

Penerapan Prinsip *Maṣlahah* Dalam Praktik *Istibdāl* Aset Wakaf
(Studi *Istibdāl* Tanah Wakaf Persyarikatan Muhammadiyah di Wonorejo
Kaliwungu Kendal, Tanah Wakaf Musholla Minan Nur di Lakarsantri Surabaya,
Tanah Wakaf Musholla Daarul Ihsan di Menteng Atas Setiabudi Jakarta Selatan)

¹Agus Nafi', ²Dawud Arif Khan, ³Nurkhalis Muchtar

^{1,2,3}Institut Ilmu Al Quran (IIQ) Jakarta

Corresponding Autor: agus_ajja@gmail.com

Abstrak: Penelitian dalam tesis ini bertujuan untuk mendeskripsikan proses dan prosedur wakaf harta istibdāl berdasarkan konsep perundang-undangan wakaf, dan penerapan asas *maṣlahah* dalam pelaksanaannya. Objek wakaf dalam penelitian ini adalah wakaf tanah Persyarikatan Muhammadiyah Wonorejo Kaliwungu Kendal, wakaf tanah Masjid Minan Nur Lakarsantri Surabaya dan wakaf tanah Masjid Daarul Ihsan Menteng Atas Setiabudi Jakarta Selatan. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus yang menggambarkan realitas sosial dan gejala empiris dalam praktik wakaf istibdāl. Data primer diperoleh melalui studi dokumenter, observasi, dan wawancara, sedangkan data sekunder dikumpulkan melalui studi bahan kepustakaan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif dan kualitatif. Temuan penelitian ini adalah: pertama, proses dan prosedur perizinan wakaf istibdāl lebih dominan dan lebih menekankan pada aspek administratif, verifikasi dan kalkulatif dengan orientasi utama pada perhitungan nilai material aset yang dipertukarkan dan aspek status hukum aset pengganti. Tidak ada penjabaran yang jelas tentang tingkat urgensi sebagai alasan wakaf istibdāl dan pemenuhan prinsip *maṣlahah*, sehingga tampak adanya ketidaksinkronan antara perundang-undangan wakaf dengan pelaksanaannya. Kedua, praktik wakaf istibdāl tidak selalu dilakukan karena alasan yang mendesak atau *maṣlahah ḍarūriyyāt*, seperti wakaf tanah Persyarikatan Muhammadiyah di Desa Wonorejo, Kaliwungu, Kendal yang dilakukan karena terancam oleh air pasang dan masuk dalam kawasan industri, tetapi juga karena pertimbangan kebutuhan yang sangat mendesak atau *maṣlahah ḥajiyāt* untuk memperoleh kemudahan pengelolaan yang mendatangkan kemanfaatan yang lebih besar seperti wakaf istibdāl musholla al-Huda di Desa Lakarsantri, Surabaya, atau karena alasan keindahan dan perluasan pemanfaatan harta wakaf atau *maṣlahah taḥsīniyyāt* seperti wakaf istibdāl

Kata Kunci: Wakaf Istibdāl, *Maṣlahah*, Mendesak

Abstract: The study under this thesis aims to describe the process and procedures of waqf of *istibdāl* asset practices based on the concept of waqf legislation, and the application of the *maṣlahah* principle in its implementation. The objects of waqf in this study are the waqf of land of Muhammadiyah Organization in Wonorejo Kaliwungu Kendal, the waqf of land of the Minan Nur Lakarsantri mosque in Surabaya and the waqf of land of the Daarul Ihsan mosque in Menteng Atas Setiabudi, South Jakarta. This is a qualitative research with a case study approach that describes social reality and empirical symptoms in the practice of *istibdāl* waqf. Primary data were obtained through documentary studies, observations, and interviews, while secondary data were collected through library material studies. The resulting data were then analyzed descriptively and qualitatively. The findings of the study are: *first*, the process and procedures for licensing of *istibdāl* waqf is more dominant and it emphasizes the administrative, verification and calculative aspects with the main orientation on calculating the material value of the exchanged assets and the legal status aspect of the replacement assets. There is no apparent elaboration of the level of urgency as a reason for *istibdāl* waqf and the fulfillment of the principle of *maṣlahah*, so that there seems to be a lack of synchronization between waqf legislation and its implementation. Second, the practice of *istibdāl* waqf is not always carried out for urgent reasons or *maṣlahah ḍarūriyyāt*, such as the waqf of land of the Muhammadiyah Organization in Wonorejo Village, Kaliwungu, Kendal, which was carried out because it was threatened by tidal water and was included in an industrial area, but also because of considerations of very urgent needs or *maṣlahah ḥajiyāt* to obtain ease of management that brings greater benefits such as the *istibdāl* waqf of the al-Huda prayer room in Lakarsantri Village, Surabaya, or for reasons of beauty and expansion of the use of waqf assets or *maṣlahah taḥsīniyyāt* such as the *istibdāl* waqf

Key Words: *Istibdāl* Waqf, *Maṣlahah*, Urgent

Pendahuluan



Keberadaan legalitas *istibdâl* disambut baik dengan upaya masyarakat untuk menggunakan instrumen hukum berupa penukaran (*istibdâl*) aset wakaf. Data yang masuk ke Badan Wakaf Indonesia (BWI), di tahun 2022 dan 2023 terdapat 11 pengajuan *istibdâl* aset wakaf atau *ruislagh* yang dimintakan persetujuannya kepada BWI.¹ Dinamika *istibdâl* yang terus berkembang baik dari sisi normatif yang semakin terbuka maupun dari sisi praktis yang semakin marak, tak lepas dari berbagai persoalan sebagaimana yang dikemukakan di atas.

Di antara praktik tukar menukar aset wakaf atau *istibdâl* yang sudah masuk di Badan Wakaf Indonesia (BWI) untuk dimintakan persetujuannya pada tahun 2021 diantaranya adalah: *istibdâl* tanah wakaf Persyarikatan Muhammadiyah di Wonorejo Kaliwungu Kendal, *istibdâl* tanah wakaf Musholla Minan Nur di Lakarsantri Surabaya, dan *istibdâl* tanah wakaf Musholla Daarul Ihsan di Menteng Atas Setiabudi Jakarta Selatan. Ketiga praktik *istibdâl* aset wakaf di lokasi yang berbeda di tiga propinsi ini, telah mendapatkan rekomendasi dari Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi setempat, yaitu Jawa Tengah, Jawa Timur, dan DKI Jakarta. Ketiganya merupakan jenis *istibdâl* dengan alasan non RUTR (Rencana Umum Tata Ruang), yaitu karena tanah wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai ikrar wakaf atau alasan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.

Secara administrasi dan prosedur petunjuk teknis di dalam regulasinya, ketiga praktik *istibdâl* aset wakaf tersebut telah mengikuti tahapannya. Namun, menarik untuk dikaji terkait dengan motif utama dilakukannya *istibdâl*, apakah benar dalam praktiknya memenuhi alasan kebutuhan mendesak dan sesuai dengan prinsip-prinsip *maṣlahah*. Hal ini mengingat terdapat dua point penting yang menjadi penekanan dalam proses *assesment* rekomendasi *istibdâl*, yaitu: pertama, aspek motif utama pengajuan *istibdâl*; kedua, aspek nilai tambah aset pengganti untuk menjaga keabadian dan kejegan aset wakaf yang mengharuskan aset pengganti lebih tinggi nilainya dibanding dengan aset wakaf yang diganti, atau minimal memiliki nilai sepadan.²

Kajian tentang konsep kemaslahatan dalam *istibdâl* aset wakaf menjadi sebuah keniscayaan, karena konsep ini dapat dijadikan sebagai pondasi dasar bagi konstruksi normatif *istibdâl* maupun praktiknya. Praktik *istibdâl* aset wakaf yang dinamis dan terus berkembang baik dari aspek normatif yang semakin terbuka dan dari aspek praktis yang semakin marak, seyogyanya diikuti dengan kajian yang kuat terhadap prinsip *maṣlahah* khususnya dalam *istibdâl* aset wakaf. Hal ini mengingat *maṣlahah* merupakan motif utama diperbolehkannya *istibdâl* aset wakaf secara normatif dan praktis.³

Tidak ada sesuatu yang bisa dianggap sebagai *aṣlah* (lebih *maṣlahah*) tanpa pengukuran, dan pengukuran ini hanya ada pada metodologi riset. Dengan demikian, sesuatu dianggap *maṣlahah* bila ada data yang menunjuk kepada lebih *maṣlahah*nya itu. Jadi, kata kuncinya adalah “data”. Adapun posisi nash adalah sebagai kalibrasi atau tolok ukur.

Kajian tentang aspek *maṣlahah* dalam *istibdâl* aset wakaf di Indonesia di samping kuantitas kajiannya belum banyak, kualitas kajiannya pun masih didominasi oleh kajian

¹ Wawancara dengan Syarifuddin, Divisi Pendataan, Sertifikasi dan Ruislagh – Badan Wakaf Indonesia, Jakarta, 22 Mei 2024.

² Wawancara dengan Syarifuddin (Divisi Pendataan, Sertifikasi dan Ruislagh – Badan Wakaf Indonesia), Jakarta, 22 Mei 2024.

³ Ahmad Siddiq, *Penerapan Prinsip al-Maṣlahah dalam Praktik Penukaran (Istibdâl) Aset Wakaf di Indonesia*, h. 40.

bersifat normatif dan praktis. Oleh karena itu, penelitian ini berusaha menghadirkan kajian *istibdâl* aset wakaf yang mengaitkan tiga aspek sekaligus yaitu aspek teoritis tentang konsep *maşlahah* dalam *istibdâl*, aspek normatif dan praktisnya melalui studi kasus

Metode Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus, yakni menggambarkan suatu keadaan praktik *istibdâl* yang dilakukan oleh para nazhir sebagai realitas sosial atau gejala empiris dalam memanifestasikan *istibdâl* yang terjadi.

Peneliti memfokuskan pengamatan terhadap perilaku nyata para nazhir wakaf dalam mempraktikkan *istibdâl* khususnya yang berkaitan dengan konsep *maşlahah*. Peneliti menggali informasi dari masyarakat terutama nazhir wakaf terkait proses dan prosedur pelaksanaan *istibdâl* aset wakaf berdasarkan konsep di dalam peraturan perundang-undangan wakaf, dan menganalisa karakter *maşlahah* dalam *istibdâl* serta pengalaman mereka dalam mempraktikkan *istibdâl*. Hal ini sangat penting karena prinsip *maşlahah* menjadi alasan utama diperbolehkannya *istibdâl* aset wakaf.

Hasil Penelitian

1. Penerapan Prinsip *Maşlahah* dalam *Istibdâl* Tanah Wakaf Persyarikatan Muhammadiyah di Wonorejo Kaliwungu Kendal.

Penjelasan tentang profil nazhir, kondisi aset wakaf, aset pengganti, dan proses praktik *istibdâl* wakaf sebagaimana dijelaskan dalam Bab III sebelumnya, telah tergambar bagaimana latar belakang dan motif praktik *istibdâl* wakaf dilakukan. Gambaran tersebut juga menjadi dasar analisis proses dan prosedur *istibdâl* tanah wakaf Persyarikatan Muhammadiyah Kaliwungu sebagaimana dibahas dalam Bab IV ini pada point A. Berdasarkan point-point pembahasan tersebut, tinjauan prinsip *maşlahah* terhadap praktik *istibdâl* aset wakaf Persyarikatan Muhammadiyah Kaliwungu menarik beberapa simpulan analisis.

Kondisi aset wakaf saat dilakukannya ikrar wakaf pada tanggal 1 Oktober 1992 dalam kondisi baik dan produktif. Seiring berjalannya waktu dan perubahan kondisi alam, penggunaan aset wakaf mengalami dinamika penyesuaian. Aset wakaf sebagaimana dijelaskan adalah ikrar wakaf pada awalnya digunakan sebagai lahan pertanian sawah yang hasil dari pengelolaannya untuk kesejahteraan masjid al-Huda sebagai *mauqūf ‘alaih*. Karena kondisi alam seringkali terkena air rob laut, lahan pertanian kemudian dijadikan tambak ikan bandeng. Namun air rob yang terus menghantam mengakibatkan banjir sehingga merugikan usaha tambak yang dikelola nazhir. Atas pertimbangan beberapa alasan tersebut, akhirnya aset wakaf lahan pertanian tidak dipergunakan atau tidak diproduktifkan lagi.

Berdasarkan realitas perkembangan aset wakaf tersebut, kondisi aset wakaf menjadi terancam keberadaannya, baik terancam dari sisi lahan pertanian sebagai aset wakaf (pokok dzat) maupun keberadaannya sebagai aset yang produktif (manfaatnya). Kondisi demikian menjadi lebih terancam karena area lokasi aset wakaf masuk dalam kawasan industri Kendal yang membutuhkan pengembangan, sehingga berkonsekuensi tergeser dan tergusurnya lahan wakaf. Jika tidak dilakukan upaya pemindahan atau penukaran aset wakaf, maka prinsip-prinsip dalam muamalah wakaf akan terdegradasi bahkan hilang. Prinsip yang dimaksud adalah prinsip kelestarian nilai dan manfaat wakaf untuk kemaslahatan umat.

Dari sisi urgensi, upaya *istibdâl* dengan kondisi aset wakaf terancam tersebut menjadi sangat urgen. Jika merujuk pada bentuk *maṣlahah* dari segi muatan dan kualitasnya, maka *istibdâl* ini termasuk *maṣlahah ḍarūriyyāt*. Jika tidak dilakukan *istibdâl* aset wakaf ini maka aspek dasar wakaf atau rukun-rukun wakaf menjadi hilang.

Pertimbangan *maṣlahah ḍarūriyyāt* dalam kasus *istibdâl* wakaf tanah Persyarikatan Muhammadiyah ini dimaksudkan untuk mewujudkan tujuan syari'at atau *maqāṣid al-syarī'ah*. Menurut al-Syāṭibī, pemeliharaan *ḍarūriyyāt* dilakukan dengan dua perkara, yaitu menegakkan rukun-rukun untuk memelihara sisi wujud, dan mencegah dari kerusakan atau hilangnya wujud tersebut (sisi '*adam*').⁴ Jika dikaitkan dengan *istibdâl* aset wakaf ini, memelihara sisi wujud diaplikasikan dalam bentuk menjaga rukun-rukun dalam wakaf. Rukun wakaf dalam fikih atau dalam bahasa peraturan perundang-undangan wakaf nasional disebut dengan istilah unsur wakaf, yaitu wakif, nazhir, aset yang diwakafkan (*mauqūf*), penerima manfaat wakaf (*mauqūf 'alaih*) dan akad/ikrar (*shigat*). Analisa pemeliharaan rukun wakaf tersebut, setidaknya ditekankan pada tiga rukun terakhir (*mauqūf, mauqūf 'alaih, shigat*). Demikian juga dari sisi pencegahan rusak atau hilangnya aset wakaf ('*adam*') yaitu dengan menjaga rusak atau hilangnya rukun wakaf tersebut.

Mauqūf atau aset wakaf Persyarikatan Muhammadiyah dalam hal ini lahan pertanian seluas 3.829 m² harus dijaga keberadaan fisik asetnya dan dipelihara kemanfaatannya dengan mengelola lahan wakaf secara produktif. Sedangkan aspek '*adam*' atau pencegahan dari kerusakan atau tidak bermanfaatnya aset wakaf maka dilakukan upaya mitigasi dan antisipasi dari kerusakan (*mafsadah*), yaitu menukar aset wakaf yang kondisi dan posisinya tidak menguntungkan dengan aset pengganti yang lebih baik nilai dan manfaatnya. Aset pengganti dalam praktik ini berupa lahan pertanian seluas 5.700 m² yang lokasinya lebih strategis dan menjanjikan untuk masa depannya. Upaya pencegahan ini dilakukan karena aset wakaf dalam kondisi terancam hilang dan tentunya manfaatnya juga tidak lagi didapatkan.

Pemeliharaan *mauqūf 'alaih* atau dalam *istibdâl* ini adalah masjid Al-Huda, terjaga dan terpenuhi haknya. Ditukarnya aset wakaf sebelumnya dengan aset pengganti sangat dimungkinkan pengelolaan pertanian yang lebih luas dan didukung oleh sumber daya alam yang baik akan lebih optimal dan hasil yang diperoleh lebih besar. Dengan demikian dana untuk kesejahteraan masjid al-Huda lebih besar sehingga pengurus takmirnya dapat mengembangkan program-program kemakmuran masjid yang manfaatnya dirasakan jamaah dan masyarakat secara umum. Sedangkan dari aspek *shigat* dalam rukun wakaf, ketentuan yang disebutkan dalam ikrar wakaf yang disepakati oleh pihak wakif dan nazhir tetap terpelihara yaitu aset wakaf diperuntukkan lahan pertanian yang manfaatnya untuk kesejahteraan masjid al-Huda. Nilai dan manfaat dari penukaran aset wakaf yang diprediksi memberikan kemanfaatan yang lebih besar dari sisi ekonomi, menunjukkan bahwa dari aspek dampak (yang juga menjadi ukuran *maṣlahah istibdâl* wakaf) menambahkan keyakinan tercapainya *maṣlahah* dalam *istibdâl* aset wakaf tanah Persyarikatan Muhammadiyah Kaliwungu di desa Wonorejo.

Pemenuhan unsur-unsur prinsip *maṣlahah* dalam *istibdâl* aset wakaf Persyarikatan Muhammadiyah Kaliwungu ini sesuai dengan metodologi *maṣlahah* Syeikh 'Izzu al-Dīn

⁴ Pendapat al-Syāṭibī tentang pemeliharaan *maṣlahah ḍarūriyyāt* dari 2 perkara yaitu sisi wujud dan sisi '*adam*' ini dibahas dalam Bab II tentang *al-maqāṣid al-ḍarūriyyāt, al-ḥajiyāt* dan *al-tahsīniyyāt*.

‘Abdu al-Salām, yang memandang kemaslahatan berdasarkan 4 unsur yaitu: terlihat, ada sebab yaitu timbulnya kemaslahatan yang lebih besar, jelas perbedaan antar kedua kemaslahatan, dan dapat diukur.⁵

Dari identifikasi tercapainya dampak positif *istibdâl* aset wakaf Persyarikatan Muhammadiyah Kaliwungu ini, dapat dilihat dari perbandingan akumulasi nilai kedua aset yang dipertukarkan. Nilai kedua aset tersebut berdasarkan penilaian Tim Penetapan jelas menunjukkan bahwa aset pengganti nilainya lebih tinggi dibanding aset wakaf semula. Sedangkan aspek strategisnya lokasi aset pengganti dan manfaat jangka panjangnya secara nalar dan logis juga nampak menjanjikan dan menguntungkan dari aspek manfaat yang didapatkan, baik secara langsung atau tidak langsung melalui pengelolaan aset yang amanah dan profesional.

2. Penerapan Prinsip *Maṣlahah* dalam *Istibdâl* Tanah Wakaf Musholla Minannur di Lakarsanti Surabaya.

Mengamati motif *istibdâl* aset wakaf musholla Minan Nur di Lakarsantri Surabaya sebagaimana diuraikan di pembahasan sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan dari pendekatan *maṣlahah*.

Dari segi lokasi tempat aset wakaf berada tidak didapati kondisi yang mengkhawatirkan atau mengancam hilangnya aset wakaf, baik karena faktor alam maupun kemaslahatan lain yang lebih besar. Beda halnya dengan situasi dan kondisi aset wakaf pertama yaitu tanah wakaf Persyarikatan Muhammadiyah Kaliwungu. Motif yang terlihat secara zhahir dilakukannya *istibdâl* aset wakaf musholla Minan Nur lebih karena alasan kebutuhan pemanfaatannya dan nilai aset pengganti yang lebih tinggi dan strategis lokasinya. Tidak nampak alasan mendesak khususnya dari segi keberadaan fisik asetnya.

Berdasarkan analisa motif dan identifikasi aspek urgensi tersebut, derajat *maṣlahah* dalam kasus *istibdâl* aset wakaf ini masuk dalam kategori *maṣlahah ḥājjiyāt*. Seandainya tidak dilakukan penukaran, aset wakaf tersebut tetap aman keberadaannya, karena tidak ada faktor eksternal yang mengancam eksistensi aset wakaf tersebut. Namun demikian, dari aspek nilai dan manfaat aset wakaf, dikhawatirkan akan terjadi stagnasi dan un-produktif jika aset wakaf tidak dipindah atau ditukar di lokasi lain yang lebih baik. Di sisi yang lain, renovasi musholla yang kondisinya sedemikian parah membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Nazhir dan pengelola musholla (baca: DKM/Takmir) belum menyiapkan strategi penghimpunan dana infaq atau dana sosial keagamaan lainnya yang mencukupi untuk membiayai operasional kemakmuran masjid, apalagi untuk biaya renovasi besar.

Ḥājjiyāt menurut pandangan al-Syāṭibī yaitu segala sesuatu yang dibutuhkan demi kemudahan dan menghilangkan kesempitan yang biasanya menimbulkan kesulitan akibat tujuan yang dikehendaki tidak tercapai.⁶ Dalam konteks kasus *istibdâl* ini, penukaran aset wakaf dibutuhkan untuk memudahkan nazhir wakaf memanfaatkan secara optimal aset wakaf dan menghilangkan kesulitan untuk mengelolanya karena posisi dan kondisi aset wakaf yang tidak menguntungkan untuk dimanfaatkan.

Faktor pertimbangan dari sisi ekonomis terkait lebih tingginya nilai aset pengganti terlihat lebih dominan dalam *istibdâl* aset wakaf ini. Hal ini sangat wajar dalam dinamika

⁵ ‘Izzu al-Dīn ibn ‘Abdu al-Salām, *Qawā’id al-Aḥkām fi Maṣāliḥi al-Anām* Juz 1, (Bairūt: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah), h. 7.

⁶ Abū Ishāq al-Syāṭibī, *al-Muwāfaqāt fi Uṣūl al-Aḥkām*, Jilid III, h. 8.

pengelolaan aset wakaf. Apabila ada aset wakaf yang nilainya rendah dengan kondisi yang kurang baik, sedangkan ada peluang aset pengganti yang lebih baik dari sisi nilai dan manfaatnya maka diambillah langkah penukaran atau *istibdâl*. Pandangan ini mengikuti pendapat Abu Yusuf ulama mazhab Hanafi dan diikuti Ibnu Taimiyyah dan Ibnu Qoyyim, yang memperbolehkan penukaran aset wakaf yang notabene aset wakaf tersebut masih bermanfaat, sedangkan di sisi lain terdapat aset pengganti yang dzat aset dan nilai kemanfaatannya lebih besar.⁷

Dari tinjauan identifikasi esensi aspek cakupan, *istibdâl* aset wakaf ini justru menunjukkan bahwa dengan ditukarnya aset wakaf dengan aset pengganti, cakupan manfaat *istibdâl* wakaf ini lebih luas. Keberpihakan kepada kepentingan publik yang lebih luas terlihat, karena kondisi aset wakaf yang sudah rusak cukup parah tidak memberikan manfaat kepada publik. Hal ini juga menegaskan bahwa penukaran aset wakaf ini mempertimbangkan hak dari salah satu rukun wakaf yaitu *shigat* (dalam ikrar wakaf) yang menyebutkan bahwa wakaf *musholla* Minan Nur peruntukan dan *mauqūf ‘alaih*-nya adalah untuk tempat ibadah (*musholla*) masyarakat umum. Realitas praktik pelaksanaan wakaf sebelumnya terindikasi dipergunakan untuk kepentingan keluarga dan segelintir kelompok. Jadi, ada harapan dengan dilakukannya *istibdâl* aset wakaf ini maka kemanfaatannya bisa lebih luas dirasakan.⁸ Dalam terminologi bentuk *maṣlahah*, cakupan kepentingan kemaslahatan ini disebut *maṣlahah ‘āmmah* (umum), atau kemaslahatan yang menyangkut kepentingan orang banyak.

Identifikasi dari aspek dampak, jika dilihat dari nilai materialnya baik segi luasan aset pengganti dan harga jualnya, nilainya lebih tinggi. Manfaat yang dihasilkan dari pertukaran aset ini juga terlihat jelas, karena aset pengganti dalam bentuk *musholla* baru yang lebih kokoh dengan daya tampung jamaah lebih banyak ditambah dengan area parkir yang cukup nyaman dan memadai. Artinya, nilai manfaat dan dampak dari pertukaran aset wakaf ini diprediksi memberikan nilai positif dan kelebihan kemanfaatan secara jangka panjang.

Penilaian dari aspek dampak tersebut juga menegaskan bahwa pada pemenuhan rukun wakaf baik wakif, *mauqūf* dan *mauqūf ‘alaih* dapat terjaga. Wakif mendapatkan jaminan aset wakafnya (meskipun diganti dengan aset pengganti) dapat memberikan manfaat bagi umat dan tentunya pahala kebaikan terus dapat diraih sepanjang aset wakaf tersebut berada. Aset wakaf (*mauqūf*) haknya terpelihara dengan aset pengganti yang lebih baik meskipun belum terlalu mendesak untuk diganti. Penerima manfaat wakaf (*mauqūf ‘alaih*) dari aset pengganti ini bertambah banyak dan luas karena *musholla* lebih nyaman digunakan, lebih mudah diakses dan lebih banyak daya tampung jamaahnya. Sedangkan pemeliharaan kesepakatan ikrar wakaf (*shigat*) ini diwujudkan dengan tidak dirubahnya aspek peruntukan dan *mauqūf ‘alaih* yaitu *musholla* untuk rumah ibadah.

⁷ Diskusi tentang perbedaan pendapat para ulama fikih tentang boleh atau tidaknya mengganti aset wakaf yang masih bermanfaat dengan aset pengganti yang lebih besar manfaatnya dibahas dalam pembahasan “*Istibdâl Aset Wakaf Menurut Pandangan Ulama Fikih*” di Bab II, halaman 67 – 72.

⁸ Persoalan kepentingan keluarga dan kepentingan publik ini terungkap dari dokumen-dokumen pengurusan *istibdâl /ruilslagh* dalam kronologis proses penukaran yang menyebutkan harapan dari masyarakat agar dengan penukaran aset wakaf kepada aset pengganti yang baru dapat terwujud terpenuhinya manfaat untuk kepentingan masyarakat lebih luas (bukan hanya keluarga tertentu).

3. Penerapan Prinsip *Maṣlahah* dalam *Istibdâl* Tanah Wakaf Musholla Darul Ihsan di Menteng Atas Setiabudi Jakarta Selatan.

Aset wakaf musholla Daarul Ihsan di Menteng Atas, secara fisik bangunan masih cukup baik untuk dipergunakan ibadah. Lokasi musholla berada di pinggir jalan kampung bercor yang mudah diakses. Bagian depan masuk masjid langsung bersentuhan dengan bahu jalan, sehingga tidak tersedia parkir kendaraan yang memadai, meskipun hanya kendaraan sepeda motor. Luas tanah musholla 140 m² dipergunakan bangunan seluas 105 m². Musholla Daarul Ihsan sendiri masih dipergunakan untuk ibadah dan kegiatan keagamaan lainnya dengan baik.

Melihat kondisi musholla Daarul Ihsan dan lingkungan sekitar, musholla masih layak digunakan, hanya saja posisinya yang menempel langsung dengan jalan umum. Lokasinya cukup strategis karena berada di pinggir jalan umum. Tidak nampak aspek mendesak untuk dilakukannya pemindahan lokasi aset wakaf tersebut ke tempat lain melalui *istibdâl* wakaf. Tidak terdapat sesuatu hal yang mengancam keberadaan aset wakaf baik dari faktor internal maupun eksternal. Artinya, tanpa dilakukannya penukaran aset wakaf ini, maka fisik bangunan musholla dan manfaatnya masih aman dan layak dipergunakan sebagaimana amanah dalam ikrar wakaf.⁹

Jika diukur berdasarkan aspek urgensi dengan standar derajat *maṣlahah*, *istibdâl* aset wakaf di musholla Daarul Ihsan ini termasuk *istibdâl taḥsīniyyāt*, derajatnya di bawah *maṣlahah ḍarūriyyāt* dan *ḥājiyyāt*. *Maṣlahah taḥsīniyyāt* menurut al-Syāṭibī dan senada pula dengan pendapat al-Gazālī yaitu kemaslahatan yang bersifat pelengkap berupa keleluasaan, ia berada pada posisi kenaikan, perhiasan, dan kemudahan bagi kesempurnaan, kelebihan, dan pemeliharaan terhadap tata krama yang baik dalam adat dan muamalat.¹⁰ Sedangkan menurut Ibnu ‘Āsyūr, *maṣlahah taḥsīniyyāt* ialah sesuatu yang dengan keberadaannya akan mewujudkan kesempurnaan tatanan sehingga umat hidup dengan tenteram, dan karenanya dipandang elok dalam penglihatan umat-umat lainnya.¹¹

Penerapan *maṣlahah* dalam praktik *istibdâl* ini jika dikaitkan dengan terminologi *maṣlahah taḥsīniyyāt*, menjelaskan bahwa penukaran aset wakaf musholla Daarul Ihsan dilakukan karena alasan untuk menyempurnakan atau meluaskan musholla sehingga lebih nyaman dan aman dirasakan para jamaah untuk beribadah. Secara estetika, kemegahan dan kewibawaan musholla yang baru sebagai rumah ibadah akan lebih terlihat. Jadi alasan yang mendasarinya adalah soal keelokan dan kepantasan. Namun dari segi nilai dan manfaat yang dihasilkan dari aset pengganti jauh lebih baik dan luas. Berarti, dari aspek cakupan, *istibdâl*

⁹ Kesimpulan ini diperkuat oleh pandangan dari pihak Kemenag Jakarta Selatan yang juga menjadi salah satu anggota Tim Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Harta Benda Wakaf, M. Jalaluddin, S.Ag. melalui wawancara pada tanggal 12 Agustus 2024 di Kantor Kemenag Jakarta Selatan.

¹⁰ Pendapat al-Syāṭibī dan al-Gazālī ini dikutip oleh Jabbar Sabil dalam bukunya *Maqāsid Syariah* ketika membahas *al-maqāṣid al-ḥājiyyāt*, *al-taḥsīniyyāt* dan *al-mukammilāt*.

¹¹ Ibnu ‘Āsyūr, *Maqāṣid al-Syarī’ah al-Islāmiyyah*, h. 81.

ini memberikan perluasan fisik aset wakaf dan nilai manfaatnya atau berpihak kepada kepentingan publik atau *maṣlahah ‘āmmah*.

Dari aspek dampak, muncul kesan bahwa pertukaran aset wakaf ini begitu mudah diputuskan, karena alasan mendesak belum begitu nampak. Pihak yang lebih membutuhkan justru dari PT. AKP yang ingin membebaskan atau membeli musholla Daarul Ihsan untuk keperluan perusahaan. Namun demikian, jika dilihat dari segi aset pengganti, nilainya lebih tinggi meskipun untuk mengganti musholla yang baru dibutuhkan waktu untuk membangunnya kembali. Manfaat musholla diprediksi akan lebih luas. Jarak lokasi aset pengganti dengan aset wakaf semula hanya 20 meter, sehingga warga masyarakat atau jamaah yang menggunakan musholla semula dapat juga menggunakan musholla yang baru (pengganti), karena jaraknya cukup dekat.

Proses prosedur dalam praktik *istibdâl* aset wakaf sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan wakaf sampai kepada hal-hal petunjuk teknis yang memandunya, penulis nilai sudah cukup moderat. Artinya bahwa regulasi tersebut tidak terlalu sempit menyulitkan dan tidak pula terlalu mudah membuka ruang yang tiada batas, jadi seimbang antara keduanya. Spirit keseimbangan ini sesuai dengan pendapat Imam al-Gazālī ketika menyinggung tentang batasan *maṣlahah*. Menurut al-Gazālī, pintu *maṣlahah* tidak boleh dibuka lebar untuk menjaga kehendak bebas manusia, karena membuka pintu *maṣlahah* lebar-lebar akan berakibat pada berubahnya semua batas-batas syari’at dengan sebab berubahnya keadaan.¹²

Dari sisi peraturan perundang-undangan wakaf dan petunjuk teknisnya, paling tidak telah terkonfirmasi bahwa prosedur dan ketentuan yang sudah ada saat ini, syarat-syarat kebolehan terukur dengan proporsional. Spirit kehati-hatian (*ihtiyāf*) menjadi perhatian utama, karena menjaga harta Allah swt. (aset wakaf) meski dilakukan dengan cermat, bijak sesuai dengan tuntunan kaidah syari’at yang sebagiannya diejawantahkan dalam peraturan perundang-undangan wakaf.

Secara regulasi peraturan perundang-undangan wakaf, ketentuan yang mengatur tentang *istibdâl* aset wakaf masih relevan untuk diterapkan saat ini. Hanya saja, ketika sampai pada pembahasan frase “mendesak” sebagai salah satu alasan diizinkan *istibdâl* wakaf, perlu dijabarkan lebih detil dalam ketentuan turunan yang bersifat teknis. Hal ini penting untuk menghindari terjadinya multitafsir atau penafsiran yang serampangan dari warga negara yang menjadi *user* dari aturan tersebut. *Stressing point* yang bisa dijelaskan misalnya kategori atau kriteria “mendesak” dalam *istibdâl* wakaf. Kenapa demikian, karena definisi “mendesak” erat kaitannya dengan terminologi darurat dari perspektif fikih. Rujukan penjelasan teknisnya bisa mengambil dari pendapat para ulama fikih dalam pembahasan tentang kriteria darurat dan batasan-batasan *maṣlahah*.¹³ Perlunya penjelasan alasan mendesak dalam *istibdâl* wakaf ini juga sejalan dengan MUI yang memberikan fatwa tentang Kriteria Maslahat sebagai panduan bagi masyarakat luas dan menghindari kebingungan umat ketika mendefinisikan *maṣlahah* sebagai salah satu dasar pertimbangan hukum dalam Islam

¹² al-Gazālī, *al-Mustasfā Fī ‘Ilmi al-Uṣūl* (Bairūt: Dār al-Kutub ‘Ilmiyyah), h.174. Batasan *maṣlahah* ini dikutip oleh Jabbar Sabil dalam bukunya *Maqasid Syariah*.

¹³ Batasan-batasan *maṣlahah* atau *ḍawābiḥ al-maṣlahah* menurut pendapat para ulama fikih dibahas dalam BAB II tentang *Maṣlahah* sebagai Salah Satu Prinsip dalam Pertimbangan Penetapan Hukum Islam.

Ketentuan detil tentang aspek mendesak dan prinsip *maṣlahah* yang tidak disebutkan secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan wakaf tersebut, dinilai berbeda oleh sebagian pihak.¹⁴ Perspektif lain terkait hal ini diantaranya menjelaskan bahwa ketentuan atau standar *maṣlahah* dalam konteks praktik *istibdāl* aset wakaf sudah terwakili dalam *chek list* persyaratan dokumen yang diminta oleh BWI kepada siapapun yang mengajukan permohonan izin *istibdāl* wakaf. *Chek list* sebanyak 16 item/point dokumen ini dinilai telah cukup komprehensif dalam menilai *maṣlahah* atau tidaknya *istibdāl* wakaf dilakukan. Hal ini dikuatkan dengan bekerjanya Tim Penetapan yang terdiri dari enam unsur *stakeholders* dalam proses *istibdāl* aset wakaf, yang di dalamnya terdapat unsur MUI. MUI yang memiliki kompetensi dan kewenangan memberikan pendapat dan pertimbangan dari sisi syari'ah (fikih) dinilai efektif menambah pengayaan perspektif aspek *maṣlahah*.¹⁵

Salah satu syarat penentuan *maṣlahah*, baik yang tertuang dalam Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) tentang Kriteria Maslahat maupun pendapat para ulama fikih ialah bahwa penentuan *maṣlahah* harus diputuskan oleh pihak atau institusi yang memiliki kewenangan dan menguasai kapasitas keilmuan di bidangnya (syari'at), serta dilakukan secara kolektif. Jika melihat ketentuan peraturan perundang-undangan wakaf, syarat tersebut telah terakomodir sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah (PP) No 25 Tahun 2018 dan petunjuk teknisnya. PP tersebut menjelaskan bahwa tahapan setelah pengajuan dari pemohon izin *istibdāl* aset wakaf dilayangkan kepada Menteri Agama melalui Kemenag Kabupaten atau Kota, maka Kemenag pada langkah berikutnya memutuskan lewat Surat Keputusan tentang pembentukan Tim Penetapan Kesimbangan Nilai dan Manfaat atau Tim Enam yang terdiri dari unsur pemerintah daerah kabupaten/kota, kantor pertanahan kabupaten/kota, MUI kabupaten/kota, kantor kementerian agama kabupaten/kota, nazhir, Kantor Urusan Agama (KUA) setempat. Tim Enam tersebut merepresentasikan *stakeholders* yang terkait dalam urusan *istibdāl* aset wakaf dalam bentuk lahan tanah. Mereka bekerja secara kolektif untuk mengkaji secara komprehensif tentang motif dan nilai manfaat *istibdāl* aset wakaf sehingga pada hasil rekomendasinya menjadi bahan pertimbangan utama oleh Kemenag dan BWI soal diizinkan atau tidaknya tukar menukar aset wakaf. Jadi, Tim Enam menjadi kunci.

Tim Enam yang mendapatkan mandat dari otoritas pemerintahan (Kemenag Kabupaten/Kota) tersebut belum menjamin seratus persen hasil penilaian yang direkomendasikan nantinya betul-betul *shahih*, karena terkadang ditemukan hal kurang ketelitian dan kehati-hatian. Misalnya, pernah terjadi dalam satu praktik *istibdāl* aset wakaf, hasil penilaian Tim Enam yang merekomendasikan bahwa permohonan *istibdāl* aset wakaf dapat dilanjutkan ke tahapan berikutnya. Namun ketika surat keputusan izin *istibdāl* wakaf dikeluarkan oleh Menteri Agama, tidak lama setelah itu, tanah pengganti aset wakaf berupa tanah dan bangunan masjid mengalami pengusuran karena masuk dalam poyek Rencana

¹⁴ Pihak lain yang dimaksud ialah pihak yang terkait atau *stakeholders* dalam pengurusan *istibdāl* wakaf yaitu Kementerian Agama, BWI yang bersangkutan dengan tiga obyek lokasi *istibdāl* wakaf dalam penelitian ini.

¹⁵ Wawancara dengan Drs. H. Supriyadi, MM, Kasi Pemberdayaan Wakaf Kanwil Kemenag Provinsi Jawa Timur, Jakarta, 12 Agustus 2024.

Umum Tata Ruang (RUTR) yang mengharuskan dipindahkannya lagi ke lokasi yang lain.¹⁶ Dari kasus ini menunjukkan bahwa kinerja Tim Enam terkadang belum optimal. Seharusnya Tim Enam yang di dalamnya ada unsur dari pemerintah kota setempat dan kantor pertanahan daerah setidaknya mengetahui tentang rencana umum tata ruang dimana lokasi aset pengganti tersebut berdiri, sehingga dalam penyusunan rekomendasi, kejadian dalam kasus tersebut dapat diantisipasi dan dihindari.

Pembahasan tentang *istibdâl* wakaf yang menyangkut banyak variabel dalam diskusinya, sejatinya mengerucut kepada dua aspek penting dan mendasar, yaitu aspek motif alasan dan aspek kualitas aset pengganti. Persoalan kelengkapan dokumen-dokumen primer dan sekunder sejatinya lebih kepada urusan administratif. Demikian juga soal legalitas keabsahan aset pengganti, sekilas terkesan sangat mendasar, namun jika ditilik lebih jauh sebenarnya merupakan aspek turunan dari kualitas aset pengganti. Jadi, aspek motif dan kualitas nilai manfaat merupakan muara dari dinamika pengurusan *istibdâl* aset wakaf.

Pertama, aspek motif. Pembahasan aspek ini tidak jauh dari persoalan tentang latar belakang dan alasan kuat dilakukannya *istibdâl* aset wakaf. Obyek yang dinilai adalah derajat mendesak (darurat) dan argumentasi yang menguatkan kemendesakan itu. Atau dengan bahasa lain, aspek motif selalu mengukur seberapa kuat prinsip *maṣlahah* bisa diterima sebagai alasan diizinkan tukar menukar aset wakaf. Jika alasan *maṣlahah* ini bisa diterima oleh pemegang kewenangan putusan berdasarkan tinjauan fikih *maṣlahah* dan fikih *istibdâl* dari para ulama, maka setengah tahapan bisa dilewati. Artinya jika seseorang menginginkan permohonan izin *istibdâl* wakaf dikabulkan, pastikan dahulu bahwa alasan yang mendasarinya memenuhi kriteria *maṣlahah*.

Kedua, aspek kualitas aset pengganti. Syarat utama diizinkan *istibdâl* aset wakaf ialah memastikan aset pengganti nilai dan manfaatnya lebih besar dibanding dengan aset wakaf semula. Besarnya kualitas nilai dan manfaat tersebut dihitung atau diukur untuk masa saat *istibdâl* wakaf diproses maupun pengukuran secara prediktif untuk masa yang akan datang dalam jangka waktu yang panjang. Berdasarkan syarat tersebut, Tim Penetapan Keseimbangan atau Tim Enam sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya, mesti menghitung dengan cermat nilai dan manfaat aset wakaf pengganti dari berbagai aspeknya sehingga aset pengganti dipastikan lebih tinggi nilainya dan strategis meskipun bersifat prediksi atau proyeksi. Hal ini sangat beralasan karena prinsip aset atau harta wakaf adalah kelestarian dan keabadian dzatnya dan kemanfaatannya.

Hemat penulis, solusi strategis terkait kedua aspek mendasar proses *istibdâl* aset wakaf ialah penguatan peran dan fungsi Tim Enam. Analisa aspek motif dan aspek nilai manfaat aset pengganti dalam praktiknya mesti dijalankan upaya *feasibility study* oleh tim kolektif yang memiliki kapasitas kompetensi dan menyeluruh, karena *istibdâl* aset wakaf terutama aset berupa tanah ini bersinggungan dengan banyak pihak terkait. Tim kolektif tersebut terwadahi dalam Tim Enam. Sedikit saja terjadi kekeliruan, maka dampaknya cukup besar karena hal yang menyangkut hak kepemilikan harta/aset bersifat sensitif. Jika ditinjau dari terminologi *al-ḍarūriyyah al-khamsah*, pemeliharaan dan penjagaan hak ini masuk kategori *ḥifzu al-māl*.

¹⁶ Wawancara dengan Syarifuddin (Divisi Pendataan, Sertifikasi dan Ruislagh BWI Pusat), Jakarta, 22 Mei 2024. Kasus tersebut disampaikan berdasarkan pengalamannya dalam menjalankan tugas survey langsung dan memverifikasi aset.

Tim Enam cukup mewakili dari seluruh pihak yang terkait dan bersinggungan.¹⁷ Penguatan Tim Enam yang dimaksud diantaranya adalah menyebutkan secara tertulis dalam peraturan perundang-undangan tugas Tim Enam tidak hanya menilai secara material fisik aset yang dipertukarkan dan nilai strategis lokasi untuk dikembangkan, tapi juga menyebutkan tugas terkait dengan kajian mengukur aspek motif mendesak dan pemenuhan prinsip *maṣlahah* sebagai alasan dasar diperbolehkannya *istibdâl* aset wakaf.¹⁸ Selain itu, penguatan Tim Enam yang dimaksud juga berkaitan dengan peningkatan anggaran operasional pelaksanaan kerja dalam mengkaji motif *istibdâl* dan menilai aset pengganti dari semua aspek. Kenapa anggaran ini penting, karena dengan alokasi anggaran yang memadai, kinerja Tim Enam dalam menjalankan tugas besarnya bisa lebih optimal.¹⁹

Berdasarkan analisa atas realitas praktik *istibdâl* wakaf di tiga lokasi dalam penelitian ini, penulis mengungkapkan bahwa pemahaman masyarakat terutama para pengurus nazhir terkait prinsip kelestarian atau keabadian aset wakaf lebih condong kepada kelestarian dari aspek kemanfaatannya.²⁰ Hal ini menunjukkan bahwa keabadian aset wakaf secara fisik bukan menjadi hal yang utama, sehingga pertimbangan *istibdâl* aset wakaf karena faktor kondisi aset yang masih dapat dimanfaatkan meskipun berkurang tetap dijalankan. Para nazhir lebih mempertimbangkan kepada aspek manfaat aset wakaf itu sendiri. Artinya, jika ditemukan aset pengganti yang nilai ekonomi dan kemanfaatannya lebih baik dibanding dengan nilai aset wakaf, maka *istibdâl* wakaf akan ditempuh meskipun kondisi aset wakaf masih bisa dimanfaatkan untuk *mauqūf ‘alaih* dan belum mendesak untuk ditukar.²¹

¹⁷ Tim Enam (Tim Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat) mewakili unsur: Pemerintah Kabupaten/Kota yang memiliki data dan informasi terkait kebijakan dan kewenangan di tingkatnya; Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memiliki data.

¹⁸ Di dalam PP Nomor 25 Tahun 2018 pasal 50 menyebutkan bahwa dalam menetapkan nilai manfaat aset penukar harus memneuhi ketentuan: dinilai oleh Penilai Publik dan aset penukar berada di wilayah yang srategis dan mudah untuk dikembangkan. Demikian juga dalam Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 menjelaskan bahwa *istibdal* aset wakaf diizinkan jikamemenuhi ketentuan: aset wakaf penukar memiliki sertifikat sah; dan nilai manfaat aset penukar sekurang-kurangnya sama dengan aset wakaf semula. Tidak ada mandat kepada Tim Enam terkait aspek alasan mendesak yang dimaksudkan dalam peraturan perundang-undangan wakaf.

¹⁹ Pandangan ini diungkapkan oleh Syarifuddin (Divisi Pendataan, Sertifikasi dan *Ruislagh* BWI) dalam wawancara tanggal 22 Mei 2024, di Kantor BWI Pusat.

²⁰ Analisa pemahaman masyarakat terkait prinsip kelestarian atau keabadian aset wakaf ini menguatkan pendapat Ahmad Siddiq ketika menjawab rumusan masalah tentang pemahaman nazhir terhadap *istibdal* aset wakaf di dalam penelitian disertasinya yang berjudul “*Praktik Maslahat Al- Istibdâl Wakaf, (Studi Penukaran Tanah Wakaf Masjid Baitul Qodim di Loloan Timur Negara Jembrana Bali, Tanah Wakaf Masjid Kampung Bugis Suwung Sesanan Denpasar Bali dan Tanah beserta Bangunan Wakaf Persyarikatan Muhammadiyah Kota Blitar*”, (Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, Program Pascasarjana, 2013).

²¹ Wawancara dengan M. Jalaluddin, S.Ag. (Penyelenggara Zakat dan Wakaf Kemenag Jakarta Selatan) dan Drs. M. Supriyadi, MM. (Kasi Pemberdayaan Wakaf Kanwil Kemenag Provinsi Jawa Timur), Jakarta, 12 Agustus 2024.

Demikian juga dari sisi regulasi, pertimbangan Tim Penetapan lebih memprioritaskan kepada aspek ekonomisnya.²² Jika kalkulasi matematis-ekonomisnya aset pengganti dinilai lebih tinggi angkanya, kemungkinan besar rekomendasi yang disampaikan akan meloloskan kelanjutan *istibdâl* aset wakaf. Pertimbangan mendesak atau tidaknya bukan menjadi alasan utama sebagaimana bunyi peraturan perundang-undangan wakaf yang berlaku saat ini. Jadi, ada kesan kurang sinkron antara alasan mendesak sebagaimana digariskan dalam peraturan perundang-undangan dengan implementasi standar pengukuran mendesaknya.

Prinsip *maṣlahah darūriyyāt* (alasan mendesak) sebagai pertimbangan utama tidak selalu diterapkan dalam proses *istibdâl* aset wakaf. Padahal, hukum asal *istibdâl* wakaf adalah dilarang, dan menjadi boleh karena ada kemaslahatan lebih besar yang ingin dicapai. Atau boleh jadi, *maṣlahah* yang dipahami oleh nazhir dan Tim Penetapan Keseimbangan adalah kemaslahatan dari perbandingan nilai asetnya saja, atau masuk dalam kategori *maṣlahah ḥājīyāt* atau *maṣlahah taḥsīniyyāt*, meskipun hal tersebut tetap mengandung kemaslahatan dengan derajat yang berbeda.²³

Kesimpulan

1. Proses dan prosedur yang dijalankan oleh nazhir dalam *istibdâl* tanah wakaf Persyarikatan Muhammadiyah di Wonorejo Kaliwungu Kendal, tanah wakaf musholla Minan Nur di Lakarsanti Surabaya, dan tanah wakaf musholla Daarul Ihsan di Menteng Atas Setiabudi Jakarta Selatan, secara umum telah sesuai dan mengikuti konsep sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan wakaf khususnya pembahasan tentang *istibdâl* aset wakaf. Proses dan prosedur yang dijalankan lebih terasa dan nampak pada segi administratif, verifikasi dan kalkulatif. Tahapan permohonan perizinan lebih dominan pada proses teknis administrasi surat menyurat dengan birokrasi berjenjang dan dilakukannya verifikasi dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam permohonan izin *istibdâl* wakaf. Sedangkan segi kalkulatif mengarah kepada kinerja Tim Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Harta Benda Wakaf yang menekankan aspek penghitungan nilai material dari aset wakaf semula maupun aset pengganti, termasuk sisi strategis lokasi dan kemanfaatannya untuk jangka panjang. Pendekatan prosedur tersebut, mengesampingkan aspek fundamental dalam pertimbangan izin *istibdâl* aset wakaf yaitu kajian alasan mendesak. Praktik yang terjadi demikian karena di dalam peraturan perundang-undangan wakaf sampai kepada petunjuk teknisnya pun tidak mengatur dengan tegas dan terukur tentang kriteria mendesak atau kriteria pencapaian *maṣlahah* dalam praktik *istibdâl* aset wakaf.
2. Proses dan prosedur perizinan *istibdâl* aset wakaf yang diatur dalam Undang-Undang No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dan peraturan pelaksanaannya, secara prinsip cukup moderat dalam arti tidak terlalu menyulitkan atau menyempitkan dan tidak pula terbuka

²² Dalam pasal 50 (3) Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2018, disebutkan bahwa untuk menetapkan nilai dan manfaat harta benda penukar harus memenuhi: dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik, dan harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Artinya pertimbangan utamanya adalah nilai ekonomi dari aset pengganti, bukan faktor mendesak.

²³ Indikasi ini menguat dalam wawancara penulis dengan pihak BWI Pusat dan Tim Penetapan dalam pembahasan tentang aspek keabadian aset wakaf.

lebar-lebar atau bebas tanpa batas. Spirit utama regulasi mengadopsi prinsip-prinsip dalam fikih yang membahas tentang hukum *istibdâl* wakaf yang mensyaratkan adanya kebutuhan mendesak dan terpenuhinya tujuan *maṣlahah* dalam perizinannya. Regulasi juga menyebutkan bahwa aset pengganti disyaratkan nilai dan manfaatnya harus lebih baik dan lebih tinggi dibanding nilai aset wakaf semula. Jadi, siapapun yang ingin melakukan *istibdâl* aset wakaf terutama pihak nazhir harus melaksanakannya dengan penuh kehati-hatian (*iḥtiyāṭ*).

3. Praktik *istibdâl* tanah wakaf Persyarikatan Muhammadiyah Kaliwungu di desa Wonorejo Kaliwungu Kendal, tanah wakaf musholla Minannur di Lakarsanti Surabaya, dan tanah wakaf musholla Daarul Ihsan di Menteng Atas Setiabudi Jakarta Selatan dalam penerapannya telah memenuhi prinsip *maṣlahah* atau identifikasi aspek urgensi, meskipun derajatnya berbeda-beda. Berdasarkan prinsip *maṣlahah* dari segi kualitas dan muatannya, maka dapat disimpulkan bahwa praktik *istibdâl* wakaf tanah Persyarikatan Muhammadiyah Kaliwungu di desa Wonorejo terkategori *maṣlahah* yang bersifat mendesak atau *maṣlahah ḍarūriyyāt*. Karena jika tidak dilakukan akan mengancam keberlangsungan aset wakaf dan manfaatnya. *Istibdâl* tanah wakaf musholla Minan Nur di Lakarsantri Surabaya termasuk *maṣlahah ḥājiyyāt*, karena *istibdâl* dilakukan untuk meraih kemudahan dalam pengelolaannya sehingga lebih bermanfaat. Sedangkan *istibdâl* tanah wakaf musholla Daarul Ihsan di Menteng Atas Setiabudi Jakarta Selatan tergolong *maṣlahah taḥsiniyyāt* atau mendekati *ḥājiyyāt*, karena tujuannya lebih untuk keelokan dan kepantasan yang ujungnya adalah mendapatkan manfaat yang lebih baik.
4. Terlihat kesan adanya ketidak sinkronan dan ketidak konsistenan antara prinsip mendesak sebagai alasan diizinkan *istibdâl* aset wakaf sebagaimana diatur dalam tata perundang-undangan perwakafan dengan implementasi penerapannya yang tidak menjelaskan secara eksplisit kriteria mendesak yang dimaksud. Sehingga pemahaman yang ditangkap oleh nazhir berdasarkan pada persepsi atau penafsiran subyektif masing-masing tanpa adanya pakem regulasi yang menjadi tuntunan.
5. Terkait dengan Tim Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Harta Benda Wakaf sejatinya unsurnya sudah komprehensif karena merepresentasikan pihak-pihak terkait dalam pengurusan tukar menukar aset wakaf terutama aset berupa tanah. Namun karena mandat tugas yang diemban sebatas kalkulatif menghitung nilai aset yang dipertukarkan (aset wakaf dan aset pengganti) dan nilai manfaat keduanya, maka kajian dan analisa aspek mendesak sebagai alasan dan prinsip *maṣlahah* sebagai tujuan *istibdâl* belum sepenuhnya menjadi perhatian. Jika mandat tertulisnya juga terkait kajian tentang penilaian mendesak dan pemenuhan prinsip *maṣlahah*, sesungguhnya perwakilan dari unsur Majelis Ulama Indonesia, Kantor Urusan Agama dan Kemenag Kota/Kabupaten yang merupakan bagian dari Tim Penetapan, memiliki kompetensi dan kapasitas (di bidang ilmu syari'ah) serta kewenangan untuk melakukannya. Analisa yang komprehensif dari berbagai aspek dalam praktik *istibdâl* aset wakaf juga menjadi langkah *feasibility study* dalam upaya mitigasi risiko pengelolaan wakaf untuk menghindari sengketa atau terjadinya kerugian yang dialami oleh pihak-pihak yang terkait di kemudian hari.

- Abdu al-Salām, ‘Izzu al-Dīn ibn, *Qawā’idu al-Aḥkām fī Maṣālihi al-Anām* Juz Bairūt: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah.
- Abu Bakar, Rifa’i, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Jogjakarta: SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga, 2021.
- Abū Zahra, Muḥammad, *Muḥaḍarāt fī al-Waqfi*, Al-Qāhirah: Jāmi’at Dual al-‘Arabiyyah, 1959.
- Aḥmad bin Fāris bin Zakariyā, *Mu’jam Maqāyis al-Lughah*, Juz III, Bairūt: Dār al-Fikr 1979.
- Ascarya, et.all., *Merancang Manajemen Risiko Pengelolaan Wakaf*, Jakarta: Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah-Bank Indonesia, 2017.
- Al-Asqalanī, Ibn Ḥajar, *Fath al-Bārī*, Bairūt: Dār al-Ma’rifah, 1379 H.
- Badan Wakaf Indonesia, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Perwakafan*, 2022.
- Badan Wakaf Indonesia, *Himpunan Dokumen Ruislagh/Istibdāl Wakaf Tanah Persyarikatan Muhammadiyah di Wonorejo Kaliwungu Kendal*, 2021.
- Badan Wakaf Indonesia, *Himpunan Dokumen Ruislagh/Istibdāl Wakaf Tanah Musholla Minannur di Lakarsanti Surabaya*, 2021.
- Badan Wakaf Indonesia, *Himpunan Dokumen Ruislagh/Istibdāl Wakaf Tanah Musholla Darul Ihsan di Menteng Atas Setiabudi Jakarta Selatan*, 2021.
- Badan Wakaf Indonesia, *Himpunan Dokumen Ruislagh/Istibdāl Wakaf Tanah Persyarikatan Muhammadiyah di Kasihan Bantul*, 2021.
- Badan Wakaf Indonesia, *Ruislagh Tanah Wakaf Musholla Daarul Ihsan Menteng Atas*, (Presentasi Hasil Survey dan Verifikasi).
- Badan Wakaf Indonesia, *Ruislagh Tanah Wakaf Musholla Minan Nur Surabaya*, (Presentasi Hasil Survey dan Verifikasi).
- Badan Wakaf Indonesia, *Ruislagh Tanah Wakaf Persyarikatan Muhammadiyah Kaliwungu*, (Presentasi Hasil Survey dan Verifikasi).
- Al-Baihaqī, *Sunan al-Kubrā*, Tahkik: Muḥammad ‘Abd al-Qādir ‘Aṭa’, Jilid VII, Bairūt: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 2003.
- Bisri, Cik Hasan, *Model Penelitian Fiqh: Paradigma Penelitian Fiqh dan Fiqh Penelitian*, Bogor: Predana Media, 2003.