

Kedudukan Ruislagh Dalam Investasi Tanah Wakaf Perspektif Maqasid Syari'ah

Muhammad Ramli¹ * Deni Setiyawan² , Noor Rahmad³

¹Universitas Muhammadiyah Gombong, Indonesia

*email: ramlimuhammad1788@gmail.com

ABSTRAK

Keywords:

*Tukar guling;
Wakaf; Inovasi
Hukum*

Wakaf is part of the teachings of Islam which aims to realize the general welfare. Seeing the reality on the ground, sometimes the waqf property is not in accordance with the purpose of the waqf, even ironically the waqf property is neglected. Seeing this phenomenon as Nadzir who is mandated to manage waqf assets, he must provide concrete and maslahah solutions. Not a few ruislagh become the final solution for waqf assets that no longer provide benefits. This study aims to describe the position of ruislagh in waqf land investment with a maqasid sharia perspective. The concentration of this research discusses the legal basis of ruislagh from the perspective of maqasid sharia and the position of ruislagh as a form of innovation in legal reform in the field of waqf. This study uses a normative method with a normative juridical approach. The results obtained: First, the legal basis of waqf in Indonesia refers to maqasid sharia. The two ruislaghs, apart from being legal, are also a way of renewing waqf management for the benefit of the people.

PENDAHULUAN

Wakaf merupakan ajaran agama Islam yang bernuansa spiritual, juga merupakan ajaran yang menekankan pentingnya sebuah kemaslahatan, guna kepentingan umum yang berkelanjutan. Oleh karena itu, pengkajian terhadap konsep wakaf agar memiliki makna yang lebih relevan dengan kondisi di masyarakat.¹

Wakaf dalam agama Islam sejatinya sejalan dengan apa yang dikemukakan di dalam pembukaan UUD 1945 yaitu salah satu tujuan dibentuknya pemerintahan negara Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum. Keberadaan wakaf sebagai bagian ajaran agama Islam membuktikan, bahwa Islam memperhatikan atas masalah-masalah kemasyarakatan dan kehidupan manusia di dunia. Wakaf merupakan sektor sukarela dalam ekonomi Islam yang berfungsi sebagai aset kontruksi pembangunan ekonomi untuk kesejahteraan umat manusia.²

¹ Mukhlisin Muzarie, *Hukum Perwakafan dan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat*, Cet-Ke I, (Jakarta: Kementrian Agama RI, 2010). hlm. 4.

² Noor Muhammad Abdoeh, *Tinjauan Maqasid Syariah Terhadap Pandangan Ulama Mengenai ruislagh*, (IAIN Salatiga : 2019). Hlm. 68.

Dapat diartikan dari pengertian tentang wakaf di atas wakaf itu merupakan aset yang manfaatnya untuk umat. serta pokoknya harus ditahan dan manfaatnya digunakan untuk kepentingan umat. Jadi dapat di simpulkan bahwa masyarakat umum mengetahui yang bisa di wakafkan ini hanyalah sebatas wakaf harta saja, namun jika kita lihat sekarang ini sangat banyak wakaf-wakaf lain selain dari pada wakaf harta benda ini. Contohnya saja di zaman milenial ini sangat maraknya wakaf uang/tunai, ada juga wakaf berupa saham, wakaf jasa dan lain sebagainya yang kita ketahui.

Pemerintah telah mengeluarkan Undang-undang yang mengatur masalah perwakafan namun praktik wakaf yang terjadi dalam kehidupan masyarakat belum sepenuhnya berjalan tertib dan efisien, sehingga dalam berbagai kasus harta benda wakaf tidak terpelihara sebagai mana mestinya dan terbengkalai, sehingga tidak dapat diambil manfaatnya untuk kemaslahatan umat.

Peruntukan wakaf bukanlah sembarang untuk menentukan peruntukan wakaf ini, namun harus dilihat dengan teliti baik itu secara nilai ekonominya dan letak tata kelola serta tata ruangnya jika di lihat dari ilmu Agraria. Kalau dahulu bisa saja, jika si pewakif menginginkan peruntukan wakafnya untuk rumah ibadah maka harus untuk rumah ibadahlah peruntukannya, namun untuk sekarang ini wajib di periksa dan dilihat lagi oleh pemerintah saat akan di daftarkan apakah sesuai dengan nilai ekonomi serta tata letak dan kelolanya jika tanah atau bangunan tersebut diperuntukkan untuk rumah ibadah, sekolah atau lainnya. Untuk itu diperlukanya gerakan tajdid dalam bidang hukum islam untuk bisa mengimbangi perkembangan zaman saat ini. Sejalan dengan hal ini pemerintah sedang mengalakan penerapan wakaf produktif, salah satunya dengan metode *ruislagh* dalam investasi wakaf tanah.

Maksud dari *ruislag* harta wakaf atau tukar guling wakaf ini adalah kegiatan menukar tanah wakaf dengan tanah yang baru untuk kemudian di pindahkan. Pada dasarnya perubahana peruntukan atau penggunaan wakaf tanah milik selain yang diikrarkan dalam ikrar wakaf tidak dapat dirubah. Apabila memang harus pun dapat dilakukan setelah melalui permohonan izin sampai ketinggian Menteri Agama. Walaupun dalam aturannya sendiri Pada Pasal 40 UU No 41 tahun 2004 tersebut diatas jelas adanya larangan untuk menukar atau *ruislag* harta wakaf namun Badan Wakaf Indonesia memberikan kelonggaran karena memandang sangat banyaknya wakaf yang kurang produktif dan menilai dengan maraknya pembangunan di Indonesia maka diperbolehkanlah menukar atau *ruislag* harta wakaf ini. selanjutnya yaitu Pasal 41 UU No 41 Tahun 2004 tersebut bahwa pelaksanaan tukar atau *ruislag* wakaf tadi hanya dapat dilakukan jika sudah ada izin dari kementerian Agama dan persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia sesuai Pasal 49 Peraturan Badan Wakaf Indonesia tentang Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Pemanfaatan

tanah wakaf masih terbatas pada proyek pembangunan fasilitas ibadah seperti pembangunan masjid sebesar 44,3% dan mushollah sebesar 29,50%. Pemanfaatan wakaf bagi kegiatan social atau mu'amalah hanya sebesar 8,40% dari data tersebut, dapat disimpulkan bahwa pemanfaatan tanah wakaf belum mencapai pada tingkat pengelolaan yang produktif. (Faisal. 2020, h 196).

Pada konsentrasi penelitian ini membahas dasar hukum *ruislagh* perspektif maqasid syariah dan kedudukan *ruislagh* sebagai wujud inovasi pembaharuan hukum dibidang wakaf. Sehingga mampu melakukan pembaharuan hukum dalam bidang wakaf dan *ruislag* investasi tanah wakaf sebagai alternatif untuk memajukan perekonomian indonesia dibidang wakaf.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk ke dalam penelitian hukum guna mencari jawaban persoalan dasar hukum *ruislag* perspektif maqasid syariah, kedudukan *ruislagh* sebagai wujud inovasi pembaharuan hukum dibidang wakaf. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan yuridis normatif. Sumber data penelitian berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

PEMBAHASAN

Dasar Hukum *Ruislagh* Perspektif Maqasid Syariah

Kata tukar guling dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) disebut juga tukar lalu yang berarti bertukar barang dengan tidak menambah uang. Kemudian dikarenakan hukum positif bangsa Indonesia masih merupakan warisan dari kolonial Belanda maka tukar guling dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut dengan kata *ruislagh* yang berarti tukar guling yang didasarkan atas persetujuan pemerintah.³

Ruislagh atau tukar ganti harta wakaf merupakan kegiatan menukar tanah yang telah di wakaf dengan tanah dengan lokasi yang baru dan nantinya menjadi pengganti tanah wakaf yang sebelumnya. Letak dari tanah wakaf tersebut di pindahkan dengan sebab suatu hal tertentu, sehingga memperbolehkan menukar letak tanah wakaf tersebut. Sedangkan dalam Islam sendiri mengenai *ruislagh* atau tukar guling harta wakaf ini sangat banyak pendapat, sehubungan dengan beberapa mazhab yang di dipercayai oleh masyarakat luas diantaranya pendapat para ulama. Bahkan ada beberapa pendapat ulama dan ahli tentang *ruislagh* ini. seperti imam Malik dan Syafi'i yang menekankan pentingnya keabadian benda wakaf, walaupun telah rusak sekalipun.⁴ Berbeda dengan imam Hanafi dan imam Hambali yang membolehkan untuk melakukan perubahan

³ Tim Redaksi Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005) hlm. 1217.

⁴ Ummi Salamah Lubis, "*Ruislagh Harta Wakaf*", delegalata:Jurnal Ilmu Hukum, Volume 6 Nomor 1, 2020, hlm. 119

terhadap status benda wakaf. Namun mengenai perubahan peruntukan tanah wakaf tidak diatur secara terperinci dalam Al-qur'an.

Beberapa pandangan ulama tentang perubahan peruntukan tanah wakaf hak milik sebagai berikut :

1. Hanafi

Dalam perspektif ulama hanafiah kitab Hasyiyah Ibnu Abidin disebutkan :

“dan syarat penggantian wakaf itu dibolehkan”

Beberapa pandangan Hanafi tentang perubahan tentang perubahan peruntukan wakaf hak milik, yaitu :

- a. Jika wakafnya berbentuk masjid dan telah roboh atau runtuh, tidak ada yang membangun kembali, sementara masyarakat telah membangun masjid baru atau lainnya, maka masjid atau wakaf yang telah runtuh tersebut tetap dibiarkan seperti semula hingga tiba hari kiamat, tidak dikembalikan pada orang yang mewakafkannya, dan tidak pula kepada ahli warisnya.
- b. Cara penggantian harga wakaf dikemukakan dengan tiga bentuk yaitu:
 - 1) Apabila wakif mensyaratkan bahwa ia akan mengganti harta wakaf itu dengan tanah maka penggantian itu boleh.
 - 2) Apabila wakif tidak mensyaratkan apapun boleh apabila mendapat izin dari pejabat (Pengadilan Agama)
 - 3) Apabila penggantian tidak diisyaratkan wakif dan penggantian itu pada dasarnya memberi manfaat dan wakif akan menggantikannya dengan lebih baik (penggantiannya tidak sah).
- c. Jika harta wakaf berupa benda yang tidak bergerak dan badan masjid pihak penguasa boleh menggantikannya, walaupun tidak diisyaratkan oleh orang yang memberi wakaf dengan syarat :
 - 1) Harta wakaf itu tidak bermanfaat lagi.
 - 2) Tidak ada hasil dari harta itu yang dapat memelihara kelangsungan harta wakaf itu sendiri.
 - 3) Yang mengganti itu adalah penguasa yang ahli dan bijaksana.
 - 4) Penggantian wakaf berupa benda tidak bergerak.
 - 5) Harta wakaf tidak dijual penguasa kepada orang yang tidak diterima kesaksiannya.

2. Maliki

Maliki berpandangan bahwa harta wakaf yang dapat terbagi atas dua jenis jika dilihat dari penjualan harta wakaf tersebut :

- a. Harta wakaf yang berwujud masjid tidak boleh dijual.
- b. Harta wakaf yang berwujud benda tidak bergerak tidak boleh dijual meskipun harta wakaf tersebut telah hancur atau musnah dan tidak boleh dijual diganti dengan jenis yang sama, tetapi boleh dijual dengan syarat dibelikan lagi sesuai dengan kebutuhan untuk memperluas masjid atau jalanan umum.

Harta wakaf selain masjid atau benda tidak bergerak lainnya seperti benda bergerak atau bisa juga seperti hewan peliharaan, jika tidak memiliki manfaat lagi maka

diperbolehkan untuk dijual dan hasil dari penjualannya diberikan barang atau hewan sejenis.⁵

3. Hambali

Jika di lihat menurut mazhab Hamballi ini berbeda dengan dua mazhab sebelumnya, mazhab ini menguraikan beberapa ketentuan mengenai penukaran harta wakaf, antara lain :

- a. Jika harta wakaf telah hilang manfaatnya maka boleh dijual. Sebagai contoh yaitu jika telah hancur dan perkebunan telah menjadi hutan serta masjid yang tidak lagi dipergunakan oleh warga setempat.
- b. Jika harta wakaf telah dijual maka hasilnya boleh dipergunakan untuk membeli harta wakaf lainnya baik itu yang sejenis ataupun tidak sejenis, dengan ketentuan bahwa mengganti harta wakaf tersebut bermanfaat bagi kepentingan umum.
- c. Jika manfaat harta wakaf sebagian masih bisa untuk dimanfaatkan meskipun hanya sedikit manfaatnya, maka harta wakaf tersebut tidak boleh dijual dengan tujuan yakni pemeliharaan tujuan wakaf itu sendiri.
- d. Jika harta wakaf berupa hewan, dan hewan tersebut tidak dapat dimanfaatkan lagi. Kemudian jika hewan tersebut dijual juga tidak mencukupi untuk membeli harta wakaf sejenis, maka hewan tersebut tidak boleh dijual.
- e. Tidak boleh memindahkan masjid dan menukarnya dengan yang lain, dan tidak boleh menjual pekarangan masjid kecuali apabila masjid tersebut beserta pekarangannya tidak bermanfaat lagi.

4. Syafi'i

Sedangkan pendapat Syafi'i berpandangan bahwa penjualan harta wakaf, jika wakaf tersebut berupa masjid maka tidak boleh dijual dan tidak boleh dikembalikan kepada wakif meskipun masjid tersebut telah rusak dan tidak digunakan lagi untuk kepentingan ibadah. Alasannya yakni karena harta wakaf yang telah diikrarkan tersebut telah menjadi milik Allah SWT, namun dalam hal ini penguasa dibolehkan untuk membangun masjid lain atau dialihkan ketempat lain jika pihak penguasa menganggap hal itu yang terbaik. Jika tidak maka kekayaan masjid tersebut menjadi amanah ditangan pemerintah.

Misalkan saja Harta wakaf berupa masjid, jika kemudian dikhawatirkan masjid tersebut hancur, maka pihak penguasa berkewajiban memperbaikinya. jika harta wakaf berupa hewan atau buah-buahan yang diduga keras pemanfaatannya akan hilang jika tetap di pelihara, maka diperboleh untuk dijual sehingga hasil dari penjualan tersebut dapat diberikan kepada kerabat wakif yang miskin, fakir miskin, lainnya atau kemaslahatan umat Islam setempat.⁶

⁵ Ibid, 120

⁶ Ibid, 201

Para *fuqaha* telah membahas instrument-instrumen investasi yang dapat digunakan untuk mengembangkan wakaf, diantaranya dengan menggunakan instrument *istibdâl*. Dalam pelaksanaannya *istibdâl* bisa terjadi dengan beberapa model:

1. Pengganti Sejenis

Istibdâl wakaf dengan harta benda pengganti yang sejenis. Contoh tanah wakaf ditukar dengan tanah wakaf, tanah wakaf yang di atasnya ada bangunan masjid harus ditukar dengan tanah wakaf yang di atasnya ada masjid.

2. Pengantian tidak sejenis

Istibdâl wakaf dengan harta tidak sejenis. Contoh menukar tanah wakaf dengan bangunan. Seperti yang pernah terjadi di Aceh. Tanah seluas 4.831 M² yang terletak di Desa Kute Lintang kecamatan Bukit Kabupaten Bener Meriah Provinsi D. I. Aceh. Nazhir menjual tanah wakaf tersebut seharga Rp. 45.000.000,00 dan uang hasil penjualan dipergunakan untuk membangun mushola di tiga desa.

3. Parsial

Istibdâl wakaf parsial, yaitu menjual sebagian tanah wakaf, dan uang hasil penjualannya digunakan untuk membiayai pengembangan sisa dari tanah wakaf yang tidak dijual.

4. Kolektif

Istibdâl wakaf kolektif yaitu menjual aset wakaf yang sudah tidak produktif, dengan satu aset wakaf yang produktif. Contoh yang terjadi di Singapura, MUIS Menggunakan instrument *istibdâl* dalam mengembangkan tanah wakaf, yaitu dengan menukar 20 tanah wakaf yang nilainya rendah, dan hasilnya sedikit menjadi tanah wakaf yang bernilai tinggi dan hasilnya banyak.⁷

Dari beberapa konsep *ruislagh* investasi tanah wakaf diatas dapat kita implementasikan untuk merubah tanah wakaf yang tidak produktif menjadi tanah wakaf yang produktif untuk kemaslahatan umat. Karena pada dasarnya unsur terpenting dalam pengelolaan tanah wakaf adalah nilai kemanfaatan tanah tersebut untuk kemaslahatan umat. Jika tanah yang tidak produktif dan terbengkalai tanpa bisa diambil manfaatnya, bisa dilakukan penjualan tanah tersebut dengan metode pergantian sejenis, pergantian tidak sejenis, parsial dan kolektif.

Prosedur dari *ruislag* atau penukaran terhadap harta benda wakaf yang akan di ubah statusnya terdapat dalam Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yaitu:

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

⁷ Fahrurroji, *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*, (Tangerang: Pustaka Mandiri, 2016), Cet. Ke-1hlm. 93

2. Kepala KUA Kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Departemen Agama Kabupaten/kota;
3. Kepada Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota setelah menerima permohonan tersebut membentuk tim dengan susunan dan maksud seperti dalam pasal 49 ayat (4), dan selanjutnya bupati/walikota setempat membuat surat keputusan;
4. Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Provinsi dan seterusnya melanjutkan permohonan tersebut kepada Menteri; dan
5. Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasil harus dilaporkan oleh Nazhir ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut.

Kedudukan *Ruislagh* Sebagai Wujud Inovasi Pembaharuan Hukum di Bidang Wakaf

KUHPperdata. sebagaimana pasal 1541 kata tukar guling disebut dengan tukar menukar yang mempunyai arti suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberi suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya atas suatu barang.⁸

perwakafan di Indonesia berobyek tanah, maka masalah perwakafan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 49 ayat (3) yang berbunyi “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah”.

1. Dari segi perlindungan hukum
2. Ruislagh sebagai inovasi hukum Islam dalam bidang wakaf
3. Hukum sebagai sarana pembangunan

KESIMPULAN

Ruislagh atau tukar ganti harta wakaf merupakan kegiatan menukar tanah yang telah di wakaf dengan tanah dengan lokasi yang baru dan nantinya menjadi pengganti tanah wakaf yang sebelumnya. Para fuqaha telah membahas instrument-instrumen investasi yang dapat digunakan untuk mengembangkan wakaf, diantaranya dengan menggunakan instrument istibdâl. Istibdâl wakaf dengan harta benda pengganti yang sejenis. Istibdâl wakaf dengan harta tidak sejenis. Istibdâl wakaf kolektif yaitu menjual aset wakaf yang sudah tidak produktif, dengan satu aset wakaf yang produktif. Dari beberapa konsep ruislagh investasi tanah wakaf diatas dapat kita implementasikan untuk merubah tanah wakaf yang tidak produktif menjadi tanah wakaf yang produktif untuk kemaslahatan umat. Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasil harus dilaporkan oleh Nazhir ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut. Dalam KUHPperdata. sebagaimana pasal

⁸ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1992), hlm. 509.

1541 kata tukar guling disebut dengan tukar menukar yang mempunyai arti suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberi suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya atas suatu barang.

DAFTAR PUSTAKA

- Fahruroji, *Tukar Guling Tanah Wakaf Menurut Fikih dan Peraturan Perundang-undangan*, (Tangerang: Pustaka Mandiri, 2016), Cet. Ke-1
- Mukhlisin Muzarie, *Hukum Perwakafan dan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat*, Cet- Ke I, (Jakarta: Kementrian Agama RI, 2010).
- Noor Muhammad Abdoeh, *Tinjauan Maqasid Syariah Terhadap Pandangan Ulama Mengenai ruislagh*, (IAIN Salatiga : 2019).
- Rosidi, Iman. "Haki Dilanggar, Daya Saing Indonesia Turun." *Okezone.Com*. November 7, 2011. <https://economy.okezone.com/read/2011/11/07/320/526134/haki-dilanggar-daya-saing-indonesia-turun>.
- Sulaiman, Syahnaz, Aznan Hasan, Azman Mohd Noor, Muhd Issyam Ismail, and Nazrul Hazizi Noordin. "Proposed Models for Unit Trust Waqf and the Parameters for Their Application." *ISRA International Journal of Islamic Finance* 11, no. 1 (2019): 62–81. <https://doi.org/10.1108/IJIF-02-2018-0019>.
- Tamanaha, Brian Z. *Realistic Socio-Legal Theory: Pragmatism and a Social Theory of Law*. *Oxford Socio-Legal Studies*. Oxford: Oxford University Press, 1999. <https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780198298250.001.0001>.
- Tim Redaksi Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005)
- Ummi Salamah Lubis, "Ruislagh Harta Wakaf", *delegalata: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 6 Nomor 1, 2020
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1992)

