

**TATA CARA PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH WAKAF  
DI KABUPATEN DEMAK**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 (S1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

**IKE YULIA PRASTIWI**

03.201.5620

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

**2005**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TATA CARA PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH WAKAF  
DI KABUPATEN DEMAK**

**Diajukan Oleh :**

**IKE YULIA PRASTIWI**

**03.201.5620**



**Telah disetujui oleh :**

**Dosen Pembimbing**



**WINANTO, SH**

**SKRIPSI**

**TATA CARA PERUBAHAN TANAH WAKAF  
DI KABUPATEN DEMAK**

**Dipersiapkan dan Disusun Oleh:**

**IKE YULIA PRASTIWI**

**03.201.5620**

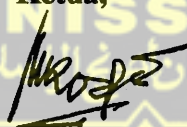
**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji**

**Pada Tanggal 24 Maret 2005**

**Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus.**

**Tim Penguji**

**Ketua,**



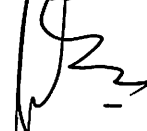
**Siti Rodhiyah Dwi Istinah, SH., M.Hum**

**Anggota,**



**Sri Kusriyah, SH. M.Hum**

**Anggota,**



**Winanto, SH.**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

Pergunakanlah kesempatan sebelum datangnya lima kesempatan

- a. Pergunakanlah kesempatan sehatmu sebelum datang sakitmu
  - b. Pergunakanlah kesempatan lapangmu sebelum datang kesempitan
  - c. Pergunakanlah hari mudamu sebelum datang hari tuamu
  - d. Pergunakanlah kesempatan waktu kayamu sebelum datang waktu miskinmu
  - e. Pergunakanlah kesempatan masa hidupmu sebelum datang saat kematianmu
- (HR. Baihaqi)

Apabila anak Adam mati putuslah amalnya kecuali:

- a. Sedekah jariyah
- b. Ilmu yang bermanfaat
- c. Anak saleh yang mendo'akan orang tuanya.

(HR. Muslim dari Abu Hurairah)

### PERSEMBAHAN :

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- Bapak dan Ibu tercinta
- Abah dan Umi di PPNS
- Dosen Pembimbing
- Adikku
- Sahabat-sahabatku

## KATA PENGANTAR

Dengan segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TATA CARA PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH WAKAF DI KABUPATEN DEMAK”** dengan maksud untuk memenuhi persyaratan guna mendapatkan gelar kesarjanaan dalam Ilmu Hukum dalam Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak skripsi ini tidak akan terwujud sebagai adanya sekarang ini. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang membantu penyelesaian skripsi ini, penulis haturkan banyak terimakasih, yaitu kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr.dr.H.M.Rofiq Anwar,Sp.PA, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak H. Ali Mahfudz, SH, M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Winanto, SH, selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan petunjuk hingga terselesainya penulisan skripsi.
4. Ibu Widayati, S.H, M.Hum, selaku dosen wali yang selalu memberikan motivasi, semangat serta dorongan kepada penulis.
5. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Seluruh staf karyawan dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membantu secara tertulis maupun memberikan pelayanan administrasi atas segala sesuatu yang berhubungan dengan kegiatan akademis kepada penulis.
7. Bapak dan ibu tercinta yang dengan segala do'a dan kasih sayangnya telah mendorong sepenuhnya baik moril maupun materiil pada penulis selama penulis menuntut ilmu.

8. Bapak Drs. H.A. Taisir Muchasan, selaku Kepala Kandepag Kabupaten Demak yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian.
9. Bapak Masyhudi, S.Pdi selaku penyelenggara wakaf dan zakat Kandepag Kabupaten Demak yang telah berkenan memberi kesempatan dan membantu proses penulisan penelitian ini.
10. Bapak H. Musyafa' Sya'roni, BA selaku kepala RSI NU Demak yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mendapatkan bahan penulisan.
11. Adikku Herfina Octaviani dan Eki. S tersayang yang telah memberikan semangat kepada penulis selama ini.
12. Teman-teman dekatku (Eni, Umi, Indah) dan teman-teman senasib seperjuangan, senampan sewajan di PPNS yang telah memberikan motivasi dan bantuannya.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini jauh daripada sempurna, oleh karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang ada pada penulis. Namun demikian penulis telah berusaha dengan sekuat tenaga untuk mendekati kekurangan pada kesempurnaan. Oleh karena itu kritik dan saran-saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan dan akan penulis terima dengan senang hati.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini berguna bagi pembaca dan pihak yang membutuhkan.

Semarang, Januari 2005

Penulis

## DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
ABSTRAKSI.....	x
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Pembatasan Masalah.....	6
C. Perumusan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
E. Metode Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan Skripsi.....	9
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian Wakaf .....	12
B. Rukun dan Syarat Wakaf.....	18
C. Macam-macam Wakaf.....	26
D. Hukum Wakaf di Indonesia .....	27
E. Tata Cara Pewakafan dan Pendaftaran Tanah Wakaf .....	30
F. Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf .....	32

### BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sekilas Sejarah RSI NU Demak dan MAN Demak .....	38
1. Sejarah Singkat RSI NU Demak.....	38
2. Sejarah singkat MAN Demak .....	40
B. Tata Cara Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf Berdasarkan PP. No. 28 th. 1977 dan Inpres No. 1 1991...	43
C. Tata Cara Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf di Dalam Praktek di Kabupaten Demak.....	45
1. Tata Cara tukar menukar tanah wakaf BKM dengan tanah milik yayasan Asy'ari untuk perluasan Gedung RSI NU Kabupaten Demak .....	46
2. Tata Cara tukar menukar tanah wakaf BKM untuk MAN Demak .....	50
D. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Perubahan Penggunaan Tanah Wakf di Kabupaten Demak.....	52
1. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Tukar Menukar Tanah Wakaf BKM dengan Tanah Milik Yayasan Asyari untuk Perluasan Gedung RSI NU Demak .....	52
2. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Tukar Menukar Tanah Wakaf BKM untuk Gedung MAN Demak.....	54
E. Analisa Data.....	54



#### BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan .....	57
B. Saran.....	60

Daftar Pustaka

Lampiran-lampiran



## ABSTRAKSI

Materi penulisan skripsi ini membahas tentang hukum wakaf, dan lebih khusus membicarakan hal-hal yang berkaitan dengan perubahan penggunaan tanah wakaf. Judul yang diangkat dalam skripsi ini adalah **“TATA CARA PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH WAKAF DI KABUPATEN DEMAK”**.

Adapun penelitian tentang perubahan penggunaan tanah wakaf ini, penulis melakukan penelitian pelaksanaan perubahan tanah wakaf khususnya yang terjadi di RSI NU Demak dengan tanah BKM dan MAN Demak dengan tanah BKM di Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak.

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana prosedur perubahan penggunaan tanah wakaf sehubungan dengan berlakunya PP No. 28 tahun 1977 dan Inpres No. 1 tahun 1991, bagaimana tata cara perubahan penggunaan tanah wakaf dalam praktek di Kabupaten Demak, faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan penggunaan tanah wakaf di Kabupaten Demak.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa prosedur perubahan penggunaan benda wakaf dengan berlakunya Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 pasal 11 ayat 1 dan 2 serta Inpres No. 1 tahun 1991 pasal 225 ayat 1 dan 2 hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Menteri Agama atau Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan berdasarkan saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat dengan alasan :

- a. Karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif
- b. Karena kepentingan umum

Prosedur perubahan penggunaan tanah wakaf di Kabupaten Demak khususnya di RSI NU dan MAN Demak itu sudah sah menurut hukum berdasarkan PP No. 28 tahun 1977 dan Inpres No. 1 tahun 1991, faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tanah wakaf di Kabupaten Demak pada dasarnya adalah masih mempertahankan fungsi benda wakaf dan tujuan wakaf itu sendiri. Hal ini disebabkan karena perkembangan lingkungan lokasi tanah tersebut dan kebutuhan pengembangan lembaga pengelola tanah wakaf.

*Kata kunci : Tata Cara Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perwakafan merupakan salah satu lembaga keagamaan yang telah lama dalam umat Islam. Di Indonesia perwakafan sudah menjadi penunjang utama dalam perkembangan masyarakat khususnya agama Islam. Hampir setiap rumah ibadah, pondok pesantren, perguruan tinggi, ataupun sekolah-sekolah Islam dan lembaga-lembaga keagamaan Islam dibangun di atas tanah wakaf.

Tentang perwakafan pada umumnya dan perwakafan tanah pada khususnya bagi pemeluk agama Islam adalah merupakan sebagian dari ibadah dan manifestasi keimanan mereka. Karena penduduk Indonesia mayoritas adalah penganut agama Islam, maka persoalan tentang perwakafan tanah adalah merupakan satu persoalan keagamaan dan persoalan pertanahan yang perlu diatur dan ditangani secara serius. Pengaturan yang diadakan oleh pemerintah berkenaan dengan masalah tersebut perlu dimasyarakatkan agar supaya di dalam pelaksanaannya tidak akan mengundang munculnya soal-soal pertanahan yang meresahkan masyarakat.

Suatu persoalan yang sering muncul berkenaan dengan perwakafan diantaranya perubahan penggunaan tanah wakaf yang terjadi di beberapa daerah tertentu.

Berhubung tanah-tanah wakaf amanah Tuhan, demikian juga orang-orang yang mewakafkan tanah-tanah tersebut dalam rangka beribadah kepada

Tuhan dengan harapan wakaf tersebut dapat langsung menjadi amal jariyah, maka menjadi tanggung jawab kita bersama untuk memelihara dan menjaga kelangsungan tujuan wakaf.<sup>1</sup>

Pada waktu belum ada peraturan yang mengatur tentang perwakafan tanah milik, banyak terjadi kekacauan yang berkenaan dengan masalah perwakafan itu. Karena dahulu orang mewakafkan tanahnya hanya cukup dengan ikrar saja dihadapan nadzir (pengelola tanah wakaf). Namun hal ini diperlukan adanya niat baik terutama dari si nadzir tersebut. Hal demikian tidaklah cukup karena apabila pihak-pihak yang bersangkutan telah tiada sering menimbulkan masalah dalam hal perwakafan tanah.<sup>2</sup> Mengingat akan arti pentingnya persoalan tentang perwakafan ini maka perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksudkan bertujuan untuk menertibkan perwakafan tanah milik, yaitu PP No. 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang diatur hanyalah wakaf sosial (untuk umum) atas tanah milik. Bentuk-bentuk perwakafan lainnya seperti perwakafan keluarga tidak termasuk dalam pengertian wakaf yang dimaksudkan dalam peraturan pemerintah itu. Pembatasan ini perlu diadakan untuk menghindari kekacauan masalah perwakafan.<sup>3</sup> Karena perwakafan adalah bersifat kekal atau selamanya maka hak atas tanah yang berjangka

---

<sup>1</sup> Suhadi, *Hukum Wakaf di Indonesia*, Dua Dimensi, Yogyakarta, 1985, hal. 1.

<sup>2</sup> Abdurrahman, *Masalah Perwakafan Tanah Milik & Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hal. 10.

<sup>3</sup> *Ibid*, hal. 11.

waktu terbatas tidak bisa diwakafkan, atau dengan kata lain bahwa hanya tanah yang mempunyai hak milik saja yang dapat diwakafkan.

Selanjutnya dengan adanya pengaturan tersebut maka lembaga ini tidak lagi dipandang sebagai suatu lembaga keagamaan yang bersandar pada hukum Islam semata, akan tetapi sudah ditingkatkan kedudukannya sebagai suatu lembaga formal didalam hukum agraria nasional. Sehingga segala sesuatunya tidak hanya harus memenuhi segala persyaratan formal yang ditentukan dalam berbagai peraturan tentang perwakafan.<sup>4</sup> Kemucian perwakafan tanah milik dilindungi oleh pemerintah mengatur tata caranya dalam PP No. 28 tahun 1977.

Dalam kondisi sekarang prinsip-prinsip perwakafan dikaitkan secara khusus dengan persoalan kemasyarakatan di Indonesia sehingga wakaf menjadi suatu lembaga keagamaan yang dapat dipergunakan sebagai salah satu sarana pengembangan kehidupan khususnya bagi umat Islam dalam rangka mencapai kesejahteraan spiritual dan material menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.<sup>5</sup>

Lahirnya Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik merupakan pergeseran bagian-bagian dari hukum Islam ke arah hukum tertulis. Namun demikian bagian-bagian lain tentang wakaf masih berada di luar hukum tertulis.

Dalam rangka mencapai keseragaman tindak di bidang wakaf dan hukum Islam umumnya maka disusunlah Kompilasi Hukum Islam yang

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hal. 12.

<sup>5</sup> *Ibid*, hal. 6.

tertuang dalam Inpres No. 1 tahun 1991. Kompilasi Hukum Islam merupakan himpunan hukum materiil di bidang hukum Islam yang diletakkan dalam suatu dokumentasi yustisia yang dijadikan pedoman bagi Hakim di lingkungan Badan Peradilan Agama sebagai hukum terapan dalam menyelesaikan perkara. Salah satu materi dalam Kompilasi Hukum Islam adalah mengenai hukum perwakafan yang dimuat dalam buku III.<sup>6</sup>

Pada dasarnya masalah perwakafan mengenai tata cara perubahan penggunaan tanah wakaf sangat menarik untuk dikaji mengingat arti pentingnya tujuan wakaf. Dimana dalam PP No. 28 tahun 1977 maupun Kompilasi Hukum Islam bahwa pada dasarnya terhadap tanah milik atau terhadap benda lainnya yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan-perubahan atau penggunaan lain daripada yang dimaksud dalam ikrar wakaf kecuali ada izin dari pejabat yang ditunjuk untuk itu.

Pasal 225 KHI mengatakan pada dasarnya terhadap benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan atau penggunaan lain daripada yang dimaksud dalam ikrar wakaf.

Dalam penjelasan PP No. 28 Tahun 1977 disinyalir bahwa pada waktu yang lampau perubahan status tanah yang diwakafkan dapat dilakukan begitu saja oleh nadzir tanpa alasan yang meyakinkan, sehingga mudah mengundang timbulnya reaksi dari masyarakat terutama mereka yang langsung berkepentingan dengan perwakafan tersebut dan tidak jarang muncul tuntutan misalnya dari ahli waris orang yang berwakaf yang ingin menarik kembali

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hal. 12.

atau membatalkan wakaf tersebut dengan dalih nadzir telah menyalahgunakan penggunaan wakaf yang bersangkutan.

Menurut Prof. G.J. Pijper menyatakan bahwa wakaf itu adalah untuk selamanya sebagaimana yang diinginkan oleh wakif, tidak boleh diubah dan diganggu gugat apa lagi dialihkan penggunaannya. Inilah makna dari pengertian yang sebenarnya menurut mereka dari “kekal”nya harta wakaf.<sup>7</sup>

Bahwa pada dasarnya tidak boleh ada perubahan penggunaan benda wakaf sebagaimana tercantum dalam PP No. 28 tahun 1977 maupun Kompilasi Hukum Islam bahwa pada dasarnya terhadap tanah milik atau terhadap benda lainnya yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan-perubahan atau penggunaan lain dari pada yang dimaksud dalam ikrar wakaf kecuali ada izin dari pejabat yang ditunjuk untuk itu.

Tetapi sangat dimungkinkan dilakukan perubahan penggunaan benda wakaf oleh karena dengan mempertahankan wakaf tersebut justru tujuan wakaf tidak tercapai. Dimana tujuan wakaf tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai ibadah. Tujuan wakaf harus merupakan hal-hal yang termasuk dalam kategori ibadah pada umumnya, sekurang-kurangnya merupakan hal-hal yang mubah (dibolehkan) menurut ajaran Islam.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk menyusun laporan penelitian yang berbentuk skripsi ini dengan judul “Tata Cara Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf di Kabupaten Demak”.

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 167-168.

## **B. Pembatasan Masalah**

Sesuai judul yang dibuat oleh penulis “TATA CARA PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH WAKAF DI KABUPATEN DEMAK”, maka penulis hanya membatasi masalah-masalah yang berkaitan dengan prosedur dan faktor-faktor perubahan tanah wakaf khususnya yang terjadi di RSI NU Demak dengan tanah BKM Demak dan MAN Demak dengan tanah BKM Demak di Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak, meskipun dengan segala kemampuan, pengetahuan penelitian dan waktu yang sangat terbatas.

## **C. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis uraikan dalam bagian sebelumnya, maka perumusan masalah yang diambil adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tata cara perubahan penggunaan tanah wakaf berdasarkan dengan berlakunya Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik dan Inpres No. 1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.
2. Bagaimana tata cara perubahan penggunaan tanah wakaf di dalam praktek di Kabupaten Demak.
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan penggunaan tanah wakaf di Kabupaten Demak.

## **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

1. Tujuan



Tujuan yang hendak dicapai dalam penyusunan dan pembahasan skripsi dengan judul di atas adalah:

- a. Untuk mengetahui prosedur perubahan penggunaan tanah wakaf berdasarkan PP No. 28 tahun 1977.
- b. Untuk mengetahui prosedur perubahan penggunaan tanah wakaf di Kabupaten Demak.
- c. Untuk mengetahui faktor-faktor terjadinya perubahan penggunaan tanah wakaf di Kabupaten Demak.

## 2. Kegunaan

### a. Secara Teoritis

Dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya tentang perwakafan tanah dan diharapkan dari penulis adalah untuk menambah wawasan serta pengetahuan terhadap masalah perubahan penggunaan tanah wakaf.

### b. Secara Praktis

Untuk mengetahui apakah tata cara perubahan penggunaan tanah wakaf dengan berlakunya PP No. 28 tahun 1977 dan Inpres No. 1 tahun 1991 di Kabupaten Demak telah berlaku dalam masyarakat.

## E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran

suatu pengetahuan, usaha-usaha yang dilakukan dengan metode-metode ilmiah.

Oleh karena itu penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang dipakai harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi identitas masing-masing. Hal ini tidaklah selalu berarti metodologi penelitian yang dipergunakan diberbagai ilmu pengetahuan berbeda secara utuh. Akan tetapi setiap ilmu pengetahuan mempunyai identitas masing-masing sehingga ada perbedaan-perbedaan.

Dalam penyusunan skripsi ini digunakan berbagai metode merupakan proses kerja untuk dapat memahami objek dari metode ilmiah. Metode-metode yang penulis gunakan adalah:

#### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang tidak hanya didasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga memuat kenyataan yang terjadi.

Faktor yuridis disini adalah tata cara perubahan penggunaan tanah wakaf.

Faktor empiris yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah praktek mengenai pelaksanaan tata cara perubahan penggunaan tanah wakaf di Kabupaten Demak.

#### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan suatu keadaan untuk menuju ke arah permasalahan yang akan diteliti, dengan maksud untuk mengambil suatu kesimpulan yang berlaku secara umum.

### 3. Metode Pengumpulan Data

Penulis mendapatkan gambaran data primer dan data sekunder. Adapun data-data tersebut meliputi:

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari lapangan. Data primer dalam penelitian langsung ke objek penelitian yang ada hubungannya dengan masalah yang ada dalam skripsi ini, sedangkan data yang didapat dalam penelitian ini menggunakan metode *interview* (wawancara). Interview merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara wawancara secara sistematis didasarkan pada tujuan *research*.

#### b. Data Sekunder

Melakukan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis yang berupa pangkal pendapat atau tulisan para ahli guna memperoleh informasi-informasi, dalam bentuk ketentuan formal maupun data-data yang ada.

### 4. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian dalam penulisan skripsi ini di RSI NU Demak dan MAN Demak, Desa Jogoloyo Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak.

## 5. Metode Analisa Data

Dalam metode analisa data yang dipergunakan adalah metode kualitatif, yaitu dengan cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisa yang dinyatakan dengan responden secara tertulis maupun lisan. Dalam menganalisa data yang telah terkumpul tersebut dengan cara menghubungkan data yang satu dengan data yang lain secara sistematis kemudian dianalisa menurut ilmu pengetahuan hukum.

## F. Sistematika Penulisan

Skripsi ini disusun oleh penulis dalam 4 bab yang masing-masing bab dilengkapi oleh sub bab, hal ini dimaksudkan untuk mempermudah dalam membaca, menelaah, maupun memahami. Sistematika skripsi yang disusun adalah sebagai berikut:

### BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Pembatasan Masalah
- C. Perumusan Masalah
- D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan Skripsi

**BAB II : INSTRODUKSI TEORI**

- A. Pengertian Wakaf Dasar Hukumnya
- B. Rukun dan Syarat Wakaf
- C. Macam-macam Wakaf
- D. Hukum Wakaf di Indonesia
- E. Tata Cara Pewakafan dan Pendaftaran Tanah Wakaf
- F. Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA**

- A. Sekilas Sejarah RSI NU Demak dan MAN Demak
- B. Tata Cara Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf Berdasarkan PP. No. 28 th. 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik dan Inpres No. 1 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam
- C. Tata Cara Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf di Dalam Praktek di Kabupaten Demak
- D. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf di Kabupaten Demak
- E. Analisa Data

**BAB IV : PENUTUP**

- A. Kesimpulan
- B. Saran

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perwakafan Tanah Menurut Hukum Islam

##### 1. Pengertian Wakaf

Kata wakaf berasal dari bahasa Arab, yaitu Waqf, yang menurut lughot berarti menahan. Kata Waqaf berasal dari kata kerja Waqafa (fiil madi), Yaqifu (fiil mudhari') dan Waqfan (isim masdar) yang berarti berhenti atau berdiri.<sup>1</sup>

Wakaf menurut bahasa Arab berarti "Al-Habsu" yang berasal dari kata kerja Habasa – Yahbisu – Habsan apabila diterjemahkan adalah menjauhkan orang dari sesuatu atau memenjarakan. Kemudian kata ini berkembang menjadi "Habbasa" dan dapat diartikan mewakafkan harta karena Allah.<sup>2</sup>

Wakaf menurut istilah syarak adalah menahan harta yang mungkin diambil manfaatnya tanpa menghabiskan atau merusakkan bendanya (airnya) dan digunakan untuk kebaikan.<sup>3</sup>

Rumusan definisi wakaf menurut beberapa sarjana:

##### a. Menurut Abu Hanifah

---

25. <sup>1</sup> Al Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 25

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 25.

Wakaf adalah pokok suatu harta dalam tangan pemilikan wakif dan penggunaan hasil barang itu dipergunakan untuk tujuan-tujuan amal saleh.<sup>4</sup>

Jadi harta wakaf itu sepenuhnya menjadi milik wakif untuk digunakan kepada amal kebaikan seperti harta wakaf itu digunakan sebagai tempat pendidikan, madrasah, dll.

b. Menurut Abu Yusuf dan Imam Muhammad

Perbuatan wakaf adalah penahanan pokok sesuatu benda di bawah hukum benda Allah Yang Maha Kuasa, sehingga hak pemilikannya dari wakif telah berakhir dan berpindah kepada Tuhan Yang Maha Kuasa untuk sesuatu tujuan yang hasilnya dipergunakan untuk tujuan amal.<sup>5</sup>

Jadi harta yang sudah diwakafkan, harta itu adalah hartanya Allah untuk digunakan amal kebaikan atau dengan kata lain harta itu berpindah dari tangan seseorang dan berpindah kepada kekuasaan Allah SWT untuk diambil manfaatnya.

c. Maulana Muhammad Ali

Waqaf adalah penetapan yang bersifat abadi untuk memungut hasil dari barang yang diwakafkan guna kepentingan orang seorang atau yang bersifat keagamaan, atau untuk tujuan amal.<sup>6</sup>

Jadi harta wakaf adalah harta yang tetap atau kekal dan dari harta tersebut diambil manfaatnya untuk kelangsungan suatu amal

<sup>4</sup> Abdurrahman, *op.cit*, hlm. 17.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 18.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 22.

kebaikan baik harta wakaf itu diserahkan untuk perorangan atau suatu badan hukum.

d. Menurut Naziroeddin Rachmat

Harta wakaf adalah suatu barang yang sementara asalnya tetap, selalu berubah, yang dapat dipetik hasilnya dan yang mempunyai sendiri sudah menyerahkan kekuasaannya terhadap barang itu dengan syarat dan ketentuan bahwa hasilnya akan dipergunakan untuk keperluan amal kebajikan.<sup>7</sup>

Jadi harta yang sudah diwakafkan secara hukum syara' sudah menjadi miliknya wakif, dengan catatan harta wakaf itu hasilnya digunakan untuk amal sholeh seperti untuk menyantuni anak yatim, miskin dan orang-orang yang tidak mampu.

e. Ahmad Azhar Basyir

Wakaf berarti menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaan yang mubah, serta dimaksudkan untuk mendapatkan keridhaan Allah SWT.<sup>8</sup>

Jadi harta yang diwakafkan adalah harta yang dapat diambil manfaatnya seperti tanah, mobil, toko, dll. Jadi tidak syah apabila harta yang diwakafkan itu tidak ada unsur manfaat seperti orang yang mewakafkan bensin yang dapat musnah seketika ataupun mewakafkan binatang-binatang yang berbisa seperti ular, kelabang, dll.

f. Akhmad Khisni

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 23.

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 23.



Wakaf adalah suatu lembaga sosial Islam yang lazim dipahami menahan sesuatu benda untuk diambil manfaatnya dan dilembagakan untuk kepentingan umum, artinya benda itu tidak dialihkan kepada siapapun dan dijadikan sebagai suatu lembaga sosial yang dapat dimanfaatkan untuk umum. Dilihat dari sudut Al Qur'an wakaf dapat disandarkan pada konsep ajaran Islam tentang "amal sholeh" sebagai pengejawantahan dari iman.<sup>9</sup>

Jadi harta wakaf itu adalah harta umat, artinya harta tersebut untuk kepentingan umat, bukan untuk kepentingan pribadi contohnya adalah pendirian Puskesmas, rumah sakit, dan lain-lain yang tujuannya adalah untuk kesejahteraan umat.

#### Pengertian Wakaf menurut Kompilasi Hukum Islam

Di Indonesia perwakafan secara umum diatur dalam Instruksi Presiden Nomor 1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI) buku ke-III.

Menurut pasal 215 ayat (1) Inpres No. 1 tahun 1991, wakaf adalah perbuatan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakan untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.

Selanjutnya menurut pasal 215 ayat (2), orang atau orang-orang ataupun badan hukum yang mewakafkan benda miliknya disebut wakif.

---

<sup>9</sup> Khisni, Akhmad, *Hukum Islam Suatu Tinjauan dan Azas-azas Hukum Islam*, Fakultas Hukum Unissula, Semarang, 2003.

Yang dimaksud dengan benda wakaf menurut pasal (4) adalah segala benda bergerak atau tidak bergerak yang memiliki daya tahan yang tidak hanya sekali pakai dan bernilai menurut ajaran Islam.<sup>10</sup>

## 2. Dasar Hukum Wakaf Menurut Syariat Islam

### a. Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 261.

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَتَبَّتْ سَبْعَ سَنَابِلَ فِي كُلِّ سُنْبُلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ وَاللَّهُ يُضَاعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ (البقرة: ٢٦١)

Artinya : *“Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh tangkai, pada tiap-tiap tangkai berbuat seratus biji. Allah melipatgandakan (pahala) bagi siapa yang Dia kehendaki. Dan Allah Maha Luas (karunia-Nya) lagi Maha Mengetahui.”*<sup>11</sup>

### b. Al Qur'an surat Ali Imron ayat 92.

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ (آل عمران: ٩٢)

Artinya : *“Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebaktian (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya.”*<sup>12</sup>

### c. Al Qur'an surat An-Nahl ayat 97.

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّاهُ حَيَاةً طَيِّبَةً وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ (النحل: ٩٧)

<sup>10</sup> Inpres No. 1 th. 1991, *Kompilasi Hukum Islam*, Pustaka widyatama, Yogyakarta, 2004, hlm. 95.

<sup>11</sup> *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Departemen Agama RI, hlm. 65.

<sup>12</sup> Abdurrahman, *op.cit*, hlm. 27.

Artinya : *“Barang siapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, maka sesungguhnya akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan sesungguhnya akan Kami beri balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan.” (An-Nahl: 97)*<sup>13</sup>

d. Hadist Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim.

Umar mendapatkan tanah di negeri Chaibar, lalu ia berkata kepada Rasulullah SAW: “Ra Rasulullah apakah yang akan kau perintahkan mengenai tanah di Chaibar?” lalu Rasulullah SAW bersabda: “Kalau engkau mau, engkau tahan pokoknya dan gunakan untuk sedekah (jadikan wakaf)”, maka bersedekahlah Umar dengan tanah itu dengan syarat pokoknya tidak dijual, tidak dihibahkan dan tidak pula diwariskan.

Dasar hukum sebagaimana tercantum di atas sebenarnya tidak secara khusus menyebutkan istilah wakaf, tetapi para ulama’ menjadikan sebagai sandaran dari perwakafan berdasarkan pemahaman serta adanya isyarat tentang hal tersebut. Hanya hadist tentang Umar r.a yang mewajibkan tanah di negeri Chaibar yang secara khusus menceritakan mengenai wakaf, walaupun redaksi yang digunakan adalah “tashaddaqa” atau menyedekahkan. Apa yang dilakukan Umar tersebut merupakan peristiwa wakaf yang pertama dalam riwayat Islam.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Al-Alabji, *op.cit*, hlm. 27.

<sup>14</sup> Ismail Ash-Shan’aniy, *dalam Al Alabij*, 2002, hlm. 28.

## B. Rukun dan Syarat Wakaf

### 1. Rukun Wakaf

Rukun ialah sesuatu yang harus dikerjakan dalam memulai suatu pekerjaan. Rukun merupakan bagian yang pokok atau bagian yang harus ada. Apabila salah satu bagian yang pokok (syarat pokok) tidak ada, maka tidak akan pernah terjadi perbuatan atau pekerjaan tersebut. Tegasnya perbuatan wakaf itu tidak akan pernah terjadi apabila salah satu rukun dalam wakaf itu tidak ada atau tidak terpenuhi.<sup>15</sup>

Rukun wakaf ada empat, yaitu:

a. Wakif

Yaitu adanya orang yang berwakaf, orang yang memisahkan sebagian harta bendanya untuk diwakafkan.

b. Mauquf

Yaitu benda yang diwakafkan

c. Al Manquf alaihi

Yaitu penerima wakaf, ada penerima wakaf. Penerima wakaf bisa umum atau tidak dikhususkan orang-orang pada orang-orang tertentu, seorang atau lebih baik dari keluarga wakaf maupun bukan.

d. Aqad

Yaitu pernyataan penyerahan wakaf. Dalam perbuatan wakaf ada penerima wakaf dan ada orang yang berwakaf. Terhadap orang yang

---

<sup>15</sup> Winanto, *Hukum Perwakafan*, Diktat Kuliah Fakultas Hukum Unissula, Semarang, 2003, hlm. 10.

berwakaf harus menyampaikan pernyataan penyerahan wakaf, kepada siapa wakaf ditujukan, dan untuk tujuan apa wakaf dilakukan.

Dan tiap-tiap unsur harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

a. Orang yang mewakafkan (wakif)

Untuk syahnya wakaf, wakif harus memenuhi syarat mempunyai kecakapan melakukan “Tabarru” yaitu melepaskan hak milik tanpa imbalan material. Dipandang cakap, “bertabarru” atau tidak adalah adanya pertimbangan akal yang sempurna pada orang yang mencapai umur baligh.<sup>16</sup> Orang yang berwakaf menurut Sulaiman Rasyid, disyaratkan bahwa ia adalah orang yang ahli berbuat kebaikan.<sup>17</sup> Artinya orang tersebut berakal, tidak gila dan tidak dibawah pengampuan. Kemudian orang melakukan wakaf atas kehendak sendiri, artinya dilakukan secara sukarela, tidak dipaksa.

Yang dimaksud wakif adalah Badan Hukum Indonesia dan orang atau orang-orang. Orang tersebut dapat mewakafkan benda miliknya dengan memperhatikan peraturan perundang undangan yang berlaku pasal 217 ayat (1) Inpres No. 1 tahun 1991. Di dalam pasal 217 ayat (2) Inpres No. 1 tahun 1991, apabila wakaf adalah badan hukum, maka yang bertindak untuk dan atas namanya adalah pengurus yang syah menurut hukum.

b. Harta yang diwakafkan (maukuf)

---

<sup>16</sup> Suhadi, *op.cit*, hlm. 23.

<sup>17</sup> Rasyid, *Fiqih Islam, Wijaya*, Jakarta, 1954, hlm. 304-305.

Harta yang diwakafkan menjadi syah apabila merupakan harta yang bernilai, milik wakif sendiri dan tahan lama untuk dipergunakan.<sup>18</sup>

Benda yang diwakafkan menurut pasal 215 ayat (4) Inpres No. 1 tahun 1991 adalah segala benda baik benda bergerak atau tidak bergerak yang memiliki daya tahan yang tidak hanya sekali pakai dan bernilai menurut ajaran Islam. Kemudian pasal 217 ayat (2) Inpres No. 1 tahun 1991 menyebutkan benda wakaf harus merupakan benda milik yang bebas dari segala pembebanan, sitaan dan sengketa. Dengan demikian maka untuk barang yang diwakafkan, disesuaikan beberapa syarat ialah:

- 1) Benda tersebut bisa bergerak atau tidak bergerak
- 2) Benda tersebut tidak rusak atau habis ketika diambil manfaatnya, memiliki daya tahan dan tidak hanya sekali pakai.
- 3) Benda tersebut benar-benar milik wakif<sup>19</sup> dan tidak da am sengketa, bebas dari segala pembebanan (tidak sedang da am jaminan atau hak tanggungan), ikatan maupun sitaan.

Persoalannya adalah bagaimana seandainya benda milik wakif tersebut ternyata benda yang bercampur haknya dengan orang lain.

Ash-Shiddiqy memberikan jawaban membolehkan diwakafkan,

<sup>18</sup> Suhadi, *loc.cit*, hlm. 23.

<sup>19</sup> Ash-Shiddiqi, *Hukum Fiqih Islam*, Bulan Bintang, Jakarta, 1978, hlm. 180.

seperti halnya benda yang bercampur haknya dengan orang lain boleh dihibahkan atau disewakan.<sup>20</sup>

- 4) Benda tersebut bernilai menurut ajaran Islam. Dapat diartikan juga bahwa benda tersebut bukanlah benda yang haram atau najis.<sup>21</sup>

c. Nadzir

Ialah kelompok orang atau badah hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf. Nadzir dapat berbentuk perorangan atau badan hukum, jika berbentuk perorangan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Beragama Islam
- 3) Sudah dewasa
- 4) Sehat jasmani dan rohani
- 5) Tidak berada di bawah pengampuan
- 6) Bertempat tinggal di kecamatan tempat letak tanah yang diwakafkan.

Jika berbentuk badan hukum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: Badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, mempunyai perwakilan di kecamatan tempat letak tanah yang diwakafkan.

Nadzir tersebut harus didaftar pada Kantor Urusan Agama kecamatan setempat untuk mendapatkan pengesahan.

<sup>20</sup> Abdurrahman, *op.cit*, hlm. 41.

<sup>21</sup> Abu Bakar, dalam Winanto, 2003, hlm. 18.

Nadzir berkewajiban untuk mengurus dan mengawasi kekayaan wakaf serta hasilnya. Serta wajib membuat laporan secara berkala atas semua hal yang menyangkut kekayaan wakaf, disamping nadzir berhak mendapatkan penghasilan dan fasilitas.

Sebelum melaksanakan tugas, nadzir harus mengucapkan sumpah dihadapan kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 orang saksi.

Kemudian berkenaan dengan penerimaan wakaf (maukuf alaih) Sulaiman Rasyid memberikan beberapa ketentuan yaitu seperti syarat wakif, orang yang ahli memiliki artinya ia berakal (tidak gila), baligh dan tidak mubadzir (boros). Lebih lanjut Ash-Shiddiq menjelaskan hendaklah diterangkan dengan jelas kepada siapa suatu benda diwakafkan, orang tersebut harus ada pada waktu terjadi wakaf.

Karena itu tidak syah mewakafkan suatu benda untuk anak yang belum lahir. Penerima wakaf juga orang yang memegang dari orang berwakaf untuk memelihara dan menjaga harta wakaf sesuai dengan tujuan wakaf. Yang lebih penting lagi pada intinya penerima wakaf adalah orang yang mampu berbuat hukum.

Memperhatikan Kompilasi Hukum Islam dalam Buku III Bab II yang mengatur tentang unsur-unsur dan syarat wakaf, apabila dibandingkan dengan kitab fiqh mungkin ada sedikit perbedaan di dalam rukun wakaf, menurut ajaran Islam dengan unsur-unsur wakaf menurut Kompilasi Hukum Islam. Perbedaan tersebut terletak pada



hukum wakaf yang ketiga, dalam ajaran Islam adalah adanya penerima wakaf, merupakan unsur yang harus ada artinya tanpa adanya penerima wakaf maka tidak akan terjadi wakaf.

Di dalam Kompilasi Hukum Islam tidak dijelaskan secara nyata unsur penerima zakat, yang ada adalah nadzir yang lebih diterjemahkan oleh masyarakat sebagai pengelola benda wakaf yang mempunyai tugas-tugas pemeliharaan.

d. Ada ikrar kehendak dari wakif

Menurut pasal 215 ayat (3) Inpres No. 1 tahun 1991 yang dimaksud dengan ikrar adalah pernyataan kehendak dari wakif untuk mewakafkan benda miliknya. Kemudian pasal 218 ayat (1) Inpres No. 1 tahun 1991 menjelaskan pihak yang mewakafkan harus memperhatikan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada nadzir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang kemudian menuangkan dalam bentuk Surat Wakaf dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi.

Dalam kitab fiqh ikrar kehendak wakif sering diistilahkan lafadz atau sighat, ialah pernyataan kehendak dari wakif yang dilahirkan dengan jelas tentang benda yang diwakafkan, kepada siapa diwakafkan dan untuk apa dimanfaatkan.<sup>22</sup> Kalau penerima wakaf adalah pihak tertentu, sebagian ulama berpendapat perlu ada qobul (jawaban penerimaan). Tapi kalau wakaf itu untuk umum saja, tidak

---

<sup>22</sup> Al Alabij, *op.cit*, hlm. 34.

harus adala qobul.<sup>23</sup> Dalam menyatakan kehendaknya juga harus secara jelas benda apa yang diwakafkan dan kepada siapa benda tersebut diwakafkan.

Memperhatikan unsur-unsur dan syarat-syarat wakaf maka ada beberapa persyaratan umum yang harus diperhatikan dalam melaksanakan wakaf, antara lain:

- a. Tujuan wakaf tidak boleh bertentangan dengan kepentingan agama Islam. Oleh karena itu mewakafkan rumah untuk dijadikan tempat ibadah agama lain adalah tidak sah. Akan tetapi apabila mewakafkan tanah untuk dijadikan jalan umum yang sangat mungkin akan dilalui orang muslim dan bukan orang Islam yang sah.<sup>24</sup>
- b. Wakaf harus berkekalan dan terus menerus, sehingga dalam mewakafkan jangan memberikan batas waktu tertentu dalam pewakafan. Karena itu tidak sah kalau seseorang mengatakan "Saya mewakafkan kebun itu selama satu tahun".<sup>25</sup>
- c. Perbuatan wakaf harus dilakukan secara tunai, sebab berwakaf memindahkan hak milik pada waktu terjadi wakaf.<sup>26</sup>
- d. Dalam ikrar wakaf disebutkan dengan terang, kepada siapa barang tersebut diwakafkan, benda yang diwakafkan dan tujuan wakaf.

---

<sup>23</sup> Rasyid, *loc.cit*, hlm. 305.

<sup>24</sup> Al Alabij, *loc.cit*, hlm. 34.

<sup>25</sup> Winanto, *op.cit*, hlm. 21.

<sup>26</sup> Abdurrahman, *op.cit*, hlm. 52.

## Sahnya Wakaf

Untuk syahnya amalan wakaf, diperlukan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Untuk selama-lamanya (tidak boleh dibatasi oleh waktu)

Wakaf untuk selama-lamanya merupakan syarat sahnya amalan wakaf, tidak sah bila dibatasi dengan waktu tertentu.

- b. Tidak boleh dicabut

Bila terjadi suatu wakaf dan wakaf itu telah sah, maka pernyataan wakaf itu tidak boleh dicabut. Wakaf yang dinyatakan dengan perantaraan wasiat, maka pelaksanaannya dilakukan setelah waqif meninggal dunia dan wasiat wakaf itu tidak seorangpun yang boleh mencabutnya.

- c. Wakaf tidak boleh dipindah tangankan

Dengan terjadinya wakaf, maka sejak itu harta itu telah menjadi milik Allah SWT. Pemilikan itu tidak boleh dipindah tangankan kepada siapapun, baik orang, badan hukum atau negara.<sup>27</sup>

- d. Setiap wakaf harus sesuai dengan tujuan wakaf pada umumnya.

Tidak sah wakaf apabila tujuannya tidak sesuai apalagi bertentangan dengan ajaran Islam. Bila wakif telah selesai mengucapkan ikrar wakafnya, maka pada saat itu wakaf telah terlaksana. Agar adanya kepastian hukum adalah baik bila wakaf itu dilengkapi dengan alat-alat bukti, seperti surat-surat dan sebagainya. Pada saat itu pula harta yang

---

<sup>27</sup> Abdurrahman, *op.cit*, hlm. 56.

diwakafkan itu telah diserahkan kepada pengelolanya (nadzir), dan sejak itu pula pemilik harta tidak berhak lagi atas harta yang telah diwakafkannya itu.<sup>28</sup>

### C. Macam-macam Wakaf

Mengenai macam-macam wakaf ini kriterinya adalah sesuai dengan tujuan kemana harta wakaf itu akan diwakafkan sesuai dengan ikrar wakaf dari wakif. Maksud dan tujuan wakaf menurut ajaran Islam hendaklah merupakan amal yang diridhai Allah SWT, yaitu pendekatan diri kepada-Nya.

Adapun macam-macam wakaf menurut ajaran Islam dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

#### 1. Wakaf Ahli (keluarga atau khusus)

Yaitu wakaf yang ditujukan kepada orang-orang tertentu, seseorang, atau lebih, baik dari keluarga wakaf maupun bukan.<sup>29</sup> Wakaf semacam ini bertujuan untuk memelihara harta benda yang diwakafkan agar tidak hilang atau rusak. Karena dengan wakaf ini benda tersebut akan dipelihara oleh keturunan atau keluarga orang yang mewakafkan, apabila harta wakaf berupa suatu perusahaan keluarga memungkinkan untuk dikelola dan dikembangkan yang nantinya dapat digunakan untuk memelihara kesejahteraan keluarga, wakaf seperti ini tetap dipandang sah menurut Islam.

#### 2. Wakaf Khairi (Umum)

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> Azhar Basyir, *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, PT. Al Ma'arif, Bandung, 1987, hlm. 6.

Yaitu wakaf yang sejak semula ditujukan untuk kepentingan umum, tidak dikhususkan untuk orang-orang tertentu.<sup>30</sup> Wakaf semacam inilah yang sejalan benar dengan jiwa amalan Islam, karena ini yang mememanfaatkannya benar-benar dapat dinikmati masyarakat luas, serta dapat untuk kesejahteraan masyarakat, baik di bidang keagamaan, pendidikan, rumah sakit, dan sebagainya.

Di Indonesia wakaf khairi atau wakaf umum inilah yang terkeral dan banyak dilakukan kaum muslimin. Hanya saja umat Islam Indonesia belum mampu mengelolanya secara baik-baik, sehingga harta wakaf itu dapat diambil manfaatnya secara maksimal.<sup>31</sup>

#### **D. Hukum Wakaf di Indonesia**

Lahirnya Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik merupakan pergeseran bagian-bagian dari hukum Islam ke arah hukum tertulis. Namun demikian bagian-bagian lain tentang wakaf masih berada di luar hukum tertulis.

Dalam rangka mencapai keseragaman tindak di bidang wakaf dan hukum Islam umumnya maka disusunlah Kompilasi Hukum Islam yang tertuang dalam Inpres No. 1 tahun 1991. Kompilasi Hukum Islam merupakan himpunan hukum materiil di bidang hukum Islam yang diletakkan dalam suatu dokumentasi yustisia yang dijadikan pedoman bagi hakim di lingkungan Badan Peradilan Agama sebagai hukum terapan dalam menyelesaikan

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 13-14.

<sup>31</sup> Abdurrahman, *op.cit*, hlm. 65.

perkara.<sup>32</sup> Salah satu materi dalam Kompilasi Hukum Islam adalah mengenai hukum perwakafan yang dimuat dalam buku III.

Peraturan-peraturan yang masih berlaku yang mengatur masalah perwakafan tanah milik di Indonesia yaitu:

1. UU No. 5 tahun 1960 tanggal 24 September 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Pasal 49 ayat (1) menyatakan bahwa “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

2. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.

Pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, karena peraturan ini berlaku umum, maka terkena juga di dalamnya mengenai pendaftaran tanah wakaf. Dimana objek pendaftaran tanah menurut pasal 9 antara lain meliputi tanah wakaf.

3. Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 tentang pewakafan tanah milik.

Dalam konsideran pada bagian menimbang dinyatakan bahwa Peraturan Pemerintah ini dikeluarkan untuk memenuhi apa yang telah ditentukan oleh pasal 4 ayat (1) huruf b dan pasal 49 ayat (3) UU No. 5 tahun 1960.

4. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1977.

Tanggal 26 November 1977 tentang tata pendaftaran tanah mengenai pewakafan tanah milik.

---

<sup>32</sup> Abdurrahman, *op.cit*, hlm. 65.

5. Peraturan Menteri Agama No. 1 tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 tanggal 10 Januari 1978 tentang Perwakafan Tanah Milik.
6. Instruksi Bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri No.  $\frac{1 \text{ tahun } 1978}{1 \text{ tahun } 1978}$ , tanggal 23 Maret 1978 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1988 tentang Perwakafan Tanah Milik.  
  
Instruksi ini ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama di seluruh Indonesia.
7. Peraturan Direktur Jendral Bimbingan Masyarakat Islam No. Kep/D/75/78 tanggal 18 April 1978 tentang formulir dan pedoman pelaksanaan peraturan-peraturan tentang Perwakafan Tanah Milik.
8. Keputusan Menteri Agama No. 73 tahun 1978 tanggal 9 Agustus 1978 tentang Pendelegasian wewenang kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi / setingkat di seluruh Indonesia untuk mengangkat/memberhentikan setiap kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan sebagai pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)
9. Surat Dirjen Bimas Islam dan Urusan Haji No. D11/57/ED/14/1980 tanggal 25 Juni 1980 tentang Pemakaian Bea Materai dengan lamiran Surat Dirjen Pajak No. 5-629/PJ-331/1980 tanggal 29 Mei 1980 yang menentukan jenis formulir wakaf mana yang bebas materai, dan jenis formulir mana yang dikenakan bea materai, dan berapa besar materainya.

10. Surat Dirjen Bimas Islam dan Urusan Haji No. D11/5/ED/11/1981 tanggal 16 April 1981 tentang petunjuk pemberian nomor pada formulir perwakafan tanah milik.

Selain berbagai peraturan, instruksi dan edaran seperti disebutkan terdahulu, secara khusus masih ada instruksi dari Gubernur Kepala Daerah Tk. I Sumatera Barat, Sumatera Utara, Nusa Tenggara Barat, Daerah Istimewa Aceh dan DKI Jakarta mengenai pendaftaran tanah wakaf di daerah masing-masing.

#### **E. Tata Cara Pewakafan dan Pendaftaran Tanah Wakaf**

##### **1. Tata Cara Pewakafan**

- a. Pihak yang hendak mewakafkan dapat menyatakan ikrar wakaf dihadapan PPAIW untuk melaksanakan ikrar wakaf (pasal 223 KHI). PPAIW adalah pejabat pembuat akta ikrar wakaf yaitu Kepala Kantor Urusan Agama.  
Dalam melaksanakan ikrar wakaf dilakukan secara tertulis, artinya tidak cukup hanya dengan lisan saja, sedangkan isi dan bentuk ikrar wakaf sudah ditentukan oleh Menteri Agama.
- b. Pelaksanaan ikrar dan pembuatan akta ikrar wakaf, dianggap sah jika dihadiri dan dilaksanakan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.



c. Dalam melaksanakan ikrar wakaf, pihak yang mewakafkan diharuskan menyerahkan kepada PPAIW, Surat-surat sebagai berikut.<sup>33</sup>

- 1) Tanda bukti kepemilikan harta benda
- 2) Jika benda yang diwakafkan berupa benda tidak bergerak, maka harus disertai surat keterangan dari Kepala Desa, yang diperkuat oleh Camat setempat yang menetapkan kepemilikan benda tidak bergerak tersebut.
- 3) Surat atau dokumen tertulis yang merupakan kelengkapan dari benda tidak bergerak yang bersangkutan.

## 2. Pendaftaran Tanah Wakaf

PPAIW berkewajiban untuk mengadakan penelitian syarat-syarat dan surat-surat. Jika semua persyaratan telah dipenuhi dan telah dilaksanakan ikrar wakaf, maka berdasar ikrar wakaf tersebut dibuat Akte Ikrar Wakaf dan juga pengesahan nadzir. Setelah itu dikeluarkanlah akta ikrar wakaf dan salinannya.

Kemudian menurut pasal 224 Inpres No. 1 tahun 1991 dinyatakan setelah akta ikrar wakaf dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, maka kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan atas nama nadzir yang bersangkutan diharuskan mengajukan permohonan kepada Camat untuk mendaftarkan pewakafan benda yang bersangkutan guna menjaga keutuhan dan kelestariannya.

---

<sup>33</sup> Inpres No. 1 tahun 1991, *op.cit*, hlm. 102-103.

Berkenaan dengan tata cara pewakafan dan pendaftaran benda wakaf di dalam fiqih Islam tidak banyak membicarakan prosedur dan tata cara wakaf secara rinci. Menurut pendapat Imam Syafi'i, Malik dan Ahmad, wakaf dianggap telah terlaksana dengan adanya lafaz atau sighthot, walaupun tidak ditetapkan oleh hakim (pemerintah). Milik semula dari wakif telah hilang atau berpindah dengan terjadinya lafaz, walaupun barang itu masih di tangan wakif.

Memperhatikan keterangan diatas sebenarnya dalam hukum Islam tidak diperlukan banyak persyaratan menyangkut prosedur atau tata cara pelaksanaan wakaf.

Berbeda dengan pendapat Imam Syafi'i, Malik dan Ahmad, maka Abu Hanifah berpendapat bahwa benda wakaf belum terlepas dari milik wakif, sampai hakim memberikan putusan, yaitu mengumumkan barang wakaf tersebut.

#### **F. Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf**

Pada dasarnya tanah wakaf tidak boleh dijual, diwarisi dan diberikan kepada orang lain. Tapi seandainya barang wakaf itu rusak, tidak dapat lagi diambil manfaatnya, maka boleh digunakan untuk keperluan lain yang serupa, dijual dan dibelikan barang lain untuk meneruskan wakaf itu.<sup>34</sup>

Dalam mazhab Ahmad bin Hanbal, kalau manfaat wakaf tidak dapat dipergunakan lagi, harta wakaf itu harus dijual dan uangnya dibelikan kepada

---

<sup>34</sup> Al Alabij, *op.cit*, hlm. 40.

gantinya. Misalnya memindahkan masjid dari suatu kampung ke kampung lainnya dengan jalan menjualnya karena masjid lama tidak dapat difungsikan lagi (sebab arus perpindahan penduduk dan perkembangan kota, dan lain-lain). Imam Ahmad mendasarkan pendapatnya pada kasus Umar bin Khathab yang mengganti masjid Kufah yang lama dengan yang baru dan tempat masjid yang lama menjadi pasar.<sup>35</sup>

Menurut jumhur ulama' harta yang sudah diwakafkan tidak lagi menjadi milik wakif dan akadnya bersifat mengikat, status harta tersebut telah berubah menjadi milik Allah SWT yang dipergunakan untuk kebajikan bersama sehingga wakif tidak boleh lagi bertindak hukum terhadap harta tersebut.

Tentang pengertian harta wakaf yang tidak bergerak (selain masjid) ada beberapa pendapat, menurut ulama' madzhab Hanafi mengatakan bahwa apabila harta wakaf itu berupa benda tidak bergerak dan bukan masjid pihak penguasa boleh menggantinya dengan syarat:

1. Harta wakaf tidak bermanfaat lagi
2. Tidak ada hasil dari harta wakaf itu yang dapat memelihara kelangsungan harta wakaf itu sendiri.
3. Yang mengganti itu adalah penguasa yang ahli dan bijaksana
4. Pengganti wakaf itu berupa benda tidak bergerak.
5. Harta wakaf itu tidak dijual penguasa kepada orang yang tidak diterima kesaksiannya.

---

<sup>35</sup> Rasyid, *op.cit*, hlm. 307.

Ulama madzhab Maliki, apabila harta wakaf itu berbentuk harta yang tidak bergerak, maka tidak boleh dijual sekalipun telah hancur dan tidak boleh diganti dengan jenis yang sama, tetapi boleh dijual dengan syarat dibelikan lagi sesuai dengan kebutuhan memperluas masjid atau jalan umum.<sup>36</sup>

Ulama madzhab Hambali berpendapat apabila manfaat harta wakaf itu sebagian masih bisa dimanfaatkan sekalipun sedikit, maka harta itu tidak boleh dijual, tetapi dalam keadaan darurat boleh dijual demi memelihara tujuan wakaf itu sendiri.<sup>37</sup>

Sebelum adanya Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 perubahan status tanah yang telah diwakafkan dapat dilakukan begitu saja oleh nadzirnya tanpa alasan yang meyakinkan, hal-hal yang demikian itu barang tentu akan menimbulkan reaksi dalam masyarakat terutama dari mereka yang langsung berkepentingan dengan perwakafan tanah milik tersebut.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 diadakan pembahasan yang ketat tentang masalah ini. Dalam pasal 11 ayat 1 ditentukan pada dasarnya hak milik atas tanah yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan penggunaan lain daripada yang dimaksud dalam ikrar wakaf. Kemudian dalam pasal 11 ayat 2 dinyatakan adanya beberapa kemungkinan untuk mengadakan penyimpangan-penyimpangan dari ketentuan tersebut dengan hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal terlebih dahulu membuat persetujuan tertulis dari Menteri Agama, yaitu:

---

<sup>36</sup> Yusuf, Agus Fathuddin, *Melacak Benda Masjid yang Hilang*, Aneka Ilmu, Semarang, 2000, hlm. 50.

<sup>37</sup> *Ibid.*

1. Karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakaf.
2. Karena kepentingan umum.

Dalam Instruksi Presiden No. 1 tahun 1991 buku ke-III tentang perubahan penggunaan benda wakaf diatur dalam pasal 225 ayat 1 yaitu pada dasarnya terhadap benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan ikrar wakaf. Kemudian pasal 225 ayat 2 yaitu terhadap penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan berdasarkan saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat dengan alasan:

- a. Karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif.
- b. Karena kepentingan umum.

Prosedurnya diatur dalam pasal 12 Peraturan Menteri Agama No. 1 tahun 1978 sebagai berikut:

Nadzir mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Depag Cq Kepala Bidang Urusan Agama Islam provinsi melalui Kepala KUA Kecamatan dan Kepala Kandepag Kabupaten/ Kota. Masing-masing jenjang memberikan pertimbangannya. Selanjutnya Kepala Kanwil Depag cq. Kepala Bidanglah yang berwenang memberi persetujuan atau penolakan secara tertulis terhadap permohonan perubahan penggunaan tanah wakaf tersebut.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Departemen Agama, dalam *Al-Alabij*, 2002, hlm. 41-42.

Untuk permohonan perubahan status tanah wakaf, Kepala Kanwil Depag meneruskan kepada Menteri Agama cq. Dirjen Bimas Islam dengan disertai pertimbangannya. Dirjen Bimas Islam berwenang menyetujui atau menolak permohonan itu secara tertulis.

Perubahan ini diizinkan apabila diberikan penggantian yang sekurang-kurangnya senilai dan seimbang dengan kegunaannya sesuai dengan ikrar wakaf.<sup>39</sup>

Kemudian seperti ditentukan dalam pasal 11 ayat (3) PP No. 28 tahun 1977, perubahan status tanah milik dan penggunaan tanah wakaf itu harus dilaporkan oleh nadzir kepada Bupati/ Walikota cq. Kepala Sub Direktorat. Agraria setempat untuk diproses lebih lanjut yang sekarang adalah kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.<sup>40</sup>

Secara normatif, sebagaimana dalam hadits Ibnu Umar, tanah wakaf baik berupa masjid atau tanah yang bukan masjid, tidak dibenarkan untuk dialihkan atau diganti. Oleh karena itu dalam masalah ini ada beda pendapat (khalafiyah) diantara para ulama.

Para ulama madzhab empat yaitu Imam Syafi'i, Maliki, Hanafi, Hambali sepakat melarang menukarkan dan menjual benda wakaf yang berbentuk masjid. Kecuali, Ibn Taimiyah dan sebagian mazhab Hanabilah, sementara yang bukan masjid, Imam Syafi'i juga melarangnya. Namun ulama lain seperti Imam Hanafi, Maliki dan Hambali membolehkan selama penukaran atau penggantian tanah wakaf tersebut dimaksudkan untuk manfaat

---

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 128.

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 95.

yang lebih besar. Misalnya, suatu bangunan masjid yang sudah tidak layak dipakai, karena rusak atau terlalu sempit dan tidak menampung jamaah, tidak mungkin diperluas atau karena penduduk desa seluruhnya pindah, sementara di tempat yang baru tidak ada masjid, dan mereka tidak mampu membangunnya, maka tindakan ini dibenarkan.<sup>41</sup>

Ibn Taimiyah mengemukakan alasan praktis. Pertama, tindakan menukar atau menjual benda wakaf tersebut sangat diperlukan. Kedua, kepentingan maslahat yang lebih besar. Dasar hukum yang dipakai adalah tindakan Umar bin Khattab ketika memindahkan masjid Kuffah dari tempat yang lama ke tempat yang baru.

Selain itu, Ibn Taimiyah beralasan, tindakan tersebut untuk mempertahankan tujuan hakiki disyariatkannya wakaf, yaitu untuk kepentingan orang banyak dan berkesinambungan<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Yusuf, Agus Fathuddin, *op.cit*, hlm. 236.

<sup>42</sup> *Ibid.*

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Sekilas Sejarah RSI NU Demak dan MAN Demak**

##### **1. Sejarah RSI NU Demak**

Rumah Sakit Islam NU Demak yang pada awalnya 11 tahun yang lalu bernama RB/BP NU Demak merupakan embrio dari RSI NU Demak, dibangun di atas tanah seluas 2.600 m<sup>2</sup> yang lokasinya berada di jalan Jogoloyo, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak.

Penduduk kabupaten Demak yang mayoritas beragama Islam sekitar 99,5% dan sebagian besar adalah warga NU adalah logis apabila kehadiran dan keberadaan RSI NU mendapat respon positif bahkan merupakan suatu kebanggaan bagi masyarakat Demak, sehingga animo masyarakat yang berobat cukup menggembirakan.

Pembangunannya dimulai sejak perletakan batu pertama pada tanggal 17 Agustus 1987. alhamdulillah berkat ridho Allah dalam kurun waktu ± 4 tahun baru dapat menyelesaikan bangunan 60% dari seluruh bangunan yang ditargetkan didalam program yang telah ditentukan. Kendala yang menyebabkan tidak tepatnya waktu sampai terjadi perpanjangan waktu pelaksanaan pembangunan hanya karena faktor dana yang sedikit tersendat.<sup>1</sup>

Pada tanggal 1 Januari 1991 telah diresmikan oleh Bupati Kabupaten Demak H. Soekarlan yang didampingi Sekwilda saat itu Drs. H. Goernito,

---

<sup>1</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak H. Musyafa' Sya'roni, BA selaku Kepala RSI NU Demak pada tanggal 20 Desember 2004.



adalah merupakan langkah formal untuk dimulainya operasional RB/BP NU di tengah-tengah masyarakat Demak sebagai tonggak sejarah, bahwa secara monumental pengurus Nahdlatul Ulama Cabang Demak Periode 1985-1988 dilanjutkan dengan Periode II (1988-1991) dan ke III (1991-1996) telah mampu berpartisipasi di bidang kesehatan untuk kesejahteraan masyarakat.

Keberadaan RB/BP NU yang selanjutnya menjadi RSI NU merupakan manifestasi dari hasil realisasi program Pengurus Cabang Nahdlatul Ulama Demak Periode 1985-1988 yang diketahui oleh H. Agus Salim, BA beserta jajarannya. Keberhasilan program tersebut adalah berkat dukungan dari semua pihak, baik di daerah Kabupaten sendiri maupun di luar daerah Kabupaten Demak.

Keadaan saat itu memang sangat kondusif, suasananya sejuk, damai, penuh sikap *tasamuh* atau toleransi. Hubungan jam'iyah Nahdlatul Ulama dengan para pejabat sipil maupun militer, tokoh-tokoh politik, tokoh-tokoh masyarakat lainnya sangat harmonis dan dapat menjalin kerja sama yang simpatik karena saat itu posisi NU kembali ke khittah 1926.

Dengan kondisi seperti itu Pengurus Cabang NU tidak mengalami kesulitan, sebagian besar tugas-tugas yang dilaksanakan berjalan lancar tidak ada hambatan sesuai dengan harapan, karena berbagai pihak memberikan dukungan dan respon yang positif dan simpatik.

Adapun Dewan Pendiri Rumah Sakit Islam NU Demak adalah:

1. H. Agus Salim, BA
2. H. Musyaffa' Sya'roni, BA

3. Drs. H. Munawar AM
4. Drs. H. Nurcholis
5. dll.

Langkah-langkah yang dilaksanakan diantaranya: dalam bidang perluasan tanah. Dalam rangka memperluas areal tanah, yayasan Hasyim Asy'ari telah melakukan tukar guling tanah melalui negosiasi kepada pihak-pihak yang bersangkutan diantaranya dengan Ketua BKM Demak tahun 1999, H.M Zaini Dahlan yang mendapat persetujuan Kepala KANDEPAG Drs. Mathori, tanah seluas 1.486 m<sup>2</sup> yang akan dipersiapkan untuk ruang VIP, Kantor dan ruang tunggu. Dengan demikian tanah yang dimiliki oleh yayasan Hasyim Asy'ari seluas 12.482 m<sup>2</sup>.

## 2. Sejarah Berdirinya MAN Demak

Madrasah Aliyah Negeri (MAN) Demak bermula dari Madrasah Aliyah Islamic Centre Desa Jogoloyo Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak yang didirikan tahun 1987 di bawah naungan Yayasan Pendidikan Islamic Centre Sultan Fattah.

Madrasah Aliyah Islamic Centre berstatus "DIAKUI" sesuai dengan surat keputusan Dirjen Binbaga Islam Jakarta, Nomor: 76/E.IV/PP.03.2/KEP/VIII/93 tanggal 21 Agustus 1993.

Berdasarkan tuntutan masyarakat dan Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi Jawa Tengah Nomor: WK/5.a/PP.03.2/2736/1993 tanggal 22 November 1993, maka Yayasan

Pendidikan Islamic Centre Sultan Fattah mengajukan surat *permohonan penegrian* kepada Menteri Agama Republik Indonesia. Dengan pertimbangan:

1. Penegrian Madrasah Aliyah Islamic Centre Kab. Demak keberadaannya sangat dibutuhkan oleh masyarakat.
2. Dengan dinegerikannya Madrasah Aliyah Islamic Centre diharapkan dapat menunjang program pemda Tingkat II Demak di bidang pendidikan agama sebagai upaya untuk meningkatkan kecerdasan masyarakat dan mencetak insan yang bertaqwa kepada Tuhan YME.
3. Di Kabupaten Demak belum ada satupun Madrasah Aliyah Negeri sehingga dengan dinegerikannya Madrasah Aliyah Islamic Centre diharapkan bisa membina Madrasah Aliyah Swasta di Demak.

Rencana dan usulan tersebut mendapat tanggapan dan dukungan yang positif, terbukti dengan keluarnya surat rekomendasi dari Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten Demak Nomor: MK.05/5.a/PP.03.2/1284/1993 tanggal 23-12-1993.

1. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Demak Nomor: 420/3094 tanggal 16 Desember 1993.

Syarat dalam proses usulan penegrian harus ada data pendukung yang berupa sarana dan prasarana diantaranya:

a. Prasarana:

- 1) Jumlah siswa yang ada 139 terbagi dalam 5 kelas
- 2) Jumlah guru 20 orang terdiri dari 4 PNS dan 16 GTT.
- 3) Jumlah Tata Usaha 3 orang.

b. Sarana

Guna memenuhi syarat dan mendukung proses penergian maka Yayasan Pendidikan Islamic Centre Sultan Fattah menyerahkan menghibahkan tanah wakaf BKM seluas 10.000 M<sup>2</sup> dan 3 unit bangunan gedung seluas 5.000 M<sup>2</sup> yang terletak di kompleks Islamic Centre Jogoloyo.

Setelah melalui proses panjang, Madrasah Aliyah Islamic Centre Demak akhirnya berubah status menjadi MAN Demak pada tanggal 25 November 1995, dan diresmikan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Demak H. Sukarlan pada tanggal 12 Januari 1996.

Untuk pertama kali dibuka sebagai Madrasah Aliyah Negeri mencapai 400 pendaftar, namun hanya diterima 200 siswa yang dibagi dalam 4 lokal kelas karena terbatasnya sarana yang ada. Kondisi yang demikian itu mendorong Kepala Madrasah dan BP 3 untuk menggali dana melalui swadaya wali murid. Langkah tersebut membawa hasil yaitu pada tahun 1997 membangun 2 lokal gedung.

Untuk mengantisipasi perkembangan kedepan, maka pada tahun 1998 membeli dua bidang tanah di Tridonorejo masing-masing 10.175 M<sup>2</sup> dan 9.500 M<sup>2</sup> yang ditukar guling dengan tanah wakaf BKM. Dokumen berita acara ditandatangani Kepala Madrasah Drs. Mohammad Sholeh dengan pihak BKM Drs. Mohammad Zaini tanggal 12 Agustus 1998 di hadapan Pejabat Notaris Rustamaji Hendrawan, S.H.

Melihat terus berkembangnya antusias masyarakat Demak untuk sekolah di MAN Demak, maka mulai tahun 1999 menerima 350 siswa yang terbagi dalam 7 lokal. Hal tersebut mengharuskan menambah sarana gedung, tahun demi tahun pembangunan gedung pun bertambah, jadi secara keseluruhan, sekarang MAN Demak memiliki 26 gedung, RKB dan 3 kantor, 1 perpustakaan, 1 laborat bahasa, 1 ruang BP dan 1 laborat komputer, dengan jumlah siswa kurang lebih 1.040.

Pertumbuhan dan perkembangan MAN Demak tidak hanya dapat dilihat dari kuantitas, tetapi juga dari segi kualitas. Hal tersebut ditunjukkan dengan prestasi yang diperoleh siswa-siswi sehingga banyak yang diterima di Perguruan Tinggi Negeri tanpa tes melalui jalur PMDK/PSSB.

#### **B. Tata Cara Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafa Tanah Milik dan Inpres No. 1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam**

Tata cara perubahan penggunaan tanah wakaf dengan berlakunya Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 sebagaimana dalam pasal 11 ayat 1 ditentukan pada dasarnya hak milik atas tanah yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan peruntukan atau penggunaan lain dari pada yang dimaksud dalam ikrar wakaf. Kemudian dalam pasal 11 ayat 2 dinyatakan adanya penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam ayat (1) hanya dapat

dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Menteri Agama, yakni:

1. Karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif
2. Karena kepentingan umum

Di dalam pasal 11 ayat 3 PP No. 28 tahun 1977 bahwa perubahan status tanah milik yang telah diwakafkan dan perubahan penggunaannya sebagai akibat ketentuan tersebut dalam ayat (2) harus dilaporkan oleh Nadzir kepada Bupati/ Walikota Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat untuk mendapatkan penyelesaian lebih lanjut.<sup>2</sup>

Sedangkan perubahan penggunaan benda wakaf menurut Inpres No. 1 tahun 1991 diatur di dalam pasal 225 ayat 1 yaitu: Pada dasarnya terhadap benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan ikrar wakaf. Kemudian 225 ayat 2 yaitu terhadap penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan berdasarkan saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat dengan alasan:

1. Karena tidak sesuai dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif
2. Karena kepentingan umum

---

<sup>2</sup> Departemen Agama RI, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakilan Tanah Milik, Proyek Peningkatan Sarana Keagamaan Islam, Zakat dan Wakaf*, Jakarta, 1995/1996, hlm. 87-88.

### **C. Tata Cara Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf Dalam Praktek di Kabupaten Demak**

Mengenai perubahan perwakafan tanah milik sebagaimana yang dimaksud pada pasal 11 ayat (1) PP No. 28 tahun 1977 bahwa pada dasarnya terhadap tanah milik yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan peruntukan atau penggunaan lain dari pada yang dimaksud dalam ikrar wakaf. Namun karena hal-hal tertentu seperti tanah wakaf tersebut ternyata tidak akan sesuai kehendak wakaf maka perubahan tersebut dapat dimungkinkan (asalkan bukan untuk dijual) setelah terlebih dahulu mendapatkan izin tertulis dari Menteri Agama.

Perubahan penggunaan benda wakaf di Kabupaten Demak khususnya di RSI NU Demak dan MAN Demak itu sudah sesuai dengan perundang-undangan yang ada baik ditinjau dari aspek hukum positif yang berlaku di Indonesia maupun segi hukum Islam karena memenuhi rukun dan syarat wakaf, dari segi rukun sudah ada wakif (orang yang mewakafkan) nadzir, benda yang diwakafkan serta lafadz/ ikrar wakaf serta juga memenuhi syarat wakaf, yaitu selama lamanya, tunai, serta jelas kepada siapa benda itu diwakafkan.

Perubahan penggunaan tanah wakaf dilakukan harus memenuhi syarat perubahan status / tukar menukar, yaitu:

1. Tanah wakaf tersebut tidak dapat dipergunakan sesuai ikrar wakaf
2. Tanah wakaf tersebut diperlukan untuk keperluan keagamaan yang langsung dan sagnat mendesak.

3. Calon tanah penukar harus sudah bersertifikat
4. Nilai tanah penukar harus senilai dan seimbang dengan tanah wakaf (pasal 18 ayat (3) PMA No. 1 tahun 1978).
5. Untuk menentukan nilai keseimbangan tersebut harus dibentuk tim terdiri dari:
  - a. Bupati / Walikota Tk. II
  - b. Kantor Pertanahan Kabupaten
  - c. MUI Kabupaten
  - d. Kandepag Kabupaten / Kota
  - e. Yayasan Wakaf yang bersangkutan (dan jika tanah tersebut adalah tanah BKM, maka unsur BKM yang duduk dalam tim tersebut).

**1. Tata Cara Tukar Menukar Antara Tanah Wakaf BKM Demak dengan Tanah Milik Yayasan Hasyim Asy'ari untuk Perluasan Gedung Rumah Sakit Islam Kabupaten Demak.**

Tanah wakaf Badan Kesejahteraan Masjid (BKM) yang terletak di desa Jogoloyo, Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak (HM. No. 352) luas 1486 m<sup>2</sup> digunakan untuk perluasan Rumah Bersalin dan Balai Pengobatan NU Demak. Harga dasar @ Rp. 8.500,- x 1486 = Rp. 12.631.000. Dan diperlukan penggantinya yang telah disepakati/ disanggupi oleh Ketua Yayasan Asy'ari Demak berupa tanah milik Hj. Mahmudah yang dikuasakan kepada Yayasan (HM. No. 470) luas 3415 m<sup>2</sup>



harga dasar @ Rp. 7.500 x 3415 = Rp. 25.612.500. Tanah tersebut di Kelurahan Kalicilik Kecamatan Demak Kabupaten Demak.

Adapun prosedur perubahan status atau tukar menukar yang disetujui dan disahkan pada tanggal 2 Mei 1998 mengenai tukar menukar tanah BKM (Badan Kesejahteraan Masjid) yang terletak di Desa Jogoloyo Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak seluas 1.486 m<sup>2</sup> yang akan dipergunakan untuk pembangunan gedung Rumah Sakit Islam (RSI) Kabupaten Demak dengan tanah seluas 3.415 m<sup>2</sup> di Desa Kalicilik Kecamatan Kota Demak Kabupaten Demak.

Maka prosedurnya adalah sebagai berikut:<sup>3</sup>

- a. Yayasan wakaf / BKM selaku nadzir mengajukan permohonan perubahan status/ tukar menukar tersebut kepada Menteri Agama up. Direktur Jenderal Bimas Islam dan Urusan Haji melalui KUA Kecamatan dengan menjelaskan alasan perubahan status/ tukar menukar tersebut.
- b. Kepala KUA Kecamatan meneruskan permohonan tersebut ke Kantor Departemen Agama Kabupaten / Kota
- c. Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten / Kota setelah menerima permohonan tersebut selanjutnya membentuk suatu tim dengan susunan dan maksud seperti tersebut pada angka 1 di atas, dibuat SK oleh Bupati/ Walikota setempat.

---

<sup>3</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Masyhudi, S.Pdi selaku penyelenggara wakaf dan zakat pada tanggal 20 Desember 2004.

- d. Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten / Kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim Kepada Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut ke Menteri Agama up. Direktur Jenderal Bimas Islam dan Urusan Haji.
- e. Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Direktur Jenderal Bimas Islam dan Urusan Haji barulah perubahan status/ tukar menukar dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh nadzir ke Kantor Pertanahan Kabupaten untuk pendaftaran lebih lanjut.

Prosedur ini sesuai dengan Surat Edaran No. D11/5/HK.007/901/1989 tentang petunjuk perubahan status/ tukar menukar tanah wakaf.

Tanah wakaf BKM, yang terletak di Desa Jogoloyo, Kecamatan Wonosalam yang akan dipergunakan oleh Yayasan Hasyim Asy'ari Demak untuk pembangunan RSI Kabupaten Demak, begitu pula dengan tanah wakaf BKM yang dipergunakan untuk perluasan gedung MAN Demak dipandang perlu untuk membentuk Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf yang telah ditetapkan dengan keputusan Bupati Kepala Daerah berdasarkan:

- a. UU No. 13 tahun 1950 tentang pembentukan daerah Kabupaten dalam lingkungan propinsi Jawa Tengah.
- b. UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- c. UU No. 5 tahun 1974 tentang pokok-pokok pemerintah daerah.

- d. PP No. 16 tahun 1976 tentang perluasan Kotamadia Daerah Tingkat II Semarang.
- e. PP No. 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik
- f. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor I tahun 1978 tentang PP No. 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah / Milik.

Dengan adanya Surat Edaran Menteri Agama Republik Indonesia 1 April 1989 No. D 11/5/HK.007/901/1989 tentang petunjuk perubahan status/ tukar menukar tanah wakaf memutuskan untuk :

- a. Membentuk Tim Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf BKM yang dipergunakan oleh Yayasan Asy'ari Demak untuk pembangunan Gedung RSI Kabupaten Demak.
- b. Adapun tugas tim tersebut adalah sebagai berikut:
  - 1) Mengadakan penelitian terhadap tanah wakaf BKM yang terletak di Desa Jogoloyo, Kecamatan Wonosalam yang akan dipergunakan oleh Yayasan Hasyim Asy'ari Demak untuk pembangunan Gedung Rumah Sakit Islam Kabupaten Demak, baik mengenai luas tanah maupun nilai tanahnya.
  - 2) Mengusahakan calon tanah pengganti yang sesuai/ senilai dengan tanah wakaf tersebut dan telah bersertifikat.
  - 3) Merumuskan kebijaksanaan mengenai perubahan status penggunaan tanah wakaf tersebut.
  - 4) Melaksanakan tugas-tugas lain sehubungan dengan perubahan tanah wakaf BKM di Desa Jogoloyo, Kecamatan Wonosalam.

- c. Dalam melaksanakan tugasnya tim tersebut diktum Pertama berpedoman kepada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, bertanggung jawab dan melaporkan hasilnya kepada Bupati Kepala Daerah.
- d. Segala biaya yang timbul akibat diterbitkannya keputusan ini dibebankan kepada anggaran RSI Yayasan Hasyim Asy'ari Demak.

**2. Tata Cara Tukar Menukar Tanah Wakaf Badan Kesejahteraan Masjid (BKM) Kabupaten Demak untuk Gedung Madrasah Aliyah Negeri Demak.**

Pada dasarnya tukar menukar tanah wakaf BKM untuk MAN Demak dengan tanah wakaf BKM untuk perluasan Gedung RSI Demak prosedurnya adalah sama. Dalam hal ini diperlukan adanya:

- a. Surat Pengantar Nadzir wakaf dan Kepala KUA Kecamatan yang mewilayahinya.
- b. Surat perjanjian serah terima antara BKM dan MAN Demak telah kami sesuaikan dengan lampiran yang ada.
- c. Besarnya nilai ganti rugi/ harga dalam rupiah sesuai dengan harga dasar.
  - 1) Tanah milik BKM Kabupaten Demak HM Nomor: 368 luas  $\pm$  9.470 m<sup>2</sup> harga dasar @ m<sup>2</sup> Rp. 3.750,- harga seluruhnya Rp. 35.512.500,- di Desa Jogoloyo Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak.

- 2) Diperlukan penggantinya yang telah disepakati / disanggupi oleh kepala MAN Demak berupa tanah sawah produktif yang berada di tepi sungai Kalijajar tepatnya di Desa Tridonorejo Kecamatan Bonang Kabupaten Demak masing-masing berukuran 50x190 m dan 53 x 190 m HM. NO. 359 luas  $\pm 9.500 \text{ m}^2$  harga dasar @  $\text{m}^2$  Rp. 2.500 = Rp. 23.750.000,- dan HM No. 260 luas  $\pm 10.175 \text{ m}^2$  harga dasar @ Rp. 2.500,- = Rp. 25.437.500,- Jumlah harga seluruhnya  $\pm 19.675 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 2.500,-} = \text{Rp. 49.187.500,-}$
- 3) Nilai tanah penukar harus senilai dan seimbang dengan tanah wakaf (pasal 18 ayat (3) PMA No. 1 tahun 1978).
- 4) Untuk menentukan nilai keseimbangan tersebut telah dibentuk tim yang telah disahkan oleh Keputusan Bupati KDH Tk. II Demak Nomor 665.1/1.708/1996 tanggal 2 Desember 1996.
- 5) Keputusan rapat tim ini untuk mendapatkan persetujuan / izin dari Menteri Agama atau Direktur Jenderal Bimas Islam dan Urusan Haji.

Berdasarkan hasil keputusan rapat tim (SK Bupati KDH Tk. II Demak No. 642/1.707.1996 tanggal 2 Desember 1996) pada tanggal 18 Desember 1996 di ruang Ka. Kandepag Kabupaten Demak, bahwa untuk kepentingan MAN Demak, tanah milik BKM Demak yang terletak di desa Jogoloyo Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak dengan disertai sertifikat HM. NO. 368 luas  $\pm 9.470 \text{ m}^2$  dapat diganti dengan tanah yang terletak di desa Tridonorejo Kecamatan Bonang

Kabupaten Demak dengan sertifikat HM. No. 260 luas  $\pm 10.175 \text{ m}^2$  dan HM. No. 359 luas  $\pm 9.500 \text{ m}^2$  (sesuai dengan job wilayah kabupaten Demak).

#### **D. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf di Kabupaten Demak**

Dalam penelitian ini penulis meneliti tentang perubahan penggunaan tanah wakaf yang terjadi dalam pelaksanaan perubahan khususnya di RSI NU Demak dengan tanah BKM dan MAN Demak dengan tanah BKM.

##### **1. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya tukar menukar tanah wakaf BKM dengan tanah milik Yayasan Asyari untuk perluasan gedung RSI NU Demak.**

- Bahwa untuk meningkatkan / merubah status RB/RP yang merupakan upaya pelayanan kesehatan dasar menjadi Rumah Sakit yang merupakan upaya pelayanan kesehatan spesialistik diperlukan berbagai macam dan sarana
- Salah satu persyaratan yang dibutuhkan untuk pendirian Rumah Sakit adalah adanya tanah yang merupakan tempat untuk penyelenggaraan sarana prasarana Rumah Sakit
- Menurut peraturan Menteri Kesehatan beserta petunjuk pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Dirjen Pelayanan Medis diperoleh petunjuk bahwa luas tanah yang dipergunakan untuk pendirian Rumah Sakit

minimal adalah 3.750 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus lima puluh meter kubik).

- Rumah bersalin/ balai pengobatan NU sekarang ini terletak di jalan Jogoloyo No. 9 Wonosalam Demak, dan menempati areal tanah seluas kurang lebih 2.600 m<sup>2</sup>. Disamping tanah yang ditempati sekarang ini, RB/BP NU memiliki tanah lain tetapi letaknya jauh dari lokasi RB/BP yang ada sekarang ini.
- Memperhatikan adanya persyaratan tanah dengan luas tertentu (3.750 m<sup>2</sup>) untuk pendirian sebuah Rumah sakit sebagaimana tersebut dalam Permenkes beserta Juklak yang dikeluarkan Dirjen Pelayanan Medis, dan realitas bahwa RB/PB NU baru menempati tanah seluas 2.600 m<sup>2</sup>, maka perlu untuk menambah tanah jika RB/BP NU ditingkatkan statusnya menjadi rumah sakit.
- Batas serta situasi tanah sekitar tanah RB/BP NU adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Barat : Tanah bondo deso Desa Jogoloyo Wonosalam
  - Sebelah Timur : Jalan raya Jogoloyo Wonosalam
  - Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik dengan bangunan permanen
  - Sebelah Utara : Tanah kosong milik BKM
- Memperhatikan letak serta situasi tanah RB/BP NU tersebut, salah satu upaya yang bisa dilakukan adalah dengan menukar tanah yang dimiliki RB/BP NU yang ada di tempat lain dengan tanah yang ada di sebelah utara RB/BP NU yaitu tanah BKM

## **2. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya tukar menukar tanah wakaf BKM untuk gedung Madrasah Aliyah Negeri (MAN) Demak.**

Di Kabupaten Demak telah diresmikan MAN pada tanggal 18 Januari 1996 dan satu-satunya sekolah tingkat SLTA/ MA di bawah Departemen Agama yang negeri yang dulunya menginduk pada Yayasan Pendidikan Islamic Centre (YPIC) Kabupaten demak dari tahun 1987 sampai dengan tahun 1995, alhamdulillah sudah di negerikan dengan Keputusan Menteri Agama Nomor. 515 A tahun 1995 tanggal 25 Nopember 1996.

Bahwa untuk menumbuhkembangkan pendidikan umum maupun agama, MAN Demak memerlukan bangunan/ sarana pendidikan (gedung) dan lokasi yang memadai yang letaknya dekat ibukota Kabupaten Demak di Desa Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak yang kebetulan menempati tanah wakaf milik BKM Kabupaten demak, HM Nomor: 368 luas lebih kurang 9.470 m<sup>2</sup>.

Kepala MAN bersedia memberi ganti tanah sawah produktif HM Nomor: 359 dan 360 atas nama: Drs. Mohammad Sholeh selaku Kepala MAN Demak, terletak di desa Tridonorejo Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak.

### **E. Analisa Data**

Prosedur untuk mendapatkan hak dan kepemilikan tanah wakaf harus memenuhi syarat dan rukun wakaf baik itu wakif, nadzir, benda yang



diwakafkan serta lafadz bagi wakif harus sudah dewasa, beragama Islam, tidak dipaksa serta menyiapkan sertifikat, tanda bukti, surat keterangan, dari kepada desa. Calon nadzir serta dua orang saksi kemudian si wakif datang ke Kantor Urusan Agama dan PPAIW setelah diteliti kebenarannya baik surat-surat, saksi-saksi, serta nadzirnya, lalu wakif menucapkan kehendak mewakafkan tanahnya kepada nadzir disaksikan oleh dua orang saksi setelah itu PPAIW mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan. Setelah diteliti kebenaran surat-surat, Kantor Pertanahan mencatat perwakafan milik tersebut pada buku tanah dan sertifikatnya, mencoret nama pemilik serta menggantinya dengan nama nadzir. Kantor Pertanahan menyelesaikan pembuatan sertifikat selanjutnya menyerahkan sertifikat tersebut kepada nadzir melalui Kantor Departemen Agama Setempat.

Prosedur untuk mengubah status dan penggunaan tanah wakaf, nadzir berkewajiban mengajukan permohonan kepada Kepala Kanwil Depag cq. Kepala Bidang melalui Kepala KUA dan Kepala Kandepag secara hirarkis dengan menyebutkan alasannya. Kepala KUA dan kepala Kandepag meneruskan permohonan tersebut secara hirarkis kepada Kepala Kanwil Depag cq. Kepala Bidang dengan disertai pertimbangan. Kepala Kanwil Depag cq. Kepala Bidang diberi wewenang untuk memberi persetujuan atau penolakan secara tertulis atas permohonan perubahan penggunaan tanah wakaf.

Dalam hal ada permohonan perubahan status tanah wakaf Kepala Kanwil Depag berkewajiban meneruskan kepada Menteri Agama cq.

Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dengan disertai pertimbangan. Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam diberi wewenang untuk memberi persetujuan atau penolakan secara tertulis atas permohonan perubahan status tanah wakaf. Perubahan status tanah wakaf dapat diizinkan apabila diberikan penggantian yang sekurang-kurangnya senilai dan seimbang dengan kegunaan sesuai dengan ikrar wakaf.

Perubahan penggunaan benda wakaf di Kabupaten Demak khususnya tukar menukar tanah wakaf BKM Demak dengan Tanah Milik Yayasan Hasyim Asy'ari untuk perluasan gedung Rumah Sakit Islam Kabupaten demak dan tukar menukar tanah wakaf BKM Demak untuk Gedung Madrasah Aliyah Negeri (MAN) Demak adalah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur perubahan penggunaan benda wakaf.

Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan status/ tukar menukar tersebut karena untuk kepentingan umum. Misalnya di RSI NU Demak melakukan tukar menukar tanah dengan BKM seluas 1.486 m<sup>2</sup> untuk perluasan RSI NU Demak yang akan dipersiapkan untuk ruang VIP, kantor dan ruang tunggu, sedangkan MAN Demak melakukan tukar menukar tanah dengan BKM untuk perluasan gedung MAN Demak.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Setelah penulis mengetengahkan keterangan-keterangan atas dasar uraian Bab III tentang perubahan penggunaan tanah wakaf di Kabupaten Demak khususnya perubahan tanah BKM dengan RSI NU Demak dan tanah BKM dengan MAN Demak, maka penulis akan mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perubahan tanah wakaf di Kabupaten Demak, khusus iya perubahan penggunaan tanah wakaf telah sesuai dengan PP No. 28 tahun 1977 dan Inpres No. 1 tahun 1991. Perubahan penggunaan benda wakaf pada dasarnya terhadap tanah milik tidak dapat dilakukan perubahan peruntukan atau penggunaan lain daripada yang dimaksud dalam ikrar wakaf. Penyimpangan dari ketentuan tersebut hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Menteri Agama, yakni :

- a. Karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif
- b. Karena kepentingan umum

Tata cara perubahan penggunaan tanah wakaf di Kabupaten Demak khususnya di RSI NU dan MAN Demak itu sudah syah menurut hukum

berdasarkan PP No. 28 tahun 1977 dan Inpres No. 1 tahun 1991, maka prosedurnya adalah sebagai berikut:

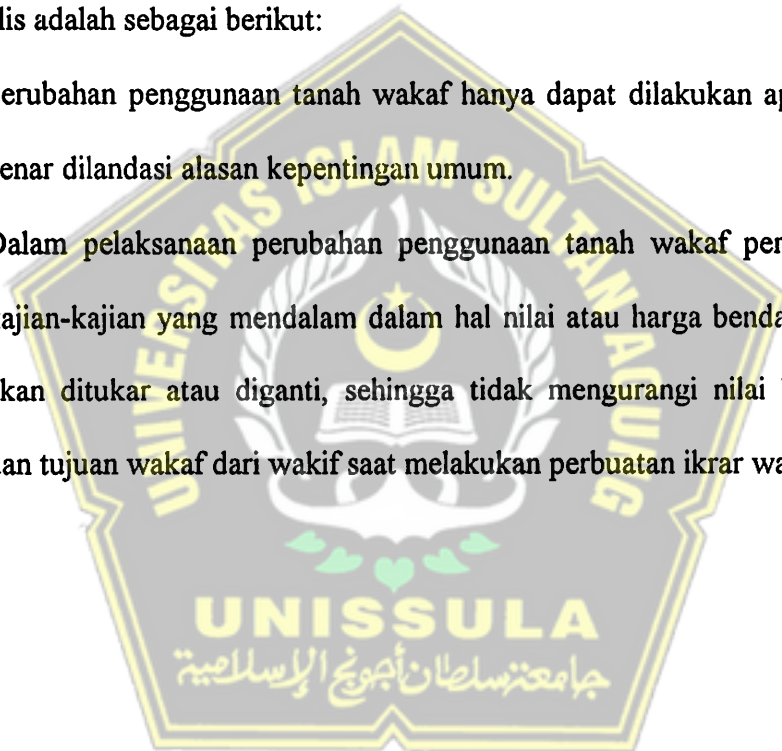
- a. Yayasan wakaf / BKM selaku nadzir mengajukan permohonan perubahan status/ tukar menukar tersebut kepada Menteri Agama up. Direktur Jenderal Bimas Islam dan Urusan Haji melalui KUA Kecamatan dengan menjelaskan alasan perubahan status/ tukar menukar tersebut.
- b. Kepala KUA Kecamatan meneruskan permohonan tersebut ke Kantor Departemen Agama Kabupaten / Kota
- c. Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten / Kota setelah menerima permohonan tersebut selanjutnya membentuk suatu tim dengan susunan dan maksud seperti tersebut pada angka 1 di atas, dibuat SK oleh Bupati/ Walikota setempat.
- d. Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten / Kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim Kepada Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut ke Menteri Agama up. Direktur Jenderal Bimas Islam dan Urusan Haji.
- e. Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Direktur Jenderal Bimas Islam dan Urusan Haji barulah perubahan status/ tukar menukar dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh nadzir ke Kantor Pertanahan Kabupaten untuk pendaftaran lebih lanjut.

2. Prosedur perubahan penggunaan tanah wakaf di Kabupaten Demak dilakukan dengan memenuhi syarat perubahan status tukar menukar tanah wakaf sebagai berikut:
  - a. Tanah wakaf tersebut tidak dapat dipergunakan sesuai ikrar wakaf
  - b. Tanah wakaf tersebut diperlukan untuk keperluan keagamaan yang langsung dan sangat mendesak.
  - c. Calon tanah penukar harus sudah bersertifikat
  - d. Nilai tanah penukar harus senilai dan seimbang dengan tanah wakaf (pasal 18 ayat (3) PMA No. 1 tahun 1978).
  - e. Untuk menentukan nilai keseimbangan tersebut harus dibentuk tim terdiri dari:
    - 1) Bupati / Walikota Tk. II
    - 2) Kantor Pertanahan Kabupaten
    - 3) MUI Kabupaten
    - 4) Kandepag Kabupaten / Kota
    - 5) Yayasan Wakaf yang bersangkutan (dan jika tanah tersebut adalah tanah BKM, maka unsur BKM yang duduk dalam tim tersebut).
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tanah wakaf di Kabupaten Demak pada dasarnya adalah masih mempertahankan fungsi benda wakaf dan tujuan wakaf itu sendiri. Hal ini disebabkan karena perkembangan lingkungan lokasi tanah tersebut dan kebutuhan pengembangan lembaga pengelola tanah wakaf.

## B. Saran

Sebagai pelengkap skripsi ini, penulis akan menyampaikan saran-saran dengan maksud dan tujuan untuk menambah dan melengkapi khasanah ilmu pengetahuan yang sudah ada dan merupakan masukan atau kritikan yang bersifat membangun. Adapun saran-saran yang dapat dikemukakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Perubahan penggunaan tanah wakaf hanya dapat dilakukan apabila benar-benar dilandasi alasan kepentingan umum.
2. Dalam pelaksanaan perubahan penggunaan tanah wakaf perlu dilakukan kajian-kajian yang mendalam dalam hal nilai atau harga benda wakaf yang akan ditukar atau diganti, sehingga tidak mengurangi nilai benda wakaf dan tujuan wakaf dari wakif saat melakukan perbuatan ikrar wakaf. ✓



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Al-Alabij, Adijani, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1989.
- Abdullah, H. Abdul Gani, *Himpunan Perundang-undangan dan Peraturan Peradilan Agama*, Intermasa, Jakarta, 1991. -
- Ash-Shiddiqi, Hasbi, *Hukum Fiqih Islam*, Bulan Bintang, Jakarta, 1978.
- Azhar Basyir, Ahmad, *Hukum Islam tentang Wakaf Ijarah Syirkah*, PT. Al-Ma'arif, Bandung, 1987.
- Chamzah, H. Ali Achmad, *Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2004.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta, 1978.
- Departemen Agama RI, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakilan Tanah Milik, Proyek Peningkatan Sarana Keagamaan Islam, Zakat dan Wakaf*, Departemen Agama RI, Jakarta, 1995/1996.
- , *Analisa Hukum Bidang Wakaf*, Jakarta, 1997.
- Imam Suhadi, *Hukum Wakaf di Indonesia*, Pustaka Widyatama, Yogyakarta, 2004.
- Inpres No. 1 tahun 1991, *Kompilasi Hukum Islam*, Pustaka Widyatama, Yogyakarta, 2004.
- Khisni, Akhmad, *Hukum Islam Suatu Tinjauan dan Asas-asas Hukum Islam*, Fakultas Hukum Unissula, Semarang, 2003.
- Rasyid, Sulaiman, *Fiqih Islam*, Wijaya, Jakarta, 1954.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1980.

Sudjito, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf Berdasarkan PP No. 28 Tahun 1977 di Kodya Dati II Yogyakarta*, Laporan Penelitian, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1990.

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, UGM Press, Yogyakarta, 1987.

Sofyan Hasan, *Pengantar Hukum Zakat dan Wakaf*, Al-Ikhlās, Surabaya, 1995.

Winanto, *Hukum Perwakafan*, *Diktat Kuliah Fakultas Hukum Unissula*, Semarang, 2003.

Yusuf, Agus Fathuddin, *Melacak Banda Masjid yang Hilang*, Aneka Ilmu, Semarang, 2000.

