasi tim penetapan.
- b. Tim penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan unsur: Pemerintah daerah kabupaten/kota, Kantor pertanahan kabupaten/kota,

- MUI kabupaten/kota, Nazhir, KUA kecamatan.
- c. Untuk menetapkan nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan:
- 1) Dinilai oleh penilai atau penilai publik; dan
  - 2) Harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
- d. Penilai atau penilai publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a disediakan oleh instansi atau pihak yang akan menggunakan tanah wakaf sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- e. Penetapan penilai atau penilai publik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (4), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan (Indonesia, n.d.-a).

Proses pelaksanaan *ruislag* tanah wakaf diamati dengan ketat dalam segala macam alurnya untuk meminimalisir terjadinya penyimpangan dan untuk menjaga keutuhan harta benda wakaf sehingga terhindar dari kerugian harta benda wakaf itu sendiri. *ruislag* tanah wakaf sudah diatur sebaik mungkin berdasarkan PP No.25 Tahun 2018, Keputusan Dirjen Bimbingan Masyarakat Islam tentang pelaksanaan *ruislag* untuk kepentingan umum, PP

No. 19 Tahun 2021 yang mengatur tentang pembebasan lahan untuk kepentingan umum, Peraturan Menteri ATRKBP No. 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sehingga pelaksanaan *ruislag* tanah wakaf sudah diatur sesuai dengan ketentuan perundang-undangan (Syarifuddin, 2023).

### PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Pemerintah telah mengatur masalah perwakafan di Indonesia dengan Menyusun undang-undang. Akan tetapi di dalam implementasinya belum dapat berjalan dengan tertib, sehingga masih banyak kasus tanah wakaf yang tidak terpelihara dan tidak jelas tentang sertifikat tanahnya (Lubis, 2020). Dijelaskan dalam kaidah bahwa ada syarat-syarat yang harus dipenuhi apabila sudah mendapatkan kesepakatan bersama, yaitu:

المُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ  
حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya: Kaum muslimin harus memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati kecuali syarat yang mengharamkan sesuatu yang halal dan menghalalkan sesuatu yang haram (Kaidah Ke. 23 : Kaum Muslimin Harus Memenuhi Syarat-syarat yang telah mereka sepakati, 2013).

Adanya perbedaan pendapat tentang perwakafan sering kali terjadi karena pemahaman masyarakat yang berbeda sesuai dengan penjelasan yang

dikemukakan oleh Imam Syafi'i dan Imam Malik yang lebih mengutamakan keabadian harta benda wakaf meskipun sudah rusak (Utama, 2020). Berikut pandangan beberapa ulama tentang *ruislag* tanah wakaf:

### **Mazhab Syafi'i**

*Ruislag* atau tukar guling dilarang secara mutlak. Di dalam kitab *Fath Al-Mu'in* sebagaimana yang dikutip oleh Encep Dudin Saepudin (2020) menjelaskan bahwa harta wakaf tidak dapat dijual meskipun sudah rusak dikarenakan harta benda wakaf yang sudah diikrarkan sudah menjadi milik Allah SWT (Saepudin, 2020). Pada kalangan ulama Syafi'i dikenal dengan sangat berhati-hati dibandingkan dengan mazhab lainnya, sehingga terkesan seperti dilarang keras terjadinya tukar guling harta benda wakaf di dalam kondisi apapun. Akan tetapi, apabila diteliti lebih jauh secara detail dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu:

Kelompok pertama, melarang penjualan harta benda wakaf ataupun menggantinya. Menurut mereka harta benda wakaf hanya bisa dimanfaatkan dengan cara menggunakannya sampai habis, sehingga harta benda wakaf tersebut tetap memiliki unsur wakaf dan tidak boleh untuk dijual atau ditukar.

Kelompok kedua, yang membolehkan penjualan atau pertukaran harta benda wakaf. Pendapat ini berlaku hanya pada harta benda wakaf bergerak. Sedangkan pada harta benda wakaf tidak bergerak, ulama Syafi'i tidak ada membahas di

dalam kitab mereka. Sehingga karena tidak ada pembahasan dalam kitab mereka mengenai harta benda wakaf tidak bergerak menyebabkan seolah mereka tidak memperbolehkan untuk menjual atau menukar harta benda wakaf (Utama, 2020).

### **Mazhab Maliki**

Harta benda wakaf dilihat dari aspek penjualannya, dibagi menjadi 3 yaitu Masjid, benda tidak bergerak dan barang bergerak atau hewan. Wakaf berbentuk masjid tidak boleh untuk dijual, barang tidak bergerak lainnya selagi masih dapat memberikan manfaat maka sebaiknya tetap dipergunakan dan barang yang tidak memiliki manfaat (Saepudin, 2020).

Dalam prinsipnya ulama kalangan Malikiyah melarang adanya pergantian harta benda wakaf, akan tetapi ulama kalangan mereka tetap memperbolehkan dengan membedakan bergerak dan tidak bergerak harta benda wakaf.

Harta benda wakaf yang bergerak, pada kalangan mazhab maliki banyak yang memperbolehkan pergantian harta benda wakaf yang bergerak dengan mempertimbangkan kemaslahatan dan dengan syarat bahwa untuk mengganti harta benda wakaf harus tidak bisa untuk dimanfaatkan lagi.

Harta benda wakaf yang tidak bergerak, pada kalangan ulama Maliki melarang dengan tegas adanya pergantian harta benda wakaf yang tidak bergerak, kecuali dikarenakan

adanya keadaan darurat dan demi kepentingan umum.

Di dalam kalangan ulama Malikiyah ada perbedaan pendapat mengenai penjualan atau pemindahan tanah wakaf. Mayoritas kalangan ulama Maliki melarang penjualan atau pemindahan tanah wakaf, meskipun tanah tersebut tidak memiliki hasil sama sekali. Akan tetapi sebagian ulama juga memperbolehkan dengan syarat, yaitu; (a) pada saat ikrar wakif sudah mensyaratkan bahwa tanah wakaf boleh untuk ditukar atau dijual, (b) harta benda wakaf adalah benda bergerak dengan kondisi yang sudah tidak layak lagi, dan (c) penggantian tanah wakaf diperbolehkan apabila demi kepentingan umum (Utama, 2020).

### Mazhab Hanafi

*Ruislag* atau tukar guling diperbolehkan dengan pandangan berguna bagi kemaslahatan dan menjaga manfaat dari harta benda wakaf (Saepudin, 2020). Di dalam kitab Al-Bahrur raiq sebagaimana yang dikutip oleh Zein Yudha Utama (2020) menjelaskan sebagai berikut:

حَبْسُ الْعَيْنِ عَلَى مِلْكِ الْوَقْفِ وَتَصَدُّقٌ  
بِمَنْفَعَتِهِ

Artinya: Menahan benda yang menurut hukum statusnya tetap menjadi milik orang yang berwakaf (wakif) dan yang disedekahkan adalah manfaatnya saja.

Menurut Imam Hanafi penukaran atau pergantian harta benda wakaf diperbolehkan oleh siapapun tanpa

melihat jenis barang yang diwakafkan. Mazhab Hanafi memperbolehkan *ruislag* tanah wakaf karena: (1) wakif telah memberikan isyarat tentang kebolehan untuk menukar harta benda wakaf pada saat mewakafkannya; (2) harta benda wakaf sudah tidak dapat dipertahankan, dengan maksud sudah tidak memiliki manfaat sama sekali, dan; (3) apabila kegunaan harta benda pengganti wakaf lebih besar dan lebih bermanfaat (Utama, 2020).

### Mazhab Hambali

*Ruislag* atau tukar guling boleh dilakukan hanya pada saat darurat, seperti harta benda wakaf yang tidak bagus lagi. Selama *ruislag* tidak mengubah tujuan wakaf maka diperbolehkan (Saepudin, 2020). Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan untuk melaksanakan *ruislag* tanah wakaf menurut mazhab hambali, yaitu: Apabila harta benda wakaf sudah hilang manfaatnya; apabila harta benda wakaf yang sudah dijual maka hasil dari penjualannya dapat digunakan untuk membeli harta benda wakaf yang lebih baik lagi, baik sejenis ataupun tidak; apabila harta benda wakaf yang masih bisa untuk dimanfaatkan walaupun hanya sedikit, harta benda wakaf tersebut tidak boleh dijual, dan; tidak boleh memindahkan masjid dan menukarnya dengan harta benda wakaf yang lain, tidak boleh menjual halaman masjid kecuali sudah tidak bermanfaat lagi (Lubis, 2020).

### Menurut Ibnu Taimiyah

Ada 2 syarat dapat terjadinya *ruislag* yaitu karena kebutuhan yang mendesak dan penukaran karena adanya pertimbangan masalah yang kuat (Saepudin, 2020).

### Ijma' Ulama

Harta benda wakaf yang didalamnya dianggap masih terdapat manfaat tidak boleh untuk dijual. Benda bergerak selain daripada masjid selain dari manfaat yang sudah dijelaskan di atas, apabila dalam keadaan darurat dan mendesak diperbolehkan untuk dijual, seperti perluasan masjid, jalan umum, dll (Salama Mahasna & Almuin, 2019).

### MUI (Ulama Indonesia)

Di dalam forum *ijtima'* ulama komisi fatwa MUI yang diadakan di Padang Panjang Sumatera Barat pada tahun 2009 memutuskan bahwa: (1) Penukaran harta benda wakaf diperbolehkan selama hal ini dilakukan demi kepentingan umum, dengan nilai kemaslahatan yang lebih banyak dan demi mempertahankan manfaat dari harta benda wakaf. Penukaran atau tukar guling dilakukan dengan harta benda pengganti yang minimal bernilai sama atau lebih. (2) Wakaf uang diperbolehkan untuk diubah menjadi wakaf benda dan sebaliknya (Lubis, 2020).

Di dalam fiqh tidak dijelaskan dan tidak ada perintah untuk melakukan pencatatan tanah wakaf, karena dalam fiqh menurut Imam Syafi'i wakaf dapat dianggap sah bila terpenuhi rukun dan syaratnya tanpa perlu melakukan

pencatatan tanah wakaf. Akan tetapi demi adanya kepastian dan kekuatan hukum untuk menghindari terjadinya sengketa tanah wakaf di kemudian hari, pendaftaran dan pencatatan tanah wakaf perlu untuk dilakukan.

Pendaftaran tanah yang dilakukan akan menghasilkan tanda bukti atas tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat. (Ridho, 2021) Sertifikat adalah salinan buku dan surat ukuran tanah yang dijilid menjadi satu dengan sampulnya dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum. Yang diatur didalam Peraturan Pemerintah Pasal 32 Ayat (1) No. 24 Tahun 1977 tentang pendaftaran tanah. (Ridho, 2021)

Menurut Imam Syafi'i, Imam Maliki dan Imam Ahmad, wakaf dipandang sudah terlaksana apabila sudah melakukan lafaz dan sighthat. Sehingga dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa di dalam Islam tidak membutuhkan persyaratan yang banyak untuk tata cara pelaksanaan wakaf. Sejatinya wakaf berdasarkan Hukum Islam dan peraturan perundang-undangan mempunyai kesamaan, akan tetapi yang membedakan ada pada aspek prosedur dan administrasi. Dalam hal ini peraturan perundang-undang lebih menguasai kedua aspek tersebut daripada hukum Islam yang hanya berlandaskan kepercayaan, sehingga peraturan perundang-undangan layak untuk diterapkan di Indonesia sejalan dengan kondisi sosial yang terjadi..

Didukung dengan penjelasan yang diberikan oleh Bapak Syarifuddin

bidang *ruislag* Badan Wakaf Indonesia (BWI), bahwa harta benda wakaf meskipun belum memiliki sertifikat apabila sudah diikrarkan baik secara tulisan maupun lisan dan sudah dicatat di dalam negara maka boleh untuk dilakukan *ruislag* guna jalan tol. Hal ini berlaku juga dengan tanah wakaf yang belum bersertifikat dan belum dicatat oleh negara akan tetapi masyarakat sekitar sudah mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan tanah wakaf (Syarifuddin, 2023).

Dari penjelasan di atas dapat dipahami bahwa hukum *ruislag* tanah wakaf belum bersertifikat dalam pandangan Hukum Islam tidak wajib untuk mendaftarkan tanah wakaf karena wakaf sudah dianggap sah apabila sudah memenuhi rukun dan syarat yang berlaku dalam Islam, akan tetapi di dalam penerapannya untuk melaksanakan *ruislag* di Indonesia dibutuhkan sertifikat tanah untuk pelaksanaannya. Beberapa mazhab memiliki pandangan yang berbeda tentang *ruislag* tanah wakaf dalam perspektif Hukum Islam, beberapa ulama menjelaskan bahwa *ruislag* dapat dilakukan apabila tidak mengubah tujuan dari wakaf, demi kepentingan umum, dan lain-lain. Sedangkan sebagian ulama yang lain menentang pelaksanaan *ruislag* tanah wakaf karena tanah yang sudah diwakafkan dianggap sudah menjadi milik Allah SWT.

## **KESIMPULAN**

Hukum *ruislag* tanah wakaf yang berlaku di Indonesia diatur didalam Undang-undang No. 41 Pasal 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977, Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Tentang cara pemberian rekomendasi penukaran harta benda wakaf, Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, Peraturan Pemerintah, No. 25 Tahun 2018 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

*Ruislag* tanah wakaf yang belum bersertifikat untuk pembangunan jalan tol dalam perspektif Hukum Islam memiliki perbedaan pendapat dari masing-masing mazhab. Pemerintahan Indonesia mengambil pandangan dari kalangan Maliki, Hambali dan Hanafi memperbolehkan dengan beberapa alasan yang kuat. Alasan umum yang digunakan oleh ketiga kalangan mazhab tersebut adalah karena kepentingan umum dan mendesak sehingga *ruislag* tetap boleh berjalan. Sedangkan pada tanah wakaf yang belum bersertifikat tidak ada pembahasan di dalam kalangan ulama bahwa tanah wakaf harus untuk didaftarkan dan mendapat sertifikat, sehingga dalam Hukum Islam meskipun tanah wakaf tersebut belum memiliki sertifikat tetapi masyarakat sekitar, nazhir, wakif dan yang lainnya sudah mengetahui bahwa tanah tersebut

merupakan tanah wakaf maka tetap sah hukum tanah wakafnya. Sehingga ruislag tetap bisa berjalan sebagaimana mestinya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Dimiyati, Tamyiez Dery, A. H. (2017). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ruislag Tanah Wakaf di Kecamatan Cicendo Kota Bandung (Studi Kasus Ruislag Tanah Wakaf di Kecamatan Cicendo Kota Bandung). *Prosiding Peradilan Agama*, 3(2), 89–95.
- Firdaus, R. (2022). *Ruislag Tanah dan Bangunan Wakaf Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus Tanah dan Bangunan Mushola Al-Hikmah di Kecamatan Pakuhaji Kabupaten Tangerang)*. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Indonesia, P. R. (n.d.-a). *Pp Ri Nomor 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Pp Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Perubahan Uu Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*. Peraturan.Bpk.Go.Id. Retrieved February 14, 2023, from <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/85186/pp-no-25-tahun-2018>
- Indonesia, P. R. (n.d.-b). *Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004*. Peraturan.Bpk.Go.Id. Retrieved February 14, 2023, from <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/40788/uu-no-41-tahun-2004>
- Lubis, U. S. (2020). RUISLAG HARTA WAKAF. *Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 116–126. <https://doi.org/10.30596/delegalata.v6i1.4658>
- Peraturan Pemerintah. (2019). *Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Tentang Wakaf*. 17 September. <https://www.bwi.go.id/3665/2019/09/17/peraturan-pemerintah-no-42-tahun-2006-tentang-wakaf/>
- Putranti, M. C. I. (2018). *Analisis Ruilslag Tanah Wakad Menurut Peraturan Perundang-Undangan Studi Pada: Perumahan Kota Kembang (Grand Depok City)*. UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYARIF HIDAYATULLAH JAKARTA.
- Ridho, M. (2021). *Status Tanah Wakaf Tanpa Sertifikat dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Kecamatan Paal Merah Kota Jambi*. UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTHAN THAHA SAIFUDDIN JAMBI.
- Saepudin, E. D. (2020). *Praktik Tukar Guling (RUISLAG) tanah Wakad di Desa Pamulihan Kabupaten Sumedan Ditinjau dari Hukum Islam dan Perundang-Undangan di Indonesia*. UIN SYARIF HIDAYATULLAH.
- Salama Mahasna, A., & Almuin, N. (2019). Analisis Hukum Tukar Guling Tanah Wakaf (Studi Kasus Tanah Wakaf di Indonesia). *Analisis Hukum Tukar Guling Tanah*, 12, '89-104.
- Shofiyana, H. (2020). *Ruislag Tanah Wakaf di Sekitar Area terdampak Lumpur Lapindo Sidoarjo Ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018*. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Suharman, S., & Yusuf Hasibuan, F. (2016). Kepastian Hukum Kewenangan Nazhir: Ruislag Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Bisnis. *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, 1(2), 79–90.
- Susilo, W. (2021). Tinjauan Hukum Terhadap Pengalihan Tanah Wakaf Yang Tidak Sesuai Peruntukkan

Semula Menurut Hukum Positif. *Ius*,  
8(2), 84–98.  
<https://doi.org/10.51747/ius.v8i2.692>

Utama, Z. Y. (2020). *Ruislag Tanah Wakaf Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus pada Masjid Nurul Yaqin Kelurahan Perigi Kecamatan Pondok Aren)*. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah.