

ISTIBDĀL WAKAF: Ketentuan Hukum dan Modelnya

Fahrurroji

Dosen Universitas Indraprasta PGRI Jakarta

fahrurroji77@gmail.com

Abstrak

Wakaf merupakan ibadah *māliyah* atau ibadah dengan harta benda dengan tujuan mendekatkan diri kepada Allah Swt. Wakaf akan bernilai ibadah yang berpahala manakala harta benda yang telah diwakafkan itu bermanfaat untuk umat, bahkan wakaf akan terus menerima pahala meskipun ia telah meninggal dunia selama harta benda yang telah diwakafkannya itu bermanfaat. Jadi, kemanfaatan harta benda wakaf untuk kemaslahatan umat merupakan prinsip utama dari ibadah wakaf. Dari sinilah kemudian muncul pendapat *fuqaha* yang menyatakan bahwa harta benda wakaf yang sudah tidak bermanfaat atau tidak menghasilkan boleh ditukar atau diganti dengan harta benda lainnya yang bermanfaat atau menghasilkan (*istibdāl* wakaf) berdasarkan pertimbangan kemaslahatan.

Kebolehan penukaran harta benda wakaf atau *istibdāl* wakaf berdasarkan pertimbangan kemaslahatan tersebut, diakomodir dalam peraturan perundang-undangan tentang wakaf yang membolehkan penukaran harta benda wakaf demi menjaga manfaat harta benda wakaf. Hanya saja, peraturan perundang-undangan tentang wakaf belum mengakomodir semua model *istibdāl* wakaf yang ada dalam *fiqh*, seperti *istibdāl* wakaf parsial dan *istibdāl* wakaf dengan harta benda pengganti yang tidak sejenis. Peraturan perundang-undangan tentang wakaf hanya mengatur penukaran harta benda wakaf dengan harta benda pengganti yang sejenis.

Kata Kunci: *Istibdāl, Wakaf dan Ketentuan Hukum*

A. Pendahuluan

Istibdāl dalam *fiqh* wakaf diartikan sebagai penjualan harta benda wakaf untuk dibelikan harta benda lain sebagai penggantinya, baik harta benda pengganti itu sama dengan harta benda wakaf yang dijual ataupun berbeda. Ada yang mengartikan bahwa *istibdāl* adalah mengeluarkan suatu harta benda dari status wakaf dan menggantikannya dengan harta benda lain.

Adapun *ibdāl* artinya adalah penggantian harta benda wakaf dengan harta benda wakaf lainnya. Ada juga pendapat yang mengartikan sama antara *istibdāl* dan *ibdāl*¹ karena secara bahasa kedua kata tersebut memiliki arti yang sama, yaitu menjadikan sesuatu sebagai pengganti sesuatu yang lain.²

Tanah wakaf di Indonesia belum banyak yang dikelola dan dikembangkan secara produktif, padahal undang-undang dan Peraturan Pemerintah tentang wakaf mengatur bahwa harta benda wakaf harus dikelola dan dikembangkan secara produktif untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

¹ Lihat ‘Ibrāhīm ‘Abd al-Laṭīf ‘Ibrāhīm al-‘Ubaydī, *Istibdāl al-Waqf Ru‘yah Shar‘īyah Iqtiṣādīyah Qānūniyah* (Dubai: Dā‘iratu al-Shu‘ūn al-Islāmiyah wa al-‘Amal al-Khayrī, 2009), 55; Aḥmad Muḥammad ‘Abd al-‘Azīm Al-Jamal, *Dawr al-Nizām al-Waqf al-Islāmī fī al-Tanmiyah al-Iqtiṣādīyah al-Mu‘āṣirah* (Cairo: Dār al-Salām, 2007), 47; Muḥammad Qadrī Bāshā, *Qānūn al-‘Adl wa al-Inṣāf fī al-Qaḍā ‘alā Mushkilāt al-Awqāf* (Cairo: Dār al-Salām, 2006), 282-283; ‘Abdal-Jalīl ‘Abd al-Raḥmān ‘Ashūb, *Kitāb al-Waqf* (Makkah: Maktabah al-Makkiyah, 2009), 150-153. Lihat juga Mohd Ridzuan Awang, “Konsep *Istibdāl*: Sejauhmana amalannya di Malaysia”, *Jurnal Pengurusan Jawhar*, Vol. IV, No. 1 (2010), 194, http://intranet.jawhar.gov.my/penerbitan/public/page_detail.php?id=84 (diakses tanggal 15 Januari 2013).

² Ibn Manẓūr, *Lisān al-‘Arab* (Beirut: Dār Ṣādr, 2005), J.I, 344; *Istibdāl* dalam hukum positif disebut tukar guling atau *ruilslag*. Tukar guling diartikan dengan tukar lalu, yaitu bertukar barang dengan tidak menambah uang. Lihat Kamus Besar Bahasa Indonesia, <http://kbbi.web.id/tukar> (diakses tanggal 4 April 2015). Menurut M. Anwar Ibrahim antara *istibdāl* wakaf dan tukar guling terdapat persamaan dan perbedaan. Persamaannya ialah keduanya sama-sama jual beli, sedangkan perbedaannya ialah *istibdāl* wakaf adalah barang dengan barang, tetapi ada kemungkinan ada tambahan uang, jika diperlukan. Sementara itu, tukar guling hanya barang dengan barang tanpa tambahan uang. Lihat M. Anwar Ibrahim, “*Istibdāl* Tanah Wakaf”, *Jurnal Al-Awqaf*, Volume II, Nomor 03 (Agustus 2009), 22-23.

Dalam hal pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf, ulama *fiqh* telah menyebutkan instrumen-instrumen yang dapat digunakan untuk mengembangkan harta benda wakaf, di antaranya adalah instrumen *istibdāl*.

Penggunaan *istibdāl* sebagai salah satu instrumen pengembangan harta benda wakaf pernah dikemukakan oleh Aḥmad Abū Zayd yang menyatakan bahwa *istibdāl* merupakan salah satu instrumen investasi pengembangan harta benda wakaf yang dapat dilakukan oleh nazhir harta benda wakaf dengan menggunakan sumber-sumber keuangan yang terdapat di dalam lembaga wakaf, tanpa memerlukan kerja sama dengan pihak lain (*al-istithmār al-dhātī*).³

Tulisan ini akan membahas pendapat empat mazhab *fiqh* tentang *istibdāl*, pengaturan *istibdāl* dalam peraturan perundang-undangan tentang wakaf, dan model *istibdāl* wakaf serta pengaruhnya terhadap pengembangan harta benda wakaf.

B. Pendapat Empat Mazhab *Fiqh* tentang *Istibdāl*

Permasalahan *istibdāl* harta benda wakaf dibahas oleh ulama *fiqh* dari empat mazhab. Sebagian ulama membolehkan *istibdāl* harta benda wakaf dengan alasan dan syarat-syarat tertentu, sedangkan sebagian ulama lainnya melarang pelaksanaannya.⁴

³ Aḥmad Abū Zayd membagi dua instrumen investasi atau pengembangan harta benda wakaf, yaitu pertama: *al-istithmār al-dhātī* atau transaksi keuangan yang dilakukan oleh nazhir harta benda wakaf dengan menggunakan sumber-sumber keuangan yang terdapat di dalam lembaga wakaf, tanpa memerlukan kerja sama dengan pihak lain, seperti *istibdāl* dan *ijārah*. Kedua, *al-istithmār al-khārijī* atau transaksi keuangan yang dilakukan oleh lembaga wakaf dengan cara bekerja sama dengan pihak investor, seperti *mudārabah*, *mushārahah*, *istiṣnāʿ*, *muzāraʿah*, *musāqāt*, *mughārasah*, *al-mushārahah al-muntahiyah bi-al-tamlīk*. Aḥmad Abū Zayd, *Niẓām al-Waqf al-Islāmī. Taṭwīr Asālīb al-ʿAmal wa Tahlīl Natāʿij Baʿd al-Dirāsah al-Hadīthah* (Kuwait: al-Amānah al-ʿĀmmah li al-Awqāf, 2000), 44-45.

⁴ Para fuqaha berbeda pendapat tentang hukum *istibdāl* karena tidak ada dalil dari al-Qurʿan dan Sunnah yang membahas secara spesifik tentang *istibdāl*. Oleh karena itu, sebagian fuqaha melarang *istibdāl* kecuali dalam kasus yang jarang terjadi, dan sebagian fuqaha lainnya membolehkan *istibdāl* dengan persyaratan tertentu. Lihat Jasni bin Sulong, "Permissibility of *Istibdāl* in Islamic Law and the Practice in Malaysia", *Journal of US-China Public Administration*, Vol. 10, No. 7, (July 2013), 682, <http://www.freelw.com/pdf/20140220/1392906137502.pdf> (diakses tanggal 15 Januari 2013).

Uraian di bawah ini akan menjelaskan pendapat mazhab Hanafi, mazhab Maliki, mazhab Syafi'i dan mazhab Hanbali tentang *istibdāl* harta benda wakaf.

1. **Mazhab Hanafi**

Menurut mazhab Hanafi, *istibdāl* harta benda wakaf kecuali masjid⁵ dibolehkan selama membawa kemaslahatan.⁶ Adapun pelaksanaannya boleh dilakukan oleh wakaf atau nazhir atau hakim, baik terhadap harta benda.

Wakaf yang masih bermanfaat maupun yang sudah tidak bermanfaat, harta benda wakaf bergerak maupun harta benda wakaf tidak bergerak.

⁵ Dalam mazhab Hanafi, pelaksanaan *istibdāl* terhadap masjid yang diwakafkan tidak dibolehkan dengan cara apa pun, baik masjid itu diganti dengan harta benda lain ataupun dijual, meskipun masjid itu telah mengalami kerusakan. Imam Hanafi dan Abu Yusuf menegaskan bahwa masjid tidak boleh dilakukan *istibdāl*. Masjid akan tetap dan kekal menjadi harta wakaf walaupun mengalami kerusakan. Muhammad bin Hasan juga mengatakan sekiranya masjid telah rusak atau runtuh, tanah wakaf tersebut kembali kepada wakif. Beliau mengemukakan alasan bahwa wakif telah menetapkan wakaf itu untuk suatu ibadah yang khusus, yaitu masjid. Apabila masjid itu tidak ada, hilanglah tujuan asalnya, dan tanah itu kembali menjadi milik wakif. Lihat Afiffudin Mohammed Noor dan Mohd Ridzuan Awang., "The Implementation of *Istibdāl* Endowment in The State of Kedah Darul Aman", *Islamiyyat The International Journal of Islamic Studies*, Vol. 35, No. 1 (2013), 50, <http://ejournal.ukm.my / islamiyyat/ article/view/4191/2325> (diakses tanggal 15 Januari 2013).

⁶ Di antara mazhab *fiqh* yang ada, mazhab Hanafi banyak memberikan kelonggaran dalam memperbolehkan *istibdāl* untuk kemaslahatan, terutama jika harta benda wakaf tidak dapat dimanfaatkan. Namun demikian, mereka memberikan peranan kepada hakim dalam pemberian izin *istibdāl*. Lihat Sāmī Muḥammad al-Ṣalāḥāt, "Wasā'il I'mār A'yān al-Waqf", *Majallah al-Sharī'ah wa al-Qānun, Kulliyah al-Qānun Jāmi'ah al-Imārat al-'Arabiyah al-Muttahidah, al-Sanah al-Sādisah wa al-'Isrūn, al-'Adad al-Tsānī wa al-Khamsūn*, (Zulhijjah 1433, Oktober 2012), 223. <http://sljournal.uae.ac.ae/issues/52/ images/3-%20 ALSALAHAT.pdf>, (diakses tanggal 20 Agustus 2014); Menurut Muḥammad Abū Zahrah, mazhab Hanafi mempermudah *istibdāl* yang bukan masjid sehingga menimbulkan dampak positif dan negatif. Oleh karena itu, wakif mensyaratkan ketika berwakaf untuk tidak dilakukan *istibdāl* meskipun harta benda wakaf telah rusak dan tidak bermanfaat lagi. Lihat Muḥammad Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf* (Cairo: Maṭba'ah Aḥmad 'Alī Mukhaymir, 1959), 190.

Hanya saja dalam praktiknya, masih ditemukan perbedaan pendapat di kalangan mereka.⁷

Menurut ulama Hanafiyah, *istibdāl* harta benda wakaf selain masjid dibagi menjadi tiga kategori:⁸ *Pertama, istibdāl* harta benda wakaf disyaratkan oleh wakif. *Kedua, istibdāl* harta benda wakaf tidak disyaratkan oleh wakif, sedangkan kondisi harta benda wakaf tidak dapat dimanfaatkan lagi. *Ketiga, istibdāl* harta benda wakaf tidak disyaratkan oleh wakif, sedangkan kondisi harta benda wakaf masih bermanfaat dan menghasilkan, tetapi ada harta benda pengganti yang kondisinya lebih baik.

Terhadap ketiga kategori *istibdāl* harta benda wakaf tersebut, tanggapan ulama Hanafiyah berbeda-beda sebagaimana dijelaskan berikut ini: kategori *pertama*, wakif mensyaratkan *istibdāl* harta benda wakaf untuk dirinya sendiri atau untuk nazhir.⁹ Contohnya, ketika wakif mewakafkan harta bendanya, ia berkata: “Tanahku ini aku wakafkan dengan syarat bahwa di kemudian hari aku bisa menggantinya dengan harta benda wakaf yang lain, atau aku berhak menjualnya dan membeli barang lain sebagai gantinya.” Persyaratan yang diungkapkan oleh wakif sebagaimana contoh di atas, dapat dibenarkan dan berlaku khusus bagi dirinya sendiri, tidak untuk nazhir, kecuali apabila ia memberlakukan syarat itu bagi nazhir tersebut.¹⁰

⁷ Muḥammad ‘Abīd ‘Abd Allāh al-Kabīsī, *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī‘ah al-Islāmīyah*, (Baghdad: Maṭba‘ah al-Irshād, 1977), J. II, 9; Muḥammad Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 190.

⁸ Muḥammad ‘Abīd ‘Abd Allāh al-Kabīsī, *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī‘ah al-Islāmīyah*, J. II, 10. Muḥammad Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 190. Lihat juga Mohd Ridzuan Awang, “Konsep *Istibdāl*: Sejauhmana Amalannya di Malaysia”, *Jurnal Pengurusan Jawhar*, Vol. IV, No. 1 (2010), 196, http://intranet.jawhar.gov.my/penerbitan/public/page_detail.php?id=84 (diakses tanggal 15 Januari 2013).

⁹ Apabila wakif mensyaratkan *istibdāl* harta benda wakaf untuk dirinya sendiri atau untuk nazhir, ia boleh melakukan *istibdāl* harta benda wakaf tanpa seizin hakim. Hal ini dibolehkan karena ia melaksanakan syarat wakaf dan sebagai sebuah kewenangan khusus yang dimilikinya yang harus didahulukan daripada kewenangan umum yang dimiliki hakim. Selain itu, jika memang wakif mensyaratkan *istibdāl*, *istibdāl* boleh dilakukan baik terhadap harta benda wakaf yang masih menghasilkan atau masih bermanfaat maupun terhadap harta benda wakaf yang hasilnya sudah berkurang atau sudah tidak dapat dimanfaatkan lagi. Hanya saja, untuk melaksanakannya harus ada alasan yang kuat serta untuk tujuan kemaslahatan wakaf itu sendiri. Lihat Muḥammad Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 192.

¹⁰ Muḥammad ‘Abīd ‘Abd Allāh al-Kabīsī, *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī‘ah al-Islāmīyah*, J. II, 10.

Dalam permasalahan ini, ulama Hanafiyah berbeda pendapat mengenai keabsahan wakaf dan syaratnya. Pendapat pertama, Muhammad bin Hasan berpendapat bahwa wakafnya sah, sementara syaratnya batal.

Alasannya adalah syarat tersebut menafikan maksud sebenarnya dari wakaf karena syarat wakaf ialah memberikan harta secara kekal. Pendapat *kedua*, Abu Yusuf dan Hilal berpendapat bahwa wakaf dan syaratnya sama-sama sah. Alasannya adalah bahwa yang dimaksud dengan kekal bukanlah kekal harta benda wakafnya, tetapi kekal pelaksanaan wakaf tersebut secara terus menerus.¹¹ Pendapat *ketiga*, sebagian ulama Hanafiyah berpendapat baik wakaf maupun syarat sama-sama batal.¹² Sebagian ulama Hanafiyah yang lain berpendapat syaratnya sah asalkan ada persetujuan dari hakim.¹³

Menurut Muḥammad ‘Abīd ‘Abd Allāh al-Kabīsī pendapat yang kuat adalah pendapat Abu Yusuf dan Hilal yang menyatakan bahwa baik wakaf maupun syaratnya sama-sama sah,¹⁴ dengan pertimbangan bahwa syarat *istibdāl* harta benda wakaf tidak menghilangkan wakaf dan keabadiannya. Hal ini disebabkan karena wakaf dan keabadiannya tidak ditentukan oleh suatu harta benda tertentu, tetapi ditentukan oleh manfaat atau hasil yang didapat dari harta benda wakaf. Oleh karena itu, yang menjadi faktor utama dari keberadaan wakaf adalah manfaat atau hasil yang diperoleh dari harta benda wakaf itu sendiri.

¹¹ Afiffudin Mohammed Noor dan Mohd Ridzuan Awang, “The Implementation of *Istibdāl* Endowment in The State of Kedah Darul Aman”, 50.

¹² Muḥammad ‘Abīd ‘Abd Allāh al-Kabīsī, *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī‘ah al-Islāmiyah*, J. II, 10-11; Muḥammad Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 190. ‘Ibrāhīm ‘Abd al-Laṭīf ‘Ibrāhīm al-‘Ubaydī, *Istibdāl al-Waqf Ru‘yah Shar‘īyah Iqtisādiyah Qānūniyah* (Dubai: *Dā‘iratu al-Shu‘ūn al-Islāmiyah wa al-‘Amal al-Khayrī*, 2009), 61.

¹³ Sāmī Muḥammad al-Ṣalāḥāt, “*Wasā’il I‘mār A‘yān al-Waqf*”, 224.

¹⁴ Sebagai pengecualian adalah syarat *istibdāl* pada masjid. Dalam hal ini ulama Hanafiyah sepakat bahwa syarat tersebut tidak sah meskipun wakafnya tetap sah karena masjid dimaksudkan untuk shalat dan menurut mereka masjid itulah yang dimaksudkan. Berbeda dengan selain masjid karena yang dimaksudkan adalah pemanfaatannya sehingga pemberian syarat *istibdāl* dibolehkan karena banyaknya manfaatnya yang diperoleh dari harta benda wakaf tersebut. Selain itu karena hukum asal wakaf melarang *istibdāl* harta benda wakaf kecuali dengan dalil *istiḥsān*. Lihat Muḥammad Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 193.

Selama harta benda wakaf bermanfaat untuk *mawqūf ‘alayh* maka selama itu pula wakaf tetap abadi, dan syarat *istibdāl* harta benda wakaf tidak untuk menghilangkan manfaat harta benda wakaf itu. Bahkan pada kasus tertentu, dengan *istibdāl* maka manfaat harta benda wakaf semakin berlipat.¹⁵

Kategori kedua, wakif tidak mensyaratkan *istibdāl*, namun kondisi harta benda wakaf tidak dapat dimanfaatkan lagi, tidak memberikan hasil atau ada hasilnya tapi tidak sebanding dengan biaya pengelolannya. Mayoritas ulama Hanafiyah membolehkan praktik *istibdāl* dalam kasus ini.

Kategori ketiga, *istibdāl* harta benda wakaf tidak disyaratkan oleh wakif, sedangkan kondisi harta benda wakaf masih bermanfaat dan menghasilkan, tetapi ada harta benda pengganti yang kondisinya lebih baik.

Ulama Hanafiyah berbeda pendapat dalam menghukumi kasus ini. *Pertama*, menurut Ibnu Abidin dan Imam al-Hilwani, *istibdāl* harta benda wakaf dalam kasus ini tidak dibolehkan. Pendapat ini dipilih oleh al-Kamal bin al-Hammam, ia berkata: “*Istibdāl* baik disyaratkan oleh wakif atau wakif tidak mensyaratkannya, namun harta benda wakaf tidak lagi bermanfaat bagi *mawqūf ‘alayh*, dalam masalah ini semua sepakat bolehnya *istibdāl*.”

Tetapi, jika wakif tidak mensyaratkan *istibdāl*, sementara harta benda wakaf masih bermanfaat, *istibdāl* atau pengantiannya dengan harta benda lain yang lebih baik tidak dibolehkan karena yang wajib adalah mengabadikan harta benda wakaf bukan melakukan *istibdāl*. Selain itu, dalam kasus ini tidak ditemukan alasan yang membolehkan dilaksanakannya *istibdāl* sebagaimana dibolehkannya *istibdāl* pada kategori *pertama* dengan alasan karena adanya syarat dari wakif, sedangkan pada kategori kedua karena alasan darurat.

¹⁵ Muḥammad ‘Abīd ‘Abd Allāh al-Kabīsī, *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī‘ah al-Islāmiyah*, J. II, 12-14.

Kedua, menurut Abu Yusuf *istibdāl* harta benda wakaf dalam kasus ini dibolehkan karena lebih bermanfaat untuk wakaf dan tidak bertentangan dengan tujuan wakaf.¹⁶

2. Mazhab Maliki

Dalam masalah *istibdāl*, ulama Malikiyah membedakan hukum *istibdāl* harta benda wakaf bergerak, harta benda wakaf tidak bergerak,¹⁷ dan harta benda wakaf berupa masjid. Khusus masjid, mereka bersepakat bahwa *istibdāl* masjid mutlak dilarang.¹⁸

¹⁶ Muḥammad ‘Abīd ‘AbdAllāh al-Kabīsī, *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī‘ah al-Islāmīyah*, J. II, 22-23; ‘Ibrāhīm ‘Abd al-Laṭīf ‘Ibrāhīm al-‘Ubaydī, *Istibdāl al-Waqf Ru‘yah Shar‘īyah Iqtisādīyah Qānūniyah*, 67-68; Muḥammad Abū Zahrah, *Muḥādarāt fī al-Waqf*, 194-195; Menurut pendapat ‘Abd al-Raḥmān bin Nāfi’ al-Sulamī, *istibdāl* harta benda wakaf yang masih bermanfaat dengan harta benda lainnya yang lebih baik dibolehkan, dengan syarat meminta izin kepada hakim pengadilan dan untuk kemaslahatan wakaf berdasarkan pendapat ahlinya. Lihat ‘Abd al-Raḥmān bin Nāfi’ al-Sulamī, “*Istibdāl al-Waqf Alladhī Lam Tata‘tal Manāfi‘uhu bi Waqf Khayr Minhu fī al-Fiqh al-Islāmī wa Nizām al-Murāfa‘āt al-Sa‘ūdī Ma‘a Bayani ma Jarā ‘alayhi al-‘Amal fī Mahākīm Makkah al-Mukarramah*”, *Majalah al-Iqtisād al-Islāmī Jāmi‘ah al-Malik ‘Abd al-‘Azīz*, No. 24, Vol. I (1432/2011), 26, <http://www.freelw.com/pdf/20140220/1392906137502.pdf> (diakses tanggal 15 Januari 2013).

¹⁷ Perbedaan ini menurut ulama Malikiyah karena harta benda tidak bergerak dapat dimanfaatkan selamanya sehingga mereka mempersulit *istibdāl* harta benda wakaf tidak bergerak, sementara harta benda bergerak tidak dapat dimanfaatkan selamanya karena musnah atau rusak sehingga mereka mempermudah *istibdāl* harta benda wakaf bergerak. Lihat Muḥammad Abū Zahrah, *Muḥādarāt fī al-Waqf*, 185.

¹⁸ Dalam hal melarang *istibdāl* masjid ini terjadi kesamaan antara imam-imam mazhab: Imam Hanafi, Imam Malik, dan Imam Syafi’i, kecuali Imam Hanbali yang membolehkan *istibdāl* masjid. Lihat ‘Ibrāhīm ‘Abd al-Laṭīf ‘Ibrāhīm al-‘Ubaydī, *Istibdāl al-Waqf Ru‘yah Shar‘īyah Iqtisādīyah Qānūniyah*, 70; Muḥammad Abū Zahrah, *Muḥādarāt fī al-Waqf*, 183; Ketiga imam mazhab tersebut melarang *istibdāl* masjid meskipun masjid itu telah rusak dan hancur. Masjid adalah milik umat Islam untuk digunakan sebagai tempat ibadah. Oleh karena itu, masjid tidak boleh dipindah atau ditukar dengan masjid baru. Masjid akan selalu abadi karena kepemilikannya telah berpindah menjadi milik Allah Swt sehingga tidak boleh dilakukan *istibdāl*. Lihat Jasni bin Sulong, “*Permissibility of Istibdāl in Islamic Law and the Practice in Malaysia*”, 683.

Untuk harta benda wakaf bergerak, mayoritas ulama Malikiyah memperbolehkan dilakukannya *istibdāl* dengan pertimbangan kemaslahatan.¹⁹ Dalam kitab *al-Mudawwanah* dijelaskan bahwa Imam Malik berkata: “Jika kuda yang diwakafkan untuk perang di jalan Allah Swt menjadi lemah dan sakit-sakitan, kuda itu boleh dijual untuk mendapatkan kuda lain yang sehat dan kuat.”²⁰

Ada juga pendapat lain yang melarang *istibdāl* harta benda wakaf bergerak. Namun demikian, mayoritas ulama Malikiyah berpendapat *istibdāl* harta benda wakaf bergerak boleh dilakukan bila telah rusak atau tidak berfungsi sebagaimana mestinya.²¹

Dengan demikian, yang menjadi syarat *istibdāl* harta benda wakaf bergerak menurut ulama Malikiyah adalah harta benda wakaf tersebut tidak bisa dimanfaatkan lagi sesuai dengan peruntukannya, meskipun dapat dimanfaatkan untuk tujuan lain. Misalnya, buku pengetahuan yang diwakafkan boleh dijual jika telah rusak dan tidak dapat digunakan untuk tujuan belajar.

Di antara bentuk kelonggaran ulama Malikiyah dalam masalah *istibdāl* harta benda wakaf bergerak adalah mereka memperbolehkan menjual puing-puing bangunan masjid yang roboh yang tidak dibangun lagi, kemudian uang hasil penjualan itu digunakan untuk membantu pembangunan masjid lain atau puing-puing.

Untuk harta benda wakaf tidak bergerak selain masjid, apabila harta benda wakaf itu masih bermanfaat atau menghasilkan, mayoritas ulama Malikiyah melarang *istibdāl*. Meskipun demikian, terdapat pengecualian yaitu kondisi darurat untuk kepentingan umum, seperti perluasan masjid, kuburan atau jalan umum.

¹⁹ Muḥammad ‘Abīd ‘Abd Allāh al-Kabīsī, *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī‘ah al-Islāmiyah*, J. II, 30; Menurut mazhab Maliki *istibdāl* harta benda wakaf bergerak diperbolehkan karena harta benda wakaf bergerak biasanya tidak akan tahan lama dan akan rusak sehingga dengan melakukan *istibdāl* pelaksanaan wakaf akan dapat dikekalkan. Lihat Afiffudin Mohammed Noor dan Mohd Ridzuan Awang, “*The Implementation of Istibdāl Endowment in The State of Kedah Darul Aman*”, 51

²⁰ Al-Imām Mālik bin Anas, *al-Mudawwanah al-Kubrā* (Mesir: al-Khayriyah, 1324), J. IV, 342.

²¹ Muḥammad ‘Abīd ‘Abd Allāh al-Kabīsī, *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī‘ah al-Islāmiyah*, J. II, 31-32.

Dalam kondisi seperti itu, *istibdāl* diperbolehkan karena jika dilarang akan mendatangkan masalah yang besar kepada masyarakat umum.²²

Sementara itu, untuk harta benda wakaf tidak bergerak yang sudah tidak bermanfaat dan tidak akan lagi memberikan hasil, sebagian ulama Malikiyah membolehkan *istibdāl* dalam kondisi itu.²³ Mengenai hal ini, Ibnu Rusyd berpendapat bahwa apabila tanah wakaf sudah tidak memberikan hasil dan tidak mampu membangunnya kembali atau menyewakannya maka tidak dilarang menukarkannya dengan tanah lain yang menghasilkan.

Akan tetapi, penukaran tersebut harus mendapat persetujuan dari *qādī* atau pemerintah setelah jelas alasannya agar *istibdāl* tidak disalahgunakan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.²⁴

3. Mazhab Syafi'i

Dalam masalah *istibdāl* harta benda wakaf, mazhab Syafi'i mempunyai sikap yang sangat tegas dibandingkan mazhab lainnya sehingga terkesan mereka melarang *istibdāl* harta benda wakaf secara mutlak. Hal itu dilakukan demi menjaga kelestarian harta benda wakaf atau terjadinya penyalahgunaan dalam pelaksanaannya.²⁵

Ketegasan hukum dalam mazhab Syafi'i ini berdasarkan kepada prinsip wakaf yang menjadi pegangan dalam mazhab Syafi'i bahwa harta benda wakaf tidak boleh dijual, dihibahkan dan diwariskan berdasarkan hadis Umar bin Khattab yang mewakafkan tanah di Khaibar dan mensyaratkan tanah tersebut tidak boleh dijual, dihibahkan dan diwariskan.

²² Muḥammad Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 185; Lihat juga Hisham bin Sabri, "Penjanaan Ekonomi Umat Islam Melalui Kaedah *Istibdāl* dalam Pembangunan Harta Wakaf", *Journal of Muamalat and Islamic Finance Research (JMIFR)*, Vol. 3, No. 1 (2006), 210, <http://ddms.usim.edu.my/handle/123456789/5314> (diakses tanggal 15 Januari 2013).

²³ Muḥammad Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 185.

²⁴ Tholhah Hasan, "*Istibdāl* Harta Benda Wakaf", *Jurnal Al-Awqaf*, Volume II, Nomor 03 (Agustus 2009), 9; Lihat juga Hisham bin Sabri, "Penjanaan Ekonomi Umat Islam Melalui Kaedah *Istibdāl* dalam Pembangunan Harta Wakaf", 210-211.

²⁵ Muḥammad 'Abīd 'Abd Allāh al-Kabīsī, *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī'ah al-Islāmiyah*, J. II, 39; 'Ibrāhīm 'Abd al-Laṭīf 'Ibrāhīm Al-'Ubaydī, *Istibdāl al-Waqf Ru'yah Shar'iyah Iqtiṣādīyah Qānūniyah*, 77; Sāmī Muḥammad al-Ṣalāḥāt, "Wasā'il I'mār A'yān al-Waqf", 230.

Tujuan wakaf yang telah dibuat tidak boleh diubah selain apa yang telah diniatkan oleh wakif. Mazhab ini melarang pelaksanaan *istibdāl* secara mutlak karena penjualan atau penggantian akan membawa kepada hilangnya harta benda yang diwakafkan. Namun demikian, terdapat juga sebagian ulama mazhab Syafi'i yang membolehkan *istibdāl* dengan syarat tanah wakaf pengganti mendatangkan hasil yang lebih bermanfaat daripada yang sebelumnya.²⁶

Dalam kitab *al-Muhadhdhab* disebutkan bahwa: “Jika seseorang mewakafkan masjid, lalu masjid itu rusak atau roboh sehingga tidak bisa digunakan untuk shalat, masjid itu tidak boleh dikembalikan kepada pemiliknya (*wakif*) dan tidak boleh dijual atau ditukar, sebab masjid itu telah menjadi milik Allah Swt.²⁷

Menurut ulama Syafi'iyah puing-puing reruntuhan masjid tersebut tetap harus dijaga dan disimpan untuk digunakan dalam membangun kembali masjid itu. Akan tetapi, apabila masjid itu tidak dibangun kembali, puing-puing reruntuhan tersebut digunakan untuk pembangunan masjid lain yang lokasinya berdekatan berdasarkan keputusan hakim.²⁸

Pemiliknya (*wakif*) dan tidak boleh dijual atau ditukar, sebab masjid itu telah menjadi milik Allah Swt.²⁹ Menurut ulama Syafi'iyah puing-puing reruntuhan masjid tersebut tetap harus dijaga dan disimpan untuk digunakan dalam membangun kembali masjid itu.

Akan tetapi, apabila masjid itu tidak dibangun kembali, puing-puing reruntuhan tersebut digunakan untuk pembangunan masjid lain yang lokasinya berdekatan berdasarkan keputusan hakim.³⁰

²⁶ Mohd Afendi Mat Rani, “Mekanisme *Istibdāl* dalam Pembangunan Tanah Wakaf: Kajian terhadap Isu Pengambilan Tanah Wakaf oleh Pihak Berkuasa Negeri di Malaysia”, *Jurnal Pengurusan Jawhar*, Vol. IV, No. 1 (2010), 8, http://intranet.jawhar.gov.my/penerbitan/public/page_detail.php?id=84 (diakses tanggal 15 Januari 2013).

²⁷ Abū Ishāq Ibrāhīm bin ‘Alī bin Yūsuf, *al-Muhadhdhab* (Cairo: ‘Īsā al-Bāb al-Ḥalabī, tt.), J. I, 445.

²⁸ Aḥmad bin Salāmah al-Qalyūbī, *Ḥāshiyatān* (Beirut: Dār al-Fikr, tt.), J. III, 108.

²⁹ Abū Ishāq Ibrāhīm bin ‘Alī bin Yūsuf, *al-Muhadhdhab* (Cairo: ‘Īsā al-Bāb al-Ḥalabī, tt.), J. I, 445.

³⁰ Aḥmad bin Salāmah al-Qalyūbī, *Ḥāshiyatān* (Beirut: Dār al-Fikr, tt.), J. III, 108.

Ulama syafi'iyah dalam kitab-kitabnya membahas masalah *istibdāl* harta benda wakaf bergerak meskipun hanya berkisar seputar hewan ternak yang sakit, pohon kurma yang telah kering atau batang pohon yang patah dan menimpa masjid sampai hancur sehingga manfaat harta benda wakaf tersebut hilang sama sekali.

Dalam kitab *al-Muhadhdhab* disebutkan bahwa:³¹ “Apabila seseorang mewakafkan pohon kurma kemudian pohon itu kering atau mewakafkan hewan ternak kemudian sakit-sakitan karena umurnya atau batang kurma untuk tiang masjid kemudian lapuk, dalam kasus ini terdapat dua pendapat yang berbeda di kalangan ulama Syafi'iyah.

Pendapat *pertama*, harta benda wakaf tersebut tidak boleh dijual, seperti yang sudah dijelaskan tentang masalah masjid. Pendapat *kedua*, harta benda wakaf tersebut boleh dijual karena sudah tidak dapat diharapkan manfaatnya maka menjualnya lebih baik dari pada membiarkannya rusak tanpa ada gunanya.

Hukum ini tidak berlaku dalam masalah masjid yang rusak sebagian karena meskipun masjid itu telah rusak masih bisa digunakan untuk shalat dan masih mungkin direnovasi sehingga dapat digunakan kembali untuk shalat. Apabila harta benda wakaf tersebut dijual, uang hasil penjualannya digunakan untuk membeli harta benda lain sebagai penggantinya.”

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa ulama Syafi'iyah melarang penjualan atau *istibdāl* harta benda wakaf selama masih mendatangkan hasil sesedikit apapun, meskipun pengadilan mengizinkan penjualannya. Bahkan beberapa kitab mazhab Syafi'i melarang secara mutlak *istibdāl* harta benda wakaf. Dalil yang digunakan ulama Syafi'iyah dalam mendukung pendapat mereka adalah sebagai berikut:³²

Pertama, Hadis Rasulullah Saw yang artinya: “*Sesungguhnya tanah wakaf tidak boleh dijual, tidak boleh dihibahkan, dan tidak boleh diwariskan.*” (H.R. Jamaah).³³

³¹ Abū Ishāq Ibrāhīm bin ‘Alī bin Yūsuf, *al-Muhadhdhab*, J. I, 445.

³² Muḥammad ‘Abīd ‘Abd Allāh al-Kabīsī, *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī‘ah al-Islāmiyah*, J. II, 42.

³³ Hadis ini berbunyi (رواه الجماعة)... لا يباع ولا يوهب ولا يورث. Muḥyiddīn Abū Zakariya Yahyā al-Nawāwī, *Ṣaḥīḥ Muslim bi al-Sharḥ al-Nawāwī* (Beirut: Dār al-Ma‘rifah, tt.), J. VI, 88; Muḥammad bin Ismā‘il al-Shan‘ānī, *Subul al-Salām* (Bandung: Maktabah Dahlan, 1926), J. III, 87.

Kedua, jika menjual harta benda yang masih bermanfaat tidak diperbolehkan maka menjualnya ketika telah rusak juga tidak diperbolehkan.

Mereka juga membolehkan *istibdāl* tanpa membedakan antara harta benda wakaf bergerak maupun harta benda wakaf tidak bergerak. Bahkan mereka mengambil dalil hukum *istibdāl* harta benda wakaf tidak bergerak dari dalil yang mereka gunakan untuk menentukan hukum *istibdāl* harta benda wakaf bergerak.

Sebagai contoh, mereka membolehkan *istibdāl* harta benda wakaf bergerak dan harta benda wakaf tidak bergerak dengan mendasarkan pada *ijma* yang memperbolehkan penjualan kuda yang diwakafkan untuk tujuan perang jika sudah tua dan lemah serta tidak bisa digunakan lagi untuk berperang, meskipun masih bisa digunakan untuk keperluan lain, seperti mengangkut barang dan sejenisnya. Jika menjual kuda wakaf tersebut dibolehkan, menjual harta benda wakaf lainnya baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak juga dibolehkan.³⁴

Khusus untuk harta benda wakaf berupa masjid, Ulama Hanabilah membolehkan penjualannya jika masjid tersebut tidak berfungsi sebagaimana mestinya, seperti terasa sempit atau mengalami kerusakan dan tidak dapat digunakan lagi. Setelah masjid itu dijual, uang hasil penjualannya dipakai untuk membangun masjid lain sebagai penggantinya.³⁵

Ibnu Qudamah berkata: “*Jika harta benda wakaf rusak, seperti rumah yang roboh, tanah yang gersang atau tidak subur, masjid di suatu kampung yang semua penduduknya telah pindah sehingga tidak dipergunakan lagi atau terlalu sempit untuk menampung jamaah serta tidak mungkin diperluas maka harta benda wakaf tersebut boleh dijual (istibdāl).*”³⁶

³⁴ Muḥammad ‘Abīd ‘Abd Allāh al-Kabīsī, *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī‘ah al-Islāmiyah*, J. II, 44. Mazhab Hanbali mengemukakan bahwa harta benda wakaf yang tidak boleh dijual, dihibahkan dan diwariskan adalah apabila harta benda wakaf itu memberi manfaat. Jika harta benda wakaf sudah rusak dan tidak bermanfaat, *istibdāl* dibolehkan untuk mengekalkan maksud wakaf. Lihat Afiffudin Mohammed Noor dan Mohd Ridzuan Awang., “*The Implementation of Istibdāl Endowment in The State of Kedah Darul Aman*”, 51.

³⁵ Muḥammad ‘Abīd ‘Abd Allāh al-Kabīsī, *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī‘ah al-Islāmiyah*, J. II, 44-45; Muḥammad Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 187.

³⁶ ‘Abd Allāh bin Aḥmad bin Maḥmūd bin Qudāmah, *al-Mughnī ma‘a Sharḥ al-Kabīr* (Mesir: al-Manār, 1348), J. VI, 225.

Tentang bolehnya *istibdāl* masjid ini, mereka berdalil bahwa Umar bin Khattab pernah memindahkan masjid di Kufah ke tempat lain dan menjadikannya sebagai pasar. Selain itu, menurut mereka *istibdāl* harta benda wakaf dengan pertimbangan kemaslahatan adalah untuk mempertahankan manfaat wakaf ketika harta benda wakaf yang asli tidak dapat lagi dipertahankan.³⁷

C. Pengaturan *Istibdāl* dalam Peraturan Perundang-Undangan tentang Wakaf

Pendapat *fiqh* yang membolehkan *istibdāl* harta benda wakaf berdasarkan pertimbangan kemanfaatan harta benda wakaf, diakomodir oleh Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang membolehkan penukaran harta benda wakaf demi menjaga manfaat harta benda wakaf.³⁸

Hanya saja, kebolehan penukaran harta benda wakaf dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf diberi batasan, yaitu apabila digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan lain lain dibolehkannya penukaran harta benda wakaf, yaitu harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf dan pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.³⁹

³⁷http://macrotheme.com/yahoo_site_admin/assets/docs/8MR31DKa.1365204.pdf (diakses tanggal 15 Januari 2013).

³⁸ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf memiliki paradigma yang menekankan pentingnya menjaga manfaat wakaf. Hal ini dapat dilihat dari: *Pertama*, Pasal 1 angka 1, definisi tentang wakaf yang menyatakan bahwa “Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan atau kesejahteraan umum menurut syariah. *Kedua*, Pasal 4, tujuan wakaf yang menegaskan bahwa wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. *Ketiga*, Pasal 5, fungsi wakaf adalah untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Lihat Bey Sapta Utama, “Optimalisasi Manfaat Wakaf dengan *Istibdāl*”, *Jurnal Al-Awqaf*, Volume II, Nomor 03 (Agustus 2009), 53.

³⁹ Peraturan Pemerintah No. 42 Th. 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 41 Th. 2004 tentang Wakaf, Pasal 49 huruf b dan huruf c.

Jika memperhatikan ketentuan tentang penukaran harta benda wakaf dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, semangat yang ditekankan adalah kehati-hatian dalam melakukan *istibdāl* atau penukaran harta benda wakaf.

Kehati-hatian ini dimaksudkan agar jangan sampai penukaran harta benda wakaf menimbulkan dampak negatif yang merugikan wakaf.⁴⁰

Dalam rangka kehati-hatian itu, penukaran harta benda wakaf yang diusulkan oleh *nazhir* harus disertai dengan alasan yang kuat sesuai peraturan perundang-undangan. Penyebutan alasan ini menjadi sebuah keharusan untuk menghindari adanya kepentingan atau keuntungan pribadi *nazhir* atau pihak penukar dalam pengajuan penukaran harta benda wakaf.

Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yaitu *nazhir* mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dengan menjelaskan alasan-alasan perubahan status atau tukar menukar tersebut.⁴¹

Alasan yang tepat saja dalam melakukan penukaran tanah wakaf belum dianggap cukup untuk keluarnya izin dari Menteri Agama, masih ada syarat lain yang harus dipenuhi terkait dengan tanah penukar, yaitu:

- a) Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

⁴⁰ Untuk memastikan bahwa *istibdāl* dilakukan dengan hati-hati untuk kemaslahatan wakaf, pelaksanaannya harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan. Jika menyimpang dari ketentuan tersebut, pemerintah tidak akan mengizinkannya. Lihat Jasni bin Sulong, “*Permissibility of Istibdāl in Islamic Law and the Practice in Malaysia*”, 687-688.

⁴¹ Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Pasal 51 huruf a.

- b) Nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula dengan perhitungan bahwa harta benda penukar memiliki Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sekurang-kurangnya sama dengan NJOP harta benda wakaf dan harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan.⁴²

Untuk melakukan penukaran harta benda wakaf, *nazhir* mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri Agama melalui Kantor Urusan Agama kecamatan setempat dengan menjelaskan alasan-alasan perubahan status atau tukar menukar tersebut. Kepala KUA kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen Agama kabupaten atau kota.

Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten atau kota setelah menerima permohonan tersebut membentuk tim dengan susunan dan maksud seperti telah disebutkan di atas, dan selanjutnya bupati atau walikota setempat membuat surat keputusan.

Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten atau kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama provinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri Agama.⁴³ Menteri Agama memberikan atau tidak memberikan izin secara tertulis kepada *nazhir* yang bersangkutan.⁴⁴

⁴² Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Pasal 49 ayat (3) dan Pasal 50. Nilai dan manfaat harta benda penukar 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. Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Pasal 49, ayat (4).

⁴³ Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Pasal 51.

⁴⁴ Lihat lampiran Keputusan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Nomor DJ.II/522 Tahun 2010 tentang Pedoman Permohonan Izin Tukar Menukar Harta Benda Wakaf, angka 10.

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa pelaksanaan penukaran harta benda wakaf hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri Agama atas persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia.

Berdasarkan ketentuan tersebut, Badan Wakaf Indonesia telah menerbitkan Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf. Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tersebut, pada pokoknya memberikan kewenangan kepada BWI untuk melakukan pemeriksaan dokumen penukaran harta benda wakaf dan penilaian penukaran harta benda wakaf,⁴⁵ yaitu dengan melakukan evaluasi aspek administratif, aspek produktif dan aspek legal dan *fiqh*.⁴⁶

Pertama, aspek administratif. Kelengkapan administratif yang disyaratkan oleh BWI bertujuan untuk mendukung evaluasi pada aspek produktif dan aspek legal dan *fiqh*. Misalnya mengenai alasan penukaran, perlu didukung dengan surat dukungan/persetujuan *mawqūf ‘alayh/wakif* sehingga alasan yang diajukan bukanlah alasan subyektif dari *nazhir*. Alasan tersebut kemudian dievaluasi secara bertahap oleh KUA serta tim yang dibentuk Bupati/Walikota setempat, yang kemudian memberikan keterangan/rekomendasi.

Alasan penukaran tersebut merupakan kunci utama yang menentukan diperbolehkannya penukaran atau tidak. BWI akan melakukan evaluasi apakah alasan tersebut memenuhi ketentuan perundang-undangan sebagaimana telah dijelaskan di atas. Kelengkapan administrasi yang mendukung aspek ini sangat menjadi perhatian utama dari BWI, bahkan seringkali harus diperkuat dengan wawancara dan peninjauan langsung ke lapangan.

Kedua, evaluasi aspek produktif. Salah satu pertimbangan penting yang menentukan rekomendasi BWI adalah ada tidaknya alternatif terhadap rencana tukar menukar tersebut. BWI mengkaji berbagai alternatif pengembangan tanah wakaf asal, dibandingkan dengan rencana kerja *nazhir* terhadap tanah wakaf pengganti.

⁴⁵ Lihat Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf, Pasal 9, ayat (1).

⁴⁶ Bey Sapta Utama, "Optimalisasi Manfaat Wakaf dengan *Istibdāl*", *Jurnal Al-Awqaf*, Volume II, Nomor 03 (Agustus 2009), 67-68.

Evaluasi ini semacam analisa biaya manfaat yang memperhitungkan bukan hanya faktor ekonomi tetapi juga religi, sosial dan budaya.

Apabila rencana kerja *nazhir* yang dituangkan dalam permohonan ternyata merupakan alternatif terbaik, BWI akan mendukung tukar menukar tersebut. Sebaliknya, apabila BWI beranggapan ada alternatif lain yang lebih baik untuk pengembangan tanah wakaf asal, dan BWI berkemampuan merealisasikan alternatif tersebut maka tukar menukar harta benda wakaf dapat dihindari.

Ketiga, evaluasi aspek legal dan *fiqh* dilakukan secara berlapis di BWI. Evaluasi aspek legal dilakukan oleh Divisi Kelembagaan yang menyusun kronologi, meneliti kelengkapan administratif serta data-data pendukung.

Setelah semua data lengkap dibuatkan rekomendasi awal, kemudian diajukan dalam rapat pleno untuk diberikan pertimbangan dari aspek *fiqh*, dengan mempertimbangkan seluruh aspek lain yang berkaitan. Sebagai contoh dari evaluasi aspek legal adalah apakah tanah pengganti memiliki bukti kepemilikan yang mutlak, misalnya bersertifikat hak milik.

Dalam rapat pleno tersebut ditentukan rekomendasi akhir dan tindak lanjut yang mungkin perlu diambil oleh berbagai divisi dalam menyikapi penukaran/perubahan status harta benda wakaf, serta memaksimalkan pemanfaatan produktif dari harta benda wakaf atau harta benda pengganti tersebut. Rekomendasi akhir ini disampaikan kepada Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Kementerian Agama.⁴⁷

Ketentuan penukaran harta benda wakaf yang telah digariskan dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, harus diikuti dan tidak boleh dilanggar. Pelanggaran atas ketentuan penukaran harta benda wakaf.

⁴⁷ Lihat Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf, Pasal 11, ayat (2) dan ayat (4).

Diancam pidana sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 67 ayat (1) Setiap orang yang dengan sengaja menjaminkan, menghibahkan, menjual, mewariskan, mengalihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 atau tanpa izin menukar harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

D. Model *Istibdāl* Wakaf dan Pengaruhnya Terhadap Pengembangan Harta Benda Wakaf

Para fuqaha telah membahas instrumen-instrumen investasi yang dapat digunakan untuk mengembangkan wakaf, di antaranya dengan menggunakan instrumen *istibdāl*. Sebagai sebuah hasil ijtihad, *istibdāl* dalam pelaksanaannya memiliki beberapa model yang berbeda-beda, yaitu model *istibdāl* wakaf dengan harta benda pengganti yang sejenis, model *istibdāl* wakaf parsial, dan model *istibdāl* wakaf kolektif. Seluruh model *istibdāl* wakaf tersebut bertujuan untuk mengembangkan harta benda wakaf agar lebih bermanfaat dan produktif. Untuk mengetahui efektifitas penggunaan model *istibdāl* wakaf tersebut dalam pengembangan harta benda wakaf, tulisan dalam bab ini membahas tentang keempat model *istibdāl* wakaf tersebut.

E. Model *Istibdāl* Wakaf dengan Harta Benda Pengganti yang Sejenis

Ketentuan mengenai harta benda pengganti yang harus sejenis ditegaskan dalam mazhab Hanafi. Mayoritas ulama Hanafiyah mensyaratkan bahwa harta benda pengganti harus sejenis dengan harta benda wakaf supaya tidak terjadi penyalahgunaan.⁴⁸ Ketentuan tentang harta benda pengganti yang harus sejenis dengan harta benda wakaf juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yang menetapkan bahwa harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan nilai serta manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.⁴⁹

Berdasarkan ketentuan bahwa harta benda pengganti harus sejenis dengan harta benda wakaf, kasus-kasus penukaran harta benda wakaf yang terjadi seluruhnya ditukar dengan harta benda yang sejenis, seperti tanah wakaf ditukar dengan tanah wakaf, tanah wakaf yang di atasnya dibangun masjid, ditukar dengan tanah wakaf dan bangunan masjid, tanah wakaf yang di atasnya dibangun madrasah/sekolah, ditukar dengan tanah wakaf dan bangunan madrasah/sekolah, tanah wakaf yang di atasnya dibangun panti asuhan, ditukar dengan tanah wakaf dan bangunan panti asuhan, tanah wakaf pertanian, ditukar dengan tanah wakaf pertanian, dan tanah wakaf kuburan ditukar dengan tanah wakaf kuburan.

Tanah wakaf tersebut kebanyakan dimanfaatkan secara langsung untuk memberikan pelayanan ibadah dan sosial. Karena bersifat ibadah dan sosial maka tentu saja tidak menghasilkan keuntungan. Sebagai akibatnya, lembaga wakaf tidak memiliki uang yang digunakan untuk membiayai kegiatan-kegiatannya atau untuk biaya pemeliharaan atau perbaikan bangunan. Pemanfaatan wakaf secara langsung ini, menurut Monzer Qahf mencerminkan manfaat nyata atas harta benda wakaf itu sendiri.

⁴⁸ Sāmī Muḥammad al-Ṣalāḥāt, “*Wasā’il I’mār A’yān al-Waqf*”, *Majallah al-Sharī’ah wa al-Qānun, Kulliyah al-Qānun Jāmi’ah al-Imārat al-‘Arabiyah al-Muttahidah*, al-Sanah al-Sādisah wa al-‘Isrūn, al-‘Adad al-Tsānī wa al-Khamsūn (Zulhijjah 1433, Oktober 2012), 225, <http://sljournal.uaeu.ac.ae/issues/52/images/3-%20ALSALAHAT.pdf> (diakses tanggal 20 Agustus 2014).

⁴⁹ Pasal 49, ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Hanya saja, lanjutnya, pemanfaatan wakaf secara langsung akan membutuhkan banyak biaya, misalnya untuk pemeliharaan dan renovasi yang biayanya harus bersumber dari luar harta benda wakaf itu sendiri karena harta benda wakaf tersebut tidak memberikan hasil.⁵⁰

Memang model pemanfaatan tanah wakaf seperti itu dibolehkan sebagai upaya pemenuhan kebutuhan ibadah dan sosial, bahkan dicontohkan oleh Rasulullah dengan membangun Masjid Quba dan Masjid Nabawi di Madinah.⁵¹ Hanya saja, perlu dilakukan peningkatan nilai aset dengan mengembangkan wakaf produktif. Misalnya di Jakarta dan kota-kota besar lainnya di Indonesia, tanah wakaf tentu saja memiliki nilai ekonomi yang tinggi sehingga bisa menjadi wakaf produktif atau wakaf langsung dan wakaf produktif secara bersamaan.

Strategi pengembangan wakaf langsung dan wakaf produktif secara bersamaan di Jakarta dan kota-kota besar lainnya di Indonesia, terutama di lokasi yang strategis perlu menjadi terobosan dalam pengelolaan tanah wakaf sehingga fungsi tanah wakaf untuk kepentingan sosial, ibadah dan ekonomi dapat diwujudkan.

⁵⁰ Berdasarkan substansi ekonomi, wakaf dibagi menjadi dua macam: *Pertama*, wakaf langsung yaitu wakaf untuk memberi pelayanan langsung kepada mereka yang berhak menerima manfaat wakaf (*mawqūf ‘alayh*) seperti wakaf masjid sebagai tempat shalat. Pelayanan langsung ini, mencerminkan manfaat nyata atas harta benda wakaf itu sendiri. *Kedua*, wakaf produktif yaitu harta benda wakaf yang digunakan untuk tujuan produktif seperti industri, pertanian, perdagangan, jasa dan sebagainya, yang tidak dimaksudkan untuk memanfaatkan secara langsung harta benda wakaf, namun dari harta benda wakaf itu menghasilkan keuntungan yang digunakan untuk tujuan wakaf. Lihat Monzer Qahf, *al-Waqf al-Islāmī Taṭawwuruḥu, Idāratuhu, Tanmiyatuhu* (Damaskus: Dār al-Fikr, 2006), 33-34.

⁵¹ Masjid Quba merupakan wakaf pertama untuk tujuan pemenuhan kebutuhan ibadah yang dibangun oleh Rasulullah sebelum memasuki kota Madinah, ketika berhijrah ke Madinah. Setelah tiba di Madinah Rasulullah membangun Masjid Nabawi sebagai wakaf yang juga bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan ibadah. Lihat Muṣṭafá Aḥmad al-Zarqā, *Aḥkām al-Awqāf* (‘Ammān: Dār ‘Ammān: 1998), 11.

Model pengembangan wakaf langsung dan wakaf produktif ini banyak dilakukan oleh Singapura, seperti pembangunan wakaf Somerset Bencoolen pada tahun 2001.⁵² Wakaf ini awalnya merupakan sebuah masjid dan 4 buah toko yang sudah tidak layak pakai yang diwakafkan oleh Syed Omar bin Ali Aljunaid pada tahun 1845. Pembangunan ini mulai dilaksanakan dengan membangun kompleks komersial yang terdiri dari gedung 12 lantai, apartemen dengan 103 unit kamar di dalamnya, 3 unit kantor, 3 unit toko, dan 1 bangunan masjid yang modern yang dapat menampung 1.100 jamaah. Sumber dana yang digunakan dalam pembangunan ini berasal dari *bayt al-māl* dan investor.

Dengan model pengembangan wakaf seperti ini, wakaf akan mendapatkan manfaat dari keuntungan hasil sewa kompleks komersial, dan pada saat yang sama wakaf mendapat manfaat dengan di bangunnya masjid yang baru dan modern.⁵³

Pengalaman Singapura dalam mengembangkan wakaf seperti contoh di atas, belum ditemukan di Indonesia. Dengan jumlah tanah wakaf yang banyak seharusnya Indonesia memiliki banyak bentuk wakaf produktif yang dikembangkan. Minimnya pengetahuan *nazhir* tentang instrumen-instrumen investasi yang bisa digunakan untuk mengembangkan wakaf, menjadikan tanah wakaf belum dilihat sebagai investasi yang menguntungkan, padahal bicara wakaf secara ekonomi tidak terlepas dari persoalan investasi karena adanya keterkaitan antara wakaf dan investasi.

⁵² Proyek pengembangan wakaf langsung dan wakaf produktif lainnya di Singapura adalah proyek revitalisasi Masjid al-Huda di Jalan Haji Alias. Lahan kosong yang terletak di sebelah Masjid al-Huda, dimanfaatkan untuk membangun 6 vila yang terdiri atas 3 lantai. Vila ini disewakan untuk jangka waktu 99 tahun. Selain membangun vila, Masjid al-Huda juga dibangun kembali dengan bangunan masjid yang modern yang dananya berasal dari hasil sewa vila tersebut. Lihat <http://properti.kompas.com/read/2015/01/31/131018121/Singapura.Kembangkan.Vila.Islami.Pertama>, <http://www.kabarbisnis.com/read/2854522>, <http://www.straitstimes.com/news/singapore/more-singapore-tories/story/first-islamic-endowment-villas-launched-help-unlock-value>,

⁵³ http://www.asafas.kyotou.ac.jp/kias/1st_period/contents/pdf/kb3_2/09shamsiahPdf (diakses tanggal 16 Oktober 2014); <http://www.inceif.org/downloads-2/speeches-presentations/> (diakses tanggal 16 Oktober 2014).

Keterkaitan antara wakaf dan investasi ini dapat dilihat antara lain dari: *Pertama*, salah satu bagian dari investasi adalah pembentukan modal yakni membuat proyek-proyek investasi. Hal yang sama juga dengan wakaf yang dalam pembentukannya, pembaharuannya dan penggantinya adalah kegiatan pembentukan modal dan proyek investasi, sebagaimana pengertian dari bagian pertama definisi wakaf yaitu “*ḥabs al-aṣl*” atau menahan asal (pokok harta).

Kedua, tujuan dari investasi adalah untuk memperoleh keuntungan. Tujuan investasi ini sama dengan tujuan wakaf yaitu memperoleh keuntungan untuk disalurkan kepada *mawqūf ‘alayh*, sebagaimana pengertian dari bagian kedua definisi wakaf yaitu “*tasbīl al-thamrah*” atau menyalurkan hasil.⁵⁴

Dengan kondisi tanah wakaf di Indonesia yang kebanyakan dimanfaatkan secara langsung untuk memberikan pelayanan ibadah dan sosial sehingga tidak menghasilkan keuntungan ekonomi, padahal lembaga wakaf juga memerlukan dana untuk membiayai kegiatan-kegiatannya maka harus ada jalan keluarnya.

Salah satu jalan keluarnya adalah apabila terjadi penukaran harta benda wakaf, Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia mengupayakan penukarnya tidak hanya terbatas pada wakaf langsung tetapi ditambah dengan wakaf produktif atau kombinasi antara wakaf langsung dan wakaf produktif.

Upaya yang dilakukan Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia tersebut telah berhasil mengubah pemanfaatan tanah wakaf yang sebelumnya hanya untuk memberikan pelayanan ibadah dan sosial, sekarang dimanfaatkan juga untuk wakaf produktif.

⁵⁴ Muhammad Abdul Halim Umar, *al-Istithmār fī al-Waqf wa fī Ghillāṭihi wa Ray’ihi*, 1. Makalah disampaikan pada acara Simposium International Manajemen Wakaf Kontemporer Kerjasama BWI, KAPF, IRTI-IDB, (Jakarta: Hotel Milenium, 6-9 Juni 2011).

Sebagai contoh: *Pertama*, penukaran tanah wakaf yang sebelumnya hanya dimanfaatkan untuk masjid, setelah ditukar maka penukarnya selain masjid juga dibangun toko dan atau gedung pertemuan untuk disewakan misalnya untuk resepsi pernikahan,⁵⁵ seperti yang terjadi pada penukaran tanah wakaf Masjid Al-Istiqomah wa Hayatuddin di Jalan Kebon Melati V RT 02 RW 08 Kelurahan Kebon Melati Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta dan masjid/mushalla di Kelurahan Duri Pulo Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta.⁵⁶

Kedua, penukaran tanah wakaf yang sebelumnya hanya dimanfaatkan untuk madrasah/sekolah, setelah ditukar maka penukarnya selain madrasah/sekolah juga dibangun aula dan gedung perkantoran, seperti yang terjadi pada kasus penukaran tanah wakaf madrasah/sekolah Yayasan Daarul Uluum Al-Islaamiah di Jalan Pedurenan Masjid III RT 003 RW 04

⁵⁵ Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 34 Tahun 2013 tentang Pemanfaatan Area Masjid untuk Kegiatan Sosial dan yang Bernilai Ekonomis, menyebutkan bahwa: *Pertama*, masjid dan area masjid dapat dimanfaatkan untuk kegiatan di luar ibadah mahdah. *Kedua*, pemanfaatan area masjid untuk kepentingan muamalah, seperti sarana pendidikan, ruang pertemuan, area permainan anak, baik yang bersifat sosial maupun ekonomi diperbolehkan, dengan syarat: a. Kegiatan tersebut tidak terlarang secara syar'i. b. Senantiasa menjaga kehormatan masjid. c. Tidak mengganggu pelaksanaan ibadah. *Ketiga*, Memanfaatkan bagian dari area masjid untuk kepentingan ekonomis, seperti menyewakan aula untuk resepsi pernikahan hukumnya boleh sepanjang ditujukan untuk kepentingan kemakmuran masjid dan tetap menjaga kehormatan masjid. *Keempat*, boleh menjadikan bangunan masjid bertingkat; bagian atas dimaksudkan untuk ibadah, sedangkan bagian bawah dimaksudkan untuk disewakan atau sebaliknya dengan syarat: a. Bagian masjid yang disewakan bukan secara khusus untuk ibadah. b. Bagian masjid yang dimaksudkan secara khusus untuk ibadah telah memadai. c. Tidak menyulitkan orang masuk ke dalam masjid untuk beribadah. d. Tidak mengganggu pelaksanaan ibadah di dalam masjid. e. Tidak bertentangan dengan kemuliaan masjid, antara lain dengan menutup aurat. f. Dimanfaatkan untuk keperluan yang sesuai syar'i, dan hasil sewanya untuk kemaslahatan masjid. Lihat Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 34 Tahun 2013 tentang Pemanfaatan Area Masjid untuk Kegiatan Sosial dan yang Bernilai Ekonomis, <http://mui.or.id/mui/produk-mui/fatwa-mui/fatwa-komisi-fatwa-mui/fatwa-pemanfaatan-area-masjid-untuk-kegiatan-sosial-dan-ekonomi.html> (diakses tanggal 6 April 2015).

⁵⁶ Dokumen penukaran tanah wakaf di Jalan Kebon Melati V RT. 02 RW. 08 Kelurahan Kebon Melati Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta dan dokumen penukaran tanah wakaf di Kelurahan Duri Pulo Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta.

Kelurahan Karet Kuningan Kecamatan Setiabudi Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta.⁵⁷

Ketiga, penukaran tanah wakaf yang sebelumnya hanya dimanfaatkan untuk panti asuhan, setelah ditukar maka penukarnya selain panti asuhan juga ada bangunan toko, seperti yang terjadi pada kasus penukaran tanah wakaf panti asuhan di Jalan Ir. Soekarno Kelurahan Bendo Gerit Kecamatan Sananwetan Kota Blitar Provinsi Jawa Timur.⁵⁸

Ketiga contoh penukaran harta benda wakaf tersebut, telah menghasilkan kombinasi pengelolaan wakaf di atas tanah penukar, yaitu pengelolaan wakaf yang bersifat ibadah dan sosial serta pengelolaan wakaf yang bersifat ekonomi/bisnis. Model pengelolaan wakaf seperti ini menurut Tahir Azhary sangat ideal karena sebagian tanah wakaf yang strategis itu digunakan untuk keperluan ibadah dan sosial secara permanen, dan sebagian lagi digunakan untuk pengembangan tanah wakaf itu dalam arti optimalisasi tujuan wakaf itu sendiri, dengan kata lain mengelola tanah-tanah wakaf itu secara produktif.⁵⁹

F. Model *Istibdāl* Wakaf dengan Harta Benda Pengganti yang Tidak Sejenis

Model *istibdāl* wakaf ini akan memberikan manfaat atau keuntungan yang besar untuk wakaf. Meskipun dengan model *istibdāl* ini bisa jadi secara kuantitatif luas tanah wakaf menjadi berkurang. Sebagai contoh tanah wakaf yang berada di lokasi strategis di Jakarta misalnya seluas 7.000 M². Jika tanah wakaf itu ditukar dengan unit *strata title*, bisa jadi hanya akan mendapatkan luasan *strata title* sebesar 700 M². Tapi coba kita perhatikan: *Pertama*, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per meter persegi unit *strata title* seluas 700 M² tadi itu akan lebih tinggi dari NJOP tanah wakaf yang 7.000 M². Tentu saja NJOPnya lebih tinggi karena di atas tanah tersebut berada gedung dengan fasilitas lebih mewah dari tanah wakaf yang 7.000 M².⁶⁰

⁵⁷ Dokumen penukaran tanah wakaf di Jalan Pedurenan Masjid III RT. 003 RW. 04 Kelurahan Karet Kuningan Kecamatan Setiabudi Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta. Jalan Ir. Soekarno Kelurahan Bendo Gerit Kecamatan Sananwetan Kota Blitar Provinsi Jawa Timur.

⁵⁸ Dokumen penukaran tanah wakaf di jalan Ir. Soekarno Kelurahan Bendo Gerit Kecamatan Sananwetan Kota Blitar Provinsi Jawa Timur.

⁵⁹ Tahir Azhary, *Bunga Rampai Hukum Islam* (Jakarta: Ind-Hill-Co, 2003), 247-248.

⁶⁰ <http://lywafauzie.weebly.com/article--property-news/membuat-tanah-wakaf> (diakses tanggal 2 Januari 2015)

Kedua, lokasi unit *strata title* seluas 700 M² itu berada di lokasi yang lebih strategis dari pada tanah wakaf yang 7.000 M² karena gedung *strata title* yang direncanakan secara profesional pasti memilih lokasi yang strategis sehingga menimbulkan minat beli bagi para investor.

Ketiga, dibandingkan dengan tanah wakaf yang 7.000 M², aset unit *strata title* akan lebih mudah disewakan dengan *Return On Investment (ROI)* atau *Internal Rate of Return (IRR)* yang lebih tinggi. Dengan demikian, aset wakaf menjadi lebih produktif sehingga dana hasil sewa tersebut bisa untuk membeli tanah di tempat lain sebagai wakaf untuk kepentingan umat, seperti untuk sekolah/madrasah, tempat ibadah, panti asuhan dan lain-lain.⁶¹

Selama ini yang sering terjadi adalah apabila ada aset tanah wakaf yang berada di lokasi strategis di pusat bisnis kota besar misalnya seluas 5.000 M², kemudian dengan alasan tertentu tanah wakaf itu oleh investor ditukar dengan tanah misalnya seluas 15.000 M² yang berada di lokasi yang jauh dan tidak strategis. Dalam kasus *istibdāl* ini, terkesan memang aset tanah wakaf menjadi bertambah.

Tapi tentu saja tanah penukar tersebut nilainya rendah dan tidak menghasilkan, atau ada hasilnya tapi sedikit. Sementara sang investor sudah bisa menghasilkan uang perbulan dari tanah yang 5.000 M² dari uang sewa gedung yang dibangun sekian lantai.⁶² Model *istibdāl* seperti itu seharusnya tidak digunakan karena aset wakaf yang strategis harus dijaga dan dipertahankan untuk dikelola dan dikembangkan menjadi aset wakaf produktif. Kalaupun terpaksa harus dilakukan *istibdāl*, penggantinya harus merupakan aset yang bernilai tinggi dan berada di tempat yang strategis.

⁶¹ Lywa S. Fauzie, "Membuat Tanah Wakaf Menjadi Aset Produktif Melalui Konsep *Strata Title*".

⁶² Lywa S. Fauzie, "Membuat Tanah Wakaf Menjadi Aset Produktif Melalui Konsep *Strata Title*".

Di Malaysia, *istibdāl* wakaf dengan harta benda pengganti yang tidak sejenis telah dipraktikkan.⁶³ Sebagai contoh kasus *istibdāl* 3 lot tanah wakaf yang terjadi karena proyek perluasan Bandara Sultan Abdul Halim di Kedah. Ketiga lot tanah wakaf tersebut merupakan sawah yang keuntungannya atau hasilnya disalurkan kepada tiga pihak yang berbeda. Lot-lot tanah wakaf yang terkena pengambilan ialah: Pertama, lot 35 GM1002 mukim Titi Gajah, daerah Kota Setar.

Hasil yang diperoleh dari lot ini disalurkan kepada Masjid Tuan Hussin Titi Gajah. Kedua, lot 783 H.S (M) 600/87 mukim Titi Gajah, daerah Kota Setar. Hasil dari pertanian yang diusahakan di tanah ini disalurkan kepada Sekolah Menengah Agama Maktab Mahmud. Ketiga, lot 121 SP 8907 mukim Titi Gajah, daerah Kota Setar. Lot ini hasilnya disalurkan untuk keperluan Masjid Bukit Pinang. Ketiga lot tanah wakaf tersebut telah diambil dengan diberikan kompensasi oleh pihak berkuasa sebanyak RM.315.000,00.64.

Dengan kompensasi yang diperoleh tersebut pihak Majelis Agama Islam Kedah (MAIK) telah membeli satu lot bangunan ruko, yaitu lot 16-H.S (M) 1634 PT 584 di Taman Angsana, mukim Bandar Pokok Sena, daerah Pokok Sena sebagai pengganti tanah wakaf asal yang terkena pengambilan.

⁶³ Wakaf telah ada di Malaysia sejak munculnya Islam dan menjadi praktik umum di kalangan umat Islam, meskipun tidak begitu luas seperti di Kekaisaran Ottoman, Mesir, Afrika Utara dan India. Diperkirakan bahwa Masjid Kg. Hulu di Melaka, Masjid Sultan Abu Bakar di Johor dan Masjid Kg Laut di Kelantan adalah beberapa contoh praktik awal wakaf di Malaysia. Lihat Siti Mashitoh Mahamood, *Waqf in Malaysia Legal and Administrative Perspectives* (Kuala Lumpur: University of Malaya Press, 2006), 27-28; Secara umum, kebanyakan harta yang diwakafkan di Malaysia terdiri dari harta benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan dalam bentuk fisik yang menjamin ciri kekekalan serta nilai manfaat yang berkesinambungan kepada *mawqūf ‘alayh*. Menurut data dari Jabatan Kemajuan Islam Malaysia (JAKIM) jumlah tanah wakaf yang tercatat di Malaysia sebanyak 20.735,61 hektar, terdiri atas 14.815,787 hektar merupakan wakaf khusus, dan 5.919,83 hektar adalah wakaf umum. Lihat Zulkifli Hasan and Muhammad Najib Abdullah, “*The Investment of Waqf Land in Malaysia: Issues and Challenges*”, 1-2. Makalah Seminar Internasional tentang Wakaf dan Peradaban Islam, diselenggarakan di Iran pada tanggal 11-13 Mei 2008.

⁶⁴ Afiffudin Mohammed Noor dan Mohd Ridzuan Awang, “*The Implementation of Istibdāl Endowment in The State of Kedah Darul Aman*”, *Islamiyyat The International Journal of Islamic Studies* Vol. 35, No. 1 (2013), 54, <http://ejournal.ukm.my/islamiyyat/article/view/4191/2325> (diakses tanggal 15 Januari 2013).

Ruko ini telah disewakan oleh MAIK dan hasil bulanan yang diperoleh disalurkan kepada ketiga pihak yang sama sebagaimana yang ditetapkan oleh wakif. Pelaksanaan *istibdāl* wakaf ini bukan saja memberi kenyamanan dan memenuhi keperluan masyarakat di lapangan terbang tersebut, bahkan ketiga pihak penerima hasil wakaf turut mendapat faedah yang lebih disebabkan hasil sewaan dari rumah ruko yang dibeli sebagai pengganti adalah lebih banyak dibandingkan hasil yang diperoleh dari pertanian sawah.⁶⁵

Kasus *istibdāl* wakaf yang terjadi di Malaysia sebagaimana disebutkan di atas, sangat menarik untuk dijadikan perbandingan dengan *istibdāl* yang terjadi di Indonesia. Di Indonesia banyak ditemukan sawah yang diwakafkan untuk kepentingan masjid atau hasil dari sawah itu digunakan untuk membiayai keperluan-keperluan masjid misalnya untuk biaya pemeliharaan atau perbaikan bangunan masjid. Ketika terjadi *istibdāl* atas sawah itu, masih banyak masyarakat yang beranggapan bahwa penggantinya harus berupa sawah lagi tidak boleh diganti dengan yang selain sawah,⁶⁶ padahal jika memang tujuannya untuk mendapatkan penghasilan yang akan digunakan untuk membiayai keperluan-keperluan masjid, pelaksanaan *istibdāl* harus menekankan aspek keuntungan atau hasil bukan kepada kesamaan jenis harta benda.

Dalam kasus *istibdāl* wakaf yang terjadi di Malaysia tersebut, dua bidang sawah yang diwakafkan untuk membiayai keperluan masjid dan satu bidang sawah yang diwakafkan untuk membiayai keperluan sekolah agama, ditukar atau diganti dengan harta benda pengganti yang tidak sejenis dalam hal ini adalah bangunan ruko karena panghasilan atau keuntungan dari ruko ini lebih besar daripada hasil sawah.

⁶⁵ Afiffudin Mohammed Noor dan Mohd Ridzuan Awang, “*The Implementation of Istibdāl Endowment in The State of Kedah Darul Aman*”, 54.

⁶⁶ Sebagai contoh tanah sawah seluas 410 M² terletak di Blok Pajagan Desa Benda Kecamatan Cicurug Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat, diwakafkan untuk keperluan Masjid Nurul Falah. Ketika terjadi *istibdāl*, sawah tersebut ditukar dengan sawah lagi seluas 1.115 M². Dokumen penukaran tanah wakaf di Blok Pajagan Desa Benda Kecamatan Cicurug Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat.

G. Model *Istibdāl* Wakaf Parsial

Dalam mazhab Hanbali *istibdāl* wakaf dapat dilakukan dengan menjual sebagian tanah wakaf, dan uang hasil penjualannya digunakan untuk membiayai pengembangan sisa dari tanah wakaf tersebut yang tidak dijual. *Istibdāl* wakaf ini disebut dengan *istibdāl* wakaf parsial.⁶⁷

Menurut Monzer Qahf menjual sebagian tanah wakaf untuk mengembangkan sebagiannya lagi dapat menyediakan likuiditas dana bagi wakaf yang memungkinkan dengan dana itu membangun sebagian tanah wakaf yang tidak dijual. Dengan demikian, terjadi perubahan wakaf dari yang semula terbengkalai atau sedikit hasilnya menjadi produktif dan menghasilkan.⁶⁸

Selanjutnya, ia menyatakan bahwa *istibdāl* wakaf parsial merupakan model *istibdāl* yang esensial untuk diterapkan terutama untuk tanah wakaf yang berada di perkotaan dan letaknya strategis yang harga tanahnya mahal sehingga uang hasil penjualan sebagian tanah wakaf itu cukup untuk membiayai pembangunan gedung (misalnya gedung perkantoran) di atas tanah wakaf yang tersisa. Dengan begitu, model *istibdāl* ini akan meningkatkan pendapatan wakaf dari hasil sewa gedung perkantoran itu.⁶⁹

⁶⁷ Mohammad Tahir Sabit Haji Mohammad *et al.*, *An Ideal Financial Mechanism for The Development of The Waqf Properties in Malaysia* (Johor: Pusat Pengurusan Penyelidikan University Teknologi Malaysia, 2005), 57 & 59.

⁶⁸ Monzer Qahf, *al-Waqf al-Islāmī Taṭawwuruḥu, Idāratuḥu, Tanmiyatuhu*, 244-245.

⁶⁹ Monzer Qahf, *Financing The Development of Awqaf Property*, 18. Makalah Seminar Pengembangan Wakaf yang diselenggarakan oleh IRTI, (Malaysia: Kuala Lumpur 2-4 Maret 1998).

Istibdāl wakaf parsial ini telah dipraktikkan di Singapura.⁷⁰ Sebagai contoh, MUIS menjual sebagian aset wakafnya untuk mengembangkan sebagian aset wakaf lainnya. Mayoritas fuqaha memang melarang penjualan aset wakaf, tetapi menurut Shamsiah Abdul Karim meskipun menjual aset wakaf untuk mengembangkan aset wakaf yang lain bukan sebuah keputusan yang populer, namun terkadang hal ini bisa menjadi solusi utama untuk menjaga agar aset wakaf tetap bermanfaat. Ia berpendapat bahwa penjualan aset wakaf hanya dapat dilakukan jika wakaf memiliki lebih dari satu aset.

Contohnya apa yang telah dilakukan MUIS dalam membangun aset Wakaf Jabbar di Jalan Duku. MUIS membangun aset wakaf ini pada tahun 1991 dan selesai tahun 1993. Bangunan wakaf ini terdiri dari 4 unit rumah berlantai tiga seharga 1,6 juta dollar Singapura. Untuk membayar biaya pembangunan ini, 2 unit bangunan tersebut dijual.⁷¹

Meskipun dalam kasus ini aset wakaf berkurang, tetapi nilai aset wakaf meningkat. Nilai bersih aset wakaf meningkat dari 14.821 dollar Singapura pada tahun 1990 menjadi 2,8 juta dollar Singapura pada tahun 2006. Pendapatan dari aset wakaf tersebut juga mengalami peningkatan. Jika pada tahun 1990 pendapatan dari hasil sewa sebesar 68 dollar Singapura, meningkat menjadi 106.357 dollar Singapura pada tahun 2006. Hal ini menunjukkan pendapatan wakaf meningkat sampai 1.563%.

⁷⁰ Sejarah telah mencatat bahwa wakaf telah dipraktikkan di Singapura sejak awal pendirian negara Singapura. Para imigran yang berasal dari Hadramaut (Yaman) berperan besar dalam mengembangkan wakaf di Singapura sejak awal pendirian negara Singapura tahun 1819. Di antara mereka yang paling awal datang ke Singapura adalah dua saudagar kaya raya dari Palembang di Sumatera, yaitu Syed Mohammed bin Harun Aljunied dan keponakannya, Syed Omar bin Ali Aljunied. Bersama keluarga lain seperti Al-kaff dan Alsagoff, mereka telah berkontribusi dalam pembangunan rumah, sekolah dan fasilitas lainnya untuk para imigran dari latar belakang yang berbeda-beda. Lihat <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02619280802018165?journalCode=fimm20#preview>, (diakses tanggal 19 November 2014). Lihat juga S. Zahra Aljunied, *The Genealogy of the Hadhrami Arabs in Southeast Asia-The 'Alawi Family* (Singapore: IFLA WLIC, 2013), 5.

⁷¹ Shamsiah Bte Abdul Karim, "Contemporary of Shari'a Compliance Structuring for the Development and Management of Waqf Asset in Singapore", 151.

Keuntungan menggunakan model *istibdāl* ini adalah biaya pembangunan wakaf tersebut seluruhnya dibayar dari uang hasil penjualan aset wakaf sehingga wakaf tidak memiliki utang, sedangkan kerugiannya adalah berkurangnya tanah wakaf. Meskipun tanah wakaf berkurang tetapi nilai bersih aset wakaf meningkat sampai 2,8 juta dollar Singapura sebagaimana disebutkan di atas.⁷²

Praktik *istibdāl* wakaf parsial seperti yang dilakukan oleh MUIS tersebut, belum terjadi di Indonesia bahkan dianggap sebagai tindakan menjual harta benda wakaf yang dilarang dalam *fiqh* dan undang-undang wakaf. Sebagai contoh misalnya kasus penjualan tanah wakaf yang terjadi di Pontianak. Dalam kasus ini, tanah wakaf seluas $\pm 500 \text{ M}^2$ dijual oleh ahli waris wakif kepada seorang pengembang. Oleh pengembang tanah itu dibangun ruko dua lantai terdiri dari 4 unit ruko.

Setelah pengembang mengetahui bahwa tanah itu adalah wakaf yang tidak boleh diperjualbelikan, pengembang menawarkan solusi kepemilikan ruko dibagi dua, yaitu 2 unit ruko menjadi milik pengembang dan 2 unit lagi menjadi milik wakaf. Namun demikian, solusi yang ditawarkan oleh pengembang ditolak karena dianggap bertentangan dengan larangan dalam *fiqh* dan undang-undang wakaf bahwa tanah wakaf tidak boleh dijual.⁷³

Seharusnya contoh kasus tersebut tidak hanya semata-mata dilihat dari tindakan menjual harta benda wakaf yang memang tidak diperbolehkan, namun harus juga dilihat dari upaya untuk pengembangan harta benda wakaf.

Oleh karena itu, tindakan menjual harta benda wakaf dalam kasus tersebut harus dimaknai sebagai *istibdāl* seperti yang terjadi di Singapura sebagaimana contoh di atas. Model *istibdāl* ini disebut dengan *istibdāl* wakaf parsial. Model *istibdāl* wakaf parsial ini dapat digambarkan sebagai berikut: Dalam contoh kasus yang terjadi di Pontianak sebagaimana disebutkan di atas. Tanah wakaf seluas $\pm 500 \text{ M}^2$ itu separuhnya, yaitu seluas 250 M^2 dijual kepada pengembang.

⁷² Shamsiah Bte Abdul Karim, “*Contemporary of Shari’a Compliance Structuring for the Development and Management of Waqf Asset in Singapore*”, 151.

⁷³ Badan Wakaf Indonesia, laporan hasil mediasi kasus penjualan tanah wakaf di Kota Pontianak, tanggal 21 November 2014.

Uang hasil penjualan itu digunakan untuk biaya pembangunan ruko yang dibangun di atas tanah wakaf yang tersisa, yaitu seluas 250 M². Penerapan *istibdāl* wakaf parsial dalam kasus ini sebagai solusi agar tanah wakaf itu dikelola dan dikembangkan lebih optimal sehingga memberikan manfaat yang besar untuk *mawqūf ‘alayh*. Apalagi faktanya tanah wakaf itu meskipun letaknya strategis tetapi tidak dimanfaatkan secara optimal sesuai dengan fungsi wakaf, yaitu mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

H. Model *Istibdāl* Wakaf Kolektif

Istibdāl wakaf kolektif maksudnya penukaran sejumlah aset wakaf yang tidak produktif atau tidak bermanfaat dengan satu aset wakaf yang produktif atau yang bermanfaat. Konsep wakaf menekankan bahwa aset wakaf harus dikelola dan dikembangkan agar menghasilkan pendapatan yang berkesinambungan dan berkelanjutan kepada *mawqūf ‘alayh*.

Oleh karena itu, mekanisme pembangunan aset wakaf yang melibatkan administrasi dan pengelolaan tanah wakaf yang tersebar di berbagai lokasi secara lebih efisien dan sistematis harus diberi perhatian yang serius oleh nazhir. Terdapat banyak aset wakaf yang belum dikelola dan dikembangkan secara efektif. Aset wakaf ini sebaiknya disatukan dalam satu kumpulan aset dan dikelola secara produktif dengan menggunakan mekanisme *istibdāl*.⁷⁴

Contoh *istibdāl* wakaf kolektif adalah kasus penukaran tanah wakaf seluas 897 M² yang di atasnya berdiri bangunan 3 (tiga) masjid dan 5 (lima) mushalla yang terletak di Kelurahan Duri Pulo Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta.⁷⁵

⁷⁴ Syahnaz Sulaiman, “Isu Pembangunan Wakaf Menggunakan Struktur Amanah Pelaburan Hartanah Islam di Malaysia: Satu Tinjauan”, *Jurnal Kanun*, Jilid 24 Bil. 2 (Desember 2012), 163, <http://jurnalkanun.dbp.my/wordpress/wp-content/uploads/2014/08/1-Wakaf-9-nov-2012-cs5.pdf> (diakses tanggal 16 Oktober 2014).

⁷⁵ Dokumen penukaran tanah wakaf di Kelurahan Duri Pulo Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta.

Tanah wakaf berserta bangunan masjid dan mushalla tersebut ditukar,⁷⁶ dengan tanah penukar seluas 2.500 M² berupa tanah darat dalam satu hamparan atau areal yang strategis, terletak di antara Jalan Duri Pulo dan Jalan Cibunar Ujung, Peta Bidang Tanah Nomor 112/P/2011 tanggal 20 Mei 2012 dengan luas keseluruhan 63.541 M² atas nama PT. Duta Pertiwi, Tbk (dalam proses sertifikasi di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat Nomor 1574/6.31.200/VI/2012 tanggal 21 Juni 2012), dan satu unit bangunan Gedung Islamic Center seluas 1.500 M² terdiri dari tiga lantai, yaitu lantai satu seluas 600 M², peruntukan aula, kantor takmir, tempat wudhu, toilet dan gudang, lantai dua dan lantai tiga seluas 900 M², peruntukan masjid, serta dana tunai sebesar Rp.300.000.000 untuk membangun 6 toko di halaman masjid.

Kasus *istibdāl* wakaf kolektif tersebut, telah mengembangkan aset wakaf menjadi lebih luas, letaknya lebih strategis, nilainya lebih tinggi dan aset wakaf menjadi lebih bermanfaat dan produktif. Contoh lain *istibdāl* wakaf kolektif terjadi di Singapura, MUIS menggunakan instrumen *istibdāl* wakaf kolektif dalam mengembangkan tanah wakaf, yaitu dengan menukarkan 20 tanah wakaf yang nilainya rendah dan hasilnya sedikit menjadi tanah wakaf yang nilainya tinggi dan hasilnya banyak.⁷⁷

Proyek *istibdāl* ini dilaksanakan oleh Warees dengan menerbitkan S\$25 juta sukuk *mushārahah* untuk membeli sebuah bangunan di 11 Beach Road guna menggantikan 20 tanah wakaf tersebut yang terletak di kawasan yang tidak berpotensi dan berada di luar zona perdana pembangunan. Sukuk ini merupakan sukuk pertama di Singapura untuk membeli bangunan 6 lantai seharga S\$31,5 juta atau S\$919 per meter. Setiap wakaf yang terkena *istibdāl* dalam proyek ini, berhak memiliki saham atas aset wakaf tersebut.

⁷⁶ Tanah wakaf tersebut yang di atasnya dibangun masjid dan mushalla ditukar karena terkena pembangunan superblok.

⁷⁷ Abdul Halim Ramli dan Kamarulzaman Sulaiman, "Pembangunan Harta Wakaf: Pengalaman di Negara-Negara Islam", 6. Lihat <http://www.muis.gov.sg/cms/uploadedFiles/MuisGovSG/Wakaf/Contemporary%20Waqf%20In%20singapore.pdf> (diakses tanggal 19 November 2014).

Adapun pendistribusian hasil pengelolaan wakaf ditentukan berdasarkan jumlah kontribusi saham yang dimiliki.⁷⁸ Bangunan tersebut memiliki enam lantai, satu lantai digunakan sebagai kantor Warees Investments dan sisanya disewakan sebagai kantor bagi perusahaan lain. Manfaat *istibdāl* ini adalah aset wakaf yang memiliki nilai yang rendah serta kurang produktif ditukar dengan aset yang memiliki kualitas tinggi, selain itu aset yang bernilai rendah tersebut (kurang lebih bernilai S\$ 10.000) dapat diselamatkan dan dapat berkontribusi dalam instrumen pembangunan aset umat.⁷⁹

Dalam proyek pengembangan wakaf seperti yang dilakukan oleh MUIS sebagaimana contoh di atas, menunjukkan bahwa tanah wakaf yang kurang bermanfaat karena nilainya rendah dan hasilnya sedikit tetap masih bisa dikembangkan sehingga bernilai tinggi dan hasilnya banyak, yaitu dengan menggunakan instrumen *istibdāl*. Yang menarik adalah *istibdāl* dalam contoh kasus tersebut dilakukan atas sejumlah bidang tanah wakaf yang dikelola oleh beberapa nazhir, kemudian diganti dengan satu bidang tanah wakaf yang bernilai tinggi.⁸⁰

⁷⁸ Abdul Halim Ramli dan Kamarulzaman Sulaiman, “Pembangunan Harta Wakaf: Pengalaman di Negara-Negara Islam”, 6. Lihat juga Shamsiah Abdul Karim, “*Contemporary Waqf Administration and Development in Singapore: Challenges and Prospects*”, 6-7.

⁷⁹ Slide presentasi Warees Investment Pte Ltd dalam Zaki Halim Mubarak, “Peran Wakaf dalam Membangun Identitas Muslim Singapura”, *Jurnal Al-Awqaf*, Vol. 7, No. 1, (Januari 2014), 42.

⁸⁰ Keberhasilan MUIS mengembangkan dan memproduksi tanah wakaf dengan model *istibdāl* seperti itu, coba dikembangkan di Malaysia. Menurut Syahnaz Sulaiman, banyak aset wakaf di Malaysia yang belum dikelola dan dikembangkan secara efektif. Oleh karena itu, aset wakaf ini wajar disatukan dalam satu kelompok aset dan dikelola secara produktif. Melalui proses *istibdāl*, kelompok aset yang kurang berkualitas diubah menjadi aset properti, seperti bangunan komersial atau area pertanian berkualitas tinggi yang memiliki hasil dan pendapatan. Lihat Syahnaz Sulaiman, “Isu Pembangunan Wakaf Menggunakan Struktur Amanah Pelaburan Hartanah Islam di Malaysia: Satu Tinjauan”, 163.

Tanah wakaf pengganti itu kemudian dibangun gedung perkantoran yang dibiayai dari dana sukuk yang diterbitkan oleh Warees.⁸¹ Para nazhir tanah wakaf tersebut berhak memiliki saham atas aset wakaf tersebut dan mendapatkan hasil pengelolaan sesuai dengan jumlah saham yang dimiliki oleh setiap nazhir.

Model *istibdāl* wakaf seperti itu sangat mungkin untuk dilaksanakan di Indonesia, mengingat masih banyak tanah wakaf di Indonesia yang belum dikelola secara produktif, atau sudah dikelola tapi hasilnya sedikit, atau terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum, seperti banyaknya tanah wakaf yang dibebaskan untuk proyek pembangunan jalan tol,⁸² sehingga harus dilakukan *istibdāl*.

Untuk lebih mengoptimalkan hasil dari *istibdāl* dan untuk mewujudkan bentuk wakaf produktif, sejumlah tanah wakaf itu ditukar dengan satu bidang tanah dan bangunan wakaf produktif seperti yang telah dilakukan oleh Warees. Dengan model *istibdāl* wakaf ini, aset wakaf yang sebelumnya tidak produktif berubah menjadi produktif yang hasil pengelolaannya dapat digunakan untuk membeli tanah sebagai wakaf dan membiayai pembangunan masjid, musholla, sekolah/madrasah dan sebagainya di atas tanah wakaf tersebut.

Semua itu adalah bukti yang sangat jelas bahwa al-Qur'an bukan ciptaan Nabi Muhammad Saw, tidak seperti apa yang diduga golongan orientalis, sesungguhnya al-Qur'an adalah wahyu dari Allah Swt, diturunkan kepada seorang pemimpin utusan, dengan bahasa Arab yang kuat.

⁸¹ *Istibdāl* dan sukuk merupakan bagian dari instrumen pengembangan wakaf. *Istibdāl* dikelompokkan dalam instrumen klasik atau tradisional untuk pengembangan harta benda wakaf, sedangkan sukuk dikelompokkan dalam instrumen modern untuk pengembangan harta benda wakaf. Lihat Mohammad Tahir Sabit Haji Mhammad *et al.*, *An Ideal Financial Mechanism For The Development of The Waqf Properties in Malaysia*, 54 & 85.

⁸² Sebagai contoh sekitar 40 bidang tanah wakaf terkena pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Cileunyi Sumedang Dawuan. Badan Wakaf Indonesia, laporan hasil survey penukaran tanah wakaf di Sumedang, tanggal 4 November 2014.

I. Penutup

Ketentuan hukum *istibdāl* wakaf dalam *fiqh* menjadi perdebatan ulama *fiqh*, di antara mereka ada yang membolehkan dan ada juga yang melarang dengan argumentasi masing-masing. Hanya saja, pendapat yang membolehkan *istibdāl* wakaf lebih dapat diterima karena sesuai dengan tujuan hukum Islam yaitu terwujudnya kemaslahatan.

Atas dasar pertimbangan kemaslahatan itulah, peraturan perundang-undangan tentang wakaf juga membolehkan *istibdāl* wakaf. Hanya saja, model *istibdāl* wakaf yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang wakaf belum mengakomodir semua model *istibdāl* wakaf yang ada dalam *fiqh*, seperti *istibdāl* wakaf parsial dan *istibdāl* wakaf dengan harta benda pengganti yang tidak sejenis.

Sesungguhnya, apabila model-model *istibdāl* wakaf itu memang menjadikan harta benda wakaf lebih berkembang, lebih maslahat atau lebih bermanfaat, dan lebih produktif maka seharusnya peraturan perundang-undangan tentang wakaf mengakomodirnya agar menjadi sah dan legal untuk dilaksanakan.

Daftar Pustaka

- ‘Umar, Muḥammad ‘Abd al-Ḥalīm, *al-Istithmār fī al-Waqf wa fī Ghillāṭihi wa Ray‘ihi*, Makalah disampaikan pada acara Simposium International Manajemen Wakaf Kontemporer Kerjasama BWI, KAPF, IRTI-IDB, Jakarta, Hotel Milenium, 6-9 Juni 2011.
- Abdullah, Luqman Haji, “*Istibdāl Harta Wakaf dari Perspektif Mazhab Syafī’i*”, *Jurnal Fiqh University Malaya*, No. 7, 2010.
- Abū Zayd, Aḥmad, *Nizām al-Waqf al-Islāmī, Taṭwīr Asālīb al-‘Amal wa Tahlīl Natā’ij Ba’ḍ al-Dirāsah al-Hadīthah*. Kuwait: *al-Amānah al-‘Āmmah li al-Awqāf*, 2000.
- Al-‘Ubaydī, ‘Ibrāhīm ‘Abd al-Laṭīf ‘Ibrāhīm, *Istibdāl al-Waqf Ru’yah Shar‘īyah Iqtisādiyah Qānūniyah*, Dubai: Dā’iratu al-Shu’ūn al-Islāmiyah wa al-‘Amal al-Khayrī, 2009.
- Al-Jamal, Aḥmad Muḥammad ‘Abd al-‘Azīm, *Dawr al-Nizām al-Waqf al-Islāmī fī al-Tanmiyah al-Iqtisādiyah al-Mu‘āshirah*, Cairo: Dār al-Salām, 2007.
- Aljunied, S. Zahra, *The Genealogy of the Hadhrami Arabs in Southeast Asia-The ‘Alawi Family*, Singapore: IFLA WLIC, 2013.
- Aljunied, Syed Muhd Khairudin, “*The Role of Hadramis in Post-Second World War Singapore- A Reinterpretation*”, *Immigrants & Minorities*, Vol. 25, No. 2, July 2007.
- Al-Kabīsī, Muḥammad ‘Abīd Abd Allāh *Aḥkām al-Waqf fī al-Sharī‘ah al-Islāmiyah*, Baghdad: Maṭba‘ah al-Irshād, 1977.
- Al-Nawāwī, Muḥyiddīn Abū Zakariya Yahyá, *Ṣaḥīḥ Muslīm bi al-Sharḥ al-Nawāwī*, Beirut: Dār al-Ma‘rifah, t.t.
- Al-Qalyūbī, Aḥmad bin Salāmah, *Ḥāshiyatān*, Beirut: Dār al-Fikr, t.t.
- Al-Ramlī, Shams al-Dīn, *Nihāyah al-Muḥtāj ilā Sharḥ al-Minhāj*, Beirut: Dār al-Kutub al-‘ilmiyah, 1994.
- Al-Ṣalāḥāt, Sāmī Muḥammad, “*Wasā’il I’mār A’yān al-Waqf*”, *Majallah al-Sharī‘ah wa al-Qānun, Kulliyah al-Qānun Jāmi‘ah al-Imārat al-‘Arabiyyah al-Muttahidah*, al-Sanah al-Sādisah wa al-‘Isrūn, al-‘Adad al-Tsānī wa al-Khamsūn, Zulhijjah 1433, Oktober 2012.

- Al-Shan'ānī, Muḥammad bin Ismā'īl, *Subul al-Salām*, Bandung: Maktabah Dahlan, 1926.
- Al-Sulamī, 'Abd al-Raḥmān bin Nāfi', "*Istibdāl al-Waqf Alladhī Lam Tata 'tal Manāfi 'uhu bi Waqf Khayr Minhu fī Fiqh al-Islāmī wa Niẓām al-Murāfa 'āt al-Sa 'ūdī Ma 'a Bayani ma Jarā 'alayhi al-'Amal fī Mahākim Makkah al-Mukarramah*", *Majallah al-Iqtisād al-Islāmī Jāmi 'ah al-Malik 'Abd al-'Azīz*, No. 24, Vol. I, 1432/2011.
- Al-Zarqā, Muṣṭafā Aḥmad, *Aḥkām al-Awqāf*, 'Ammān: Dār 'Ammān: 1998.
- 'Ashūb, 'Abdal-Jalīl 'Abd al-Raḥmān, *Kitāb al-Waqf*, Makkah: Maktabah al-Makkiyah, 2009.
- Awang, Mohd Ridzuan, "Konsep *Istibdāl*: Sejauhmana Amalannya di Malaysia", *Jurnal Pengurusan Jawhar*, Vol. IV, No. 1, 2010.
- Azhary, Tahir, *Bunga Rampai Hukum Islam*, Jakarta: Ind-Hill-Co, 2003.
- Bāshā, Muḥammad Qadrī, *Qānūn al-'Adl wa al-Inṣāf fī al-Qadā 'alā Mushkilāt al-Awqāf*, Cairo: Dār al-Salām, 2006.
- Dokumen penukaran tanah wakaf di Blok Pajagan Desa Benda Kecamatan Cicurug Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat.
- Dokumen penukaran tanah wakaf di Jalan Ir. Soekarno Kelurahan Bendo Gerit Kecamatan Sananwetan Kota Blitar Provinsi Jawa Timur.
- Dokumen penukaran tanah wakaf di Jalan Kebon Melati V RT. 02 RW. 08 Kelurahan Kebon Melati Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta.
- Dokumen penukaran tanah wakaf di Jalan Pedurenan Masjid III RT. 003 RW. 04 Kelurahan Karet Kuningan Kecamatan Setiabudi Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta.
- Dokumen penukaran tanah wakaf di Kelurahan Duri Pulo Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta.
- Hamat, Zahri, "*Substitution of Special Waqf (Istibdāl): Case Study at the Religious and Malay Custom Council of Kelantan (MAIK)*", *The Macrotheme Review a Multidisciplinary Journal of Global Macro Trends* 3 (4), Spring 2014.
- Hasan, Tholhah, "*Istibdāl Harta Benda Wakaf*", *Jurnal Al-Awqaf*, Volume II, Nomor 03, Agustus 2009.

- Hasan, Zulkifli dan Muhammad Najib Abdullah, “*The Investment of Waqf Land in Malaysia: Issues and Challenges*”, Makalah Seminar Internasional tentang Wakaf dan Peradaban Islam, diselenggarakan di Iran pada tanggal 11-13 Mei 2008.
- Ibrahim, M. Anwar “*Istibdāl Tanah Wakaf*”, Jurnal *Al-Awqaf*, Volume II, Nomor 03, Agustus 2009.
- Karim, Shamsiah Bte Abdul. “*Contemporary of Shari’a Compliance Structuring for the Development and Management of Waqf Asset in Singapore*”, *Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies*, 3-2, March 2010.
- Keputusan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Nomor DJ.II/522 Tahun 2010 tentang Pedoman Permohonan Izin Tukar Menukar Harta Benda Wakaf.
- Mahamood, Siti Mashitoh, *Waqf in Malaysia Legal and Administrative Perspectives*. Kuala Lumpur: University of Malaya Press, 2006.
- Manzūr, Ibn, *Lisān al-‘Arab*, Beirut: Dār Ṣādr, 2005.
- Mohammad, Mohammad Tahir Sabit Haji *et al.* *An Ideal Financial Mechanism for The Development of The Waqf Properties in Malaysia*. Johor: Pusat Pengurusan Penyelidikan University Teknologi Malaysia, 2005.
- Mubarak, Zaki Halim, “Peran Wakaf dalam Membangun Identitas Muslim Singapura”, *Jurnal Al-Awqaf*, Vol. 7, No. 1, Januari 2014.
- Noor, Afiffudin Mohammed dan Mohd Ridzuan Awang, “*The Implementation of Istibdāl Endowment in The State of Kedah Darul Aman*”, *Islamiyyat The International Journal of Islamic Studies*, Vol. 35, No. 1 (2013): 49-56.
- Osman, Zaini, “Pengurusan Wakaf: Pengalaman Singapura”, Seminar Wakaf Serantau 2012: Instrumen Wakaf: Menjana Pembangunan Ekonomi dan Tamadun Ummah”, Hotel Sunway Putra, Kuala Lumpur, 4-5 September 2012.
- Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf
- Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan.

- Qahf, Monzer, “*Financing The Development of Awqaf Property*”, Makalah Seminar Pengembangan Wakaf yang diselenggarakan oleh IRTI, Kuala Lumpur, Malaysia, 2-4 Maret 1998.
- _____, *al-Waqf al-Islāmī Taṭawwuruḥu, Idāratuḥu, Tanmiyatuhu*, Damaskus: Dār al-Fikr, 2006.
- Qudāmah, ‘Abd Allāh bin Aḥmad bin Maḥmūd bin, *al-Mughnī ma ‘a Sharḥ al-Kabīr*, Mesir: al-Manār, 1348.
- Ramli, Abdul Halim dan Kamarulzaman Sulaiman. “Pembangunan Harta Wakaf: Pengalaman di Negara-Negara Islam”, Seminar Wakaf Kebangsaan Anjuran Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, di Hotel Legend Kuala Lumpur, 12-14 September 2006.
- Rani, Mohd Afendi Mat, “Mekanisme *Istibdāl* dalam Pembangunan Tanah Wakaf: Kajian Terhadap Isu Pengambilan Tanah Wakaf oleh Pihak Berkuasa Negeri Di Malaysia”, *Jurnal Pengurusan Jawhar*, Vol. IV, No. 1, 2010.
- Sulaiman, Syahnaz, “Isu Pembangunan Wakaf Menggunakan Struktur Amanah Pelaburan Hartanah Islam di Malaysia: Satu Tinjauan”, *Jurnal Kanun*, Jilid 24 Bil. 2, Desember 2012.
- Sulong, Jasni bin, “*Permissibility of Istibdāl in Islamic Law and the Practice in Malaysia*”, *Journal of US-China Public Administration*, Vol. 10, No. 7, July 2013.
- Tim penulis, *Panduan Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Strategis di Indonesia*, Jakarta: Departemen Agama RI, 2008.
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- Utama, Bey Sapt, “Optimalisasi Manfaat Wakaf dengan *Istibdāl*”, *Jurnal Al-Awqaf*, Volume II, Nomor 03, Agustus 2009.
- Yūsuf, Abū Ishāq Ibrāhīm bin ‘Alī bin, *al-Muhadhdhab*, Cairo: ‘Īsā al-Bāb al-Ḥalabī, t.t.
- Zahrah, Muḥammad Abū, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, Cairo: Maṭba‘ah Aḥmad ‘Alī Mukhaymir, 1959.