



Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah Wakaf dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam di Indonesia

Imroatus Sholicha

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Imroatussholicha2261@gmail.com

Received: 02-08-2025

Reviewed: 01-09-2025

Accepted: 16-09-2025

Abstract

This study aims to analyze the mechanism of waqf land exchange (ruislag) from the perspectives of Indonesian positive law and Islamic law, as well as to examine the synchronization between the two legal systems in contemporary waqf management practices. This issue has become increasingly relevant in line with the acceleration of infrastructure development, which frequently intersects with waqf assets, particularly waqf land located in strategic areas. This research employs a qualitative approach using a library research method. Data were collected through a systematic review of statutory regulations, classical and contemporary fiqh literature, peer-reviewed journal articles, and relevant official documents. The data were analyzed using a descriptive-analytical approach with an emphasis on comparing positive legal norms and the views of Islamic legal schools concerning the concept of waqf substitution (istibdal). The findings indicate that Indonesian positive law regulates waqf land exchange in a strict and exceptional manner, emphasizing public interest, equivalence or superiority in the value and benefits of replacement assets, and state supervision mechanisms. From the perspective of Islamic law, although differences exist among Islamic legal schools, istibdal is generally permissible insofar as it aims to preserve public interest and ensure the sustainability of waqf benefits. These findings demonstrate a substantive convergence between Islamic law and positive law in the practice of waqf land exchange. This study contributes to strengthening equitable and sustainable waqf governance and recommends enhancing transparency and supervision in the implementation of waqf land exchange in Indonesia.

Keywords: *waqf, land exchange (ruislag), istibdal, Islamic law, positive law.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan menganalisis mekanisme tukar guling (*ruislag*) tanah wakaf dalam perspektif hukum positif dan hukum Islam di Indonesia, serta mengkaji sinkronisasi keduanya dalam praktik pengelolaan wakaf kontemporer. Isu ini menjadi relevan seiring meningkatnya kebutuhan pembangunan infrastruktur yang kerap bersinggungan dengan aset wakaf, khususnya tanah wakaf yang berada di wilayah strategis. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi pustaka (*library research*). Data dikumpulkan melalui telaah sistematis terhadap peraturan perundang-undangan, literatur fikih klasik dan kontemporer, artikel jurnal ilmiah, serta dokumen resmi yang relevan. Analisis data dilakukan secara deskriptif-analitis dengan menekankan pada perbandingan norma hukum positif dan pandangan mazhab fikih terkait konsep *istibdal* wakaf. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hukum positif Indonesia mengatur *ruislag* secara ketat dan bersifat eksepsional, dengan menekankan kepentingan umum, kesetaraan nilai dan manfaat harta pengganti, serta mekanisme pengawasan negara. Dalam hukum Islam, terdapat perbedaan pandangan antar mazhab, namun secara umum *istibdal* dibolehkan sepanjang bertujuan menjaga kemaslahatan dan keberlanjutan manfaat wakaf. Temuan ini menegaskan adanya titik temu substantif antara hukum Islam dan hukum positif dalam praktik *ruislag* wakaf. Penelitian ini berimplikasi pada penguatan tata kelola wakaf yang berkeadilan dan berkelanjutan, serta merekomendasikan peningkatan transparansi dan pengawasan dalam implementasi tukar guling tanah wakaf di Indonesia.

Kata kunci: wakaf, tukar guling (*ruislag*), *istibdal*, hukum Islam, hukum positif.

Pendahuluan

Wakaf merupakan instrumen filantropi Islam yang memiliki peran strategis dalam pembangunan sosial-ekonomi umat, baik dalam konteks global maupun nasional. Secara historis, wakaf telah menjadi sumber pembiayaan pendidikan, layanan kesehatan, dan kesejahteraan sosial yang berkelanjutan. Di berbagai negara Muslim, transformasi wakaf dari aset statis menuju pengelolaan produktif menjadi agenda penting untuk menjawab tantangan modernitas dan kebutuhan pembangunan berkelanjutan. Namun demikian, dinamika pembangunan infrastruktur berskala besar sering kali menempatkan aset wakaf, khususnya tanah wakaf, dalam posisi yang rentan terhadap alih fungsi dan pengalihan kepemilikan.¹

Dalam konteks nasional, tanah wakaf di Indonesia memiliki potensi yang sangat besar baik dari sisi kuantitas maupun nilai strategis lokasinya. Data Kementerian Agama menunjukkan bahwa sebagian besar tanah wakaf masih bersifat tidak produktif dan berada di wilayah yang terdampak proyek pembangunan infrastruktur. Kondisi ini semakin kompleks ketika tanah wakaf tersebut masuk dalam kawasan Proyek Strategis Nasional (PSN), sehingga memunculkan kebutuhan untuk melakukan penyesuaian hukum melalui mekanisme tukar guling (*ruislag*).²

Isu mengenai *ruislag* tanah wakaf ini semakin relevan mengingat perkembangan infrastruktur yang pesat di Indonesia, seperti pembangunan jalan tol, perumahan, dan proyek-proyek publik lainnya. Sebagai contoh, tanah wakaf yang terletak di wilayah yang terdampak proyek pembangunan sering kali terancam untuk tidak bisa dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Hal ini dapat mengurangi manfaat sosial dan ekonomi yang seharusnya diperoleh umat dari tanah wakaf tersebut. Oleh karena itu, penerapan mekanisme *ruislag* yang sesuai dengan regulasi hukum yang berlaku menjadi penting untuk memastikan bahwa aset wakaf tetap memberikan manfaat maksimal bagi umat, sambil tetap menghormati prinsip kekekalan yang menjadi dasar hukum wakaf itu sendiri

Urgensi persoalan ini tidak hanya terletak pada aspek hukum formal, tetapi juga menyangkut dimensi sosial dan keagamaan. Tanah wakaf secara teologis dipandang sebagai harta yang bersifat *tahbīs al-aṣl wa tasbīl al-manfaʿah*, sehingga setiap bentuk pengalihan memerlukan kehati-hatian yang tinggi. Ketika proses *ruislag* tidak dikelola secara transparan dan *akuntabel*, maka kepercayaan publik terhadap institusi wakaf berpotensi menurun, yang pada akhirnya berdampak pada partisipasi masyarakat dalam berwakaf. Salah satu konsep fundamental dari wakaf dalam ekonomi Islam adalah prinsip *istimariyah al-manfaʿah*, yakni keberlangsungan manfaat dengan artian harta wakaf bukan hanya disumbangkan untuk digunakan sekali habis, tetapi dikelola sedemikian rupa agar terus memberikan nilai manfaat yang berkepanjangan.³

Sebagian besar penelitian terdahulu lebih banyak membahas wakaf dari sudut pandang regulasi hukum dan pendapat para ulama. Sementara itu, kajian yang benar-benar membahas

¹ Jaharuddin and Muhibuddin, "Optimalisasi Peran Bank Wakaf Dalam Keuangan Islam: Analisis Komparatif Implementasi Dan Dampak Di Indonesia, Malaysia Dan Turki," *Jurnal Bimas Islam* 18, no. 1 (July 31, 2025): 291–313, accessed January 2, 2026, <https://jurnalbimasislam.kemenag.go.id/jbi/article/view/1352>.

² Dia Dia Astriani and Abdul Aziz, "Implementasi Kebijakan Sertifikasi Tanah Wakaf Dalam Menghadapi Rendahnya Kesadaran Masyarakat Dan Sengketa Waris Di Bidang Zakat Wakaf (ZAWA) Kementerian Agama Kabupaten Temanggung Tahun 2025," *Al-Iʿtimad: Jurnal Dakwah dan Pengembangan Masyarakat Islam* 3, no. 2 (October 31, 2025): 213–230, accessed January 2, 2026, <https://journal.ipmafa.ac.id/index.php/alitimad/article/view/1761>.

³ Imroatus Sholicha and Khusnudin Khusnudin, "Legalitas Dan Implementasi Wakaf Produktif Digital Berbasis Agribisnis: Studi Kasus Wakaf Pisang Cavendish Pada Platform Satu Wakaf Indonesia," *Maliyah : Jurnal Hukum Bisnis Islam* 15, no. 2 (December 3, 2025): 192–228, accessed December 22, 2025, <https://jurnalafh.uinsa.ac.id/index.php/maliyah/article/view/2768>.

secara mendalam bagaimana praktik tukar guling tanah wakaf berlangsung di lapangan masih sangat terbatas. Kondisi ini menunjukkan adanya kekosongan kajian dalam penelitian wakaf masa kini, khususnya yang berangkat dari realitas praktik di masyarakat. Sementara itu, dalam hukum Islam, konsep tukar guling wakaf dikenal dengan istilah *istibdal*, yang masih menjadi perdebatan di kalangan ulama. Mazhab fikih memiliki pandangan yang beragam terkait kebolehan dan batasan *istibdal*, khususnya ketika dikaitkan dengan kemaslahatan umum (*maṣlaḥah ammah*). Kesenjangan antara pendekatan fikih normatif dan kebutuhan hukum positif modern sering kali menjadi sumber ketegangan dalam pengambilan kebijakan wakaf.⁴

Pendekatan kualitatif menjadi relevan untuk digunakan dalam penelitian ini karena mampu menangkap makna, persepsi, dan praktik sosial yang tidak dapat dijelaskan secara kuantitatif semata. Melalui analisis dokumen, laporan kebijakan, dan temuan empiris dari penelitian terdahulu, pendekatan kualitatif memungkinkan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai bagaimana hukum positif dan hukum Islam berinteraksi dalam konteks nyata pengelolaan wakaf.

Kajian ini juga penting dari sudut pandang kebijakan publik dan tata kelola wakaf. Sinkronisasi antara hukum positif dan hukum Islam tidak hanya diperlukan untuk kepastian hukum, tetapi juga untuk menjaga substansi nilai wakaf sebagai instrumen keadilan sosial. Tanpa adanya harmonisasi, praktik *ruislag* berpotensi menyimpang dari tujuan awal wakaf dan justru melemahkan fungsi sosial-ekonominya.⁵

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme dan syarat tukar guling tanah wakaf menurut Undang - Undang Nomor 41 Tahun 2004, menelaah praktik tersebut dari perspektif hukum Islam melalui konsep *istibdal*, serta mengkaji sinkronisasi antara hukum positif dan hukum Islam dalam implementasinya di Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis dalam pengembangan kajian hukum wakaf kontemporer serta kontribusi praktis bagi pembuat kebijakan dan pengelola wakaf dalam mewujudkan tata kelola wakaf yang berkeadilan dan berkelanjutan.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi pustaka (library research), yang dipilih karena tujuan penelitian berfokus pada penelusuran, pemahaman, dan analisis kritis terhadap konsep, teori, regulasi, serta temuan-temuan ilmiah yang relevan dengan isu yang dikaji sebagaimana tercermin dalam literatur akademik. Data penelitian bersumber dari data sekunder berupa artikel jurnal ilmiah bereputasi nasional dan internasional, buku akademik, peraturan perundang-undangan, serta dokumen resmi yang relevan. Penelusuran literatur dilakukan secara sistematis melalui basis data ilmiah seperti Google Scholar dan portal jurnal nasional terakreditasi, dengan kriteria inklusi meliputi kesesuaian topik, kebaruan kajian, dan kredibilitas sumber. Pemilihan literatur dilakukan secara purposive untuk memastikan data yang dianalisis memiliki kedalaman konseptual dan relevansi yang kuat dengan fokus penelitian.

⁴ Haryati Haryati and Abdul Mughits, "Inclusive Development in Indonesia: Integration of Islamic Business Management and Islamic Social Finance Based on Pancasila Values," *Relevance: Journal of Management and Business* (IAIN Surakarta, 2025), <https://doi.org/10.22515/relevance.v8i1.12000>.

⁵ Andi Dahmayanti Muchtar et al., "Kedudukan Akta Ikrar Wakaf Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia: The Position of Waqf Pledge Deeds From The Perspective of Islamic Law and Positive Law in Indonesia," *BUSTANUL FUQAHA: Jurnal Bidang Hukum Islam* 6, no. 2 (August 22, 2025): 396–419, accessed January 9, 2026, <https://journal.stiba.ac.id/index.php/bustanul/article/view/1999>.

Hasil dan Pembahasan

Tukar Guling Wakaf (*Ruislag*)

Tukar guling wakaf atau biasa yang disebut dengan *ruislag* merupakan kegiatan mengganti atau menukar tanah yang telah diwakafkan dengan tanah yang berada pada lokasi yang baru. Perpindahan letak lokasi tersebut dengan suatu sebab dan hal tertentu sehingga diperbolehkannya adanya pertukaran letak lokasi tersebut.⁶ Dalam Fikih tukar guling harta wakaf juga seringkali disebut dengan istilah *istibdal*, yakni perubahan status harta wakaf yang mana sering terjadi dalam kehidupan sosial Islam.⁷

Beberapa perspektif ulama terkait dengan perubahan peruntukan wakaf hak milik sebagai berikut :⁸

1. Mazhab Hanafi

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

2. Mazhab Maliki

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

- a. Harta wakaf yang berbentuk masjid tidak boleh dijual

⁶ Umami Salamah Lubis, "Ruislag Harta Wakaf," *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 1 (January 7, 2021): 116–126, accessed January 7, 2026, <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/4658>.

⁷ M. Syukron, "ISTIBDAL WAKAF DALAM PERSPEKTIF FUQAH DAN RELEVANSINYA TERHADAP UNDANG-UNDANG WAKAF," *Sosio Akademika* 13, no. 1 (February 19, 2023): 88–105, accessed January 7, 2026, <https://journal.iaismqbangko.ac.id/index.php/sosio/article/view/45>.

⁸ Muhammad Ramli, Deni Setiawan, and Noor Rahmad, "Kedudukan *Ruislag* Dalam Investasi Tanah Wakaf Perspektif Maqasid Syari'ah," *Jatijajar Law Review* (scholar.archive.org, 2022), <https://scholar.archive.org/work/fbzlb5l5z5h7dcli37zfthxcq/access/wayback/http://ejournal.unimigo.ac.id/JLR/article/download/730/345>.

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

Harta wakaf selain masjid atau benda tidak bergerak lainnya seperti benda bergerak atau bisa juga seperti hewan peliharaan, jika tidak memiliki manfaat lagi maka diperbolehkan untuk dijual serta hasil penjualannya dapat diberikan barang atau hewan sejenis.

3. Mazhab Hambali

Jika dilihat menurut mazhab Hambali ini berbeda dengan dua mazhab sebelumnya, mazhab Hambali menguraikan beberapa ketentuan yang dapat dikenakan terkait dengan penukaran harta wakaf, antara lain :

- a. Harta wakaf yang hilang nilai kemanfaatannya maka diperbolehkan untuk dijual.
- b. Harta wakaf yang telah dijual maka hasilnya boleh dipergunakan untuk membeli harta wakaf lainnya, baik yang sejenis maupun tidak. Dengan ketentuan bahwa mengganti harta wakaf tersebut bermanfaat bagi kepentingan umum.
- c. Jika manfaat dari harta wakaf tersebut sebagian masih dapat dimanfaatkan meskipun hanya sedikit nilai kemanfaatannya, maka harta wakaf tersebut tidak boleh dijual dengan tujuan yakni pemeliharaan tujuan wakaf itu sendiri.
- d. Jika harta wakaf berupa hewan, dan hewan tersebut tidak dimanfaatkan lagi. Kemudian jika hewan tersebut dijual juga tidak mencukupi untuk membeli harta wakaf yang sejenis, maka hewan tersebut tidak boleh dijual.
- e. Tidak boleh memindahkan masjid serta menukarnya dengan yang lain, dan tidak boleh menjual pekarangan masjid apabila masjid tersebut beserta pekarangannya tidak bermanfaat lagi.

4. Mazhab Syafii

Perspektif dari kalangan Syafi'iyah berpandangan bahwa penjualan harta wakaf yakni, jika wakaf tersebut berupa masjid maka tidak boleh dijual dan tidak boleh dikembalikan kepada wakif meskipun masjid tersebut telah rusak dan tidak digunakan lagi untuk kepentingan ibadah. Hal tersebut berlandaskan bahwa harta wakaf yang telah diikrarkan tersebut telah menjadi milik Allah SWT, namun dalam dal ini penguasa diperbolehkan untuk membangun masjid lain atau dialihkan ke tempat lain jika pihak penguasa menganggap hal itu merupakan jalan keluar terbaik.

5. Mazhab Zahiri

Perspektif mazhab ini memperbolehkan menukar objek wakaf dengan syarat hal tersebut telah disebutkan dalam ikrar wakaf. Mazhab ini cenderung lebih melihat pada ikrar yang terjadi pada saat ikrar disebutkan, bila tidak termasuk dalam ikrar maka tukar guling dengan alasan apapun tidak boleh dilakukan kecuali pada tujuan wakaf tersebut.⁹

⁹ Matlaul Irfan, "PANDANGAN EMPAT MAZHAB TERHADAP KEPUTUSAN UNTUK MENJUAL DAN TUKAR GULING HARTA WAKAF," *AL-RASYAD: JURNAL HUKUM DAN ETIKA BISNIS SYARIAH* 2, no.

Penukaran Harta Wakaf Menurut Hukum Nasional

Berdasarkan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf, pada Pasal 40 diuraikan bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang;¹⁰

- a) dijadikan jaminan,
- b) disita,
- c) dihibahkan,
- d) dijual,
- e) diwariskan,
- f) ditukar atau
- g) dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Namun terdapat pengecualian yakni penukaran harta benda wakaf diperbolehkan apabila:¹¹

- a) Harta benda wakaf digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.
- b) Harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf
- c) Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak. Pelaksanaan dilakukan secara tertulis oleh Menteri Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI).

Mekanisme Tukar Guling Tanah Wakaf dalam Hukum Positif Indonesia

Adapun untuk prosedur dan persyaratan pelaksanaan dari tukar guling tanah wakaf adalah sebagai berikut :¹²

- 1) Melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen-dokumen.
- 2) Melakukan pengecekan dokumen proses permohonan penukaran/ perubahan harta benda wakaf.
- 3) Melakukan penilaian perubahan status. Dengan melakukan penggalan informasi kepada *nazhir* atau masyarakat setempat mengenai latar belakang,dll.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme tukar guling (*ruislag*) tanah wakaf dalam hukum positif Indonesia diatur secara ketat dan bersifat eksepsional. Berdasarkan analisis terhadap Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018, tukar guling hanya dapat dilakukan apabila terdapat kepentingan umum yang mendesak, tidak bertentangan dengan prinsip syariah, serta menjamin bahwa nilai dan manfaat harta pengganti sekurang-kurangnya setara atau lebih tinggi dibandingkan harta wakaf semula.¹³ Temuan ini menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang menempatkan prinsip perlindungan harta wakaf sebagai prioritas utama,

01 (January 2, 2023): 61–71, accessed January 7, 2026,

<https://jurnal.iaihpancor.ac.id/index.php/alrasyad/article/view/866>.

¹⁰ “UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF.”

¹¹ Ali Salama Mahasna and Nani Almuin, “Analisis Hukum Tukar Guling Tanah Wakaf,” *Al-Awqaf: Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam* 12, no. 1 (July 29, 2019): 86–104, accessed January 7, 2026,

<https://jurnal.bwi.go.id/index.php/awqaf/article/view/14>.

¹² Ibid.

¹³ Syamsurizal Abas, “Tukar Guling Tanah Wakaf Dan Penarikan Kembali Harta Benda Wakaf,” *Al-Mizan (e-Journal)* 17, no. 2 (December 29, 2021): 255–266, accessed January 7, 2026,

<https://journal.iaingorontalo.ac.id/index.php/am/article/view/2334>.

Tukar Guling (Ruislag) Tanah Wakaf dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam di Indonesia – Imroatus Sholicha

sehingga *ruislag* tidak diposisikan sebagai praktik administratif biasa, melainkan sebagai pengecualian yang harus melalui prosedur hukum yang berlapis.

Dalam praktiknya, hasil kajian dokumen menunjukkan bahwa peran Badan Wakaf Indonesia sangat sentral, terutama dalam memberikan rekomendasi kelayakan *ruislag*, baik dari aspek manfaat, nilai ekonomi, maupun kesesuaian dengan tujuan wakaf. Selain itu, izin dari Menteri Agama menjadi instrumen pengawasan negara untuk memastikan bahwa tukar guling tidak disalahgunakan demi kepentingan tertentu. Mekanisme ini merefleksikan upaya negara dalam menjaga amanah wakaf agar tetap berorientasi pada kepentingan umat, sekaligus adaptif terhadap kebutuhan pembangunan dan perubahan tata ruang.¹⁴

Perspektif Hukum Islam terhadap Tukar Guling Harta Wakaf

Dari perspektif hukum Islam, hasil penelitian menunjukkan adanya perbedaan pandangan antar mazhab mengenai konsep penukaran harta wakaf. Mazhab Syafi'i cenderung bersikap ketat dengan prinsip keabadian harta wakaf (*ta'bid al-waqf*), sehingga *istibdal* hanya dibolehkan dalam kondisi sangat terbatas, misalnya ketika harta wakaf tidak lagi dapat dimanfaatkan sama sekali. Sebaliknya, Mazhab Hanafi dan Maliki menunjukkan fleksibilitas yang lebih besar dengan membolehkan *istibdal* sepanjang bertujuan menjaga kemaslahatan wakaf dan manfaatnya bagi umat. Perbedaan ini menegaskan bahwa hukum Islam tidak bersifat monolitik, melainkan menyediakan spektrum ijtihad yang dapat disesuaikan dengan konteks sosial dan kebutuhan zaman.¹⁵

Ulama kontemporer dalam berbagai literatur juga cenderung mendukung pendekatan maslahat dalam alih fungsi atau tukar guling tanah wakaf, terutama ketika wakaf lama tidak lagi produktif atau terhambat oleh perubahan lingkungan sosial dan tata ruang. Temuan ini menunjukkan bahwa *istibdal* tidak dipahami sebagai pengingkaran terhadap prinsip wakaf, melainkan sebagai instrumen ijtihadi untuk menjaga tujuan substansial wakaf (*maqashid al-waqf*), yaitu keberlanjutan manfaat dan kesejahteraan umat. Dengan demikian, praktik *istibdal* yang dilakukan secara hati-hati dan bertanggung jawab dapat dipandang selaras dengan nilai-nilai dasar hukum Islam.¹⁶

Analisis Sinkronisasi dan Implementasi di Indonesia

Hasil analisis menunjukkan bahwa hukum positif Indonesia secara substantif telah mengadopsi prinsip kemaslahatan (*maslahah mursalah*) yang berasal dari khazanah hukum Islam, meskipun dirumuskan dalam bahasa dan kerangka hukum modern. Persyaratan kepentingan umum, nilai pengganti yang setara atau lebih tinggi, serta mekanisme pengawasan negara mencerminkan upaya untuk menjaga keseimbangan antara perlindungan wakaf dan kebutuhan pembangunan. Dengan kata lain, regulasi *ruislag* di Indonesia dapat dipahami

¹⁴ Mohamad Hendrik and Mufidah Mufidah, "Peran Badan Wakaf Indonesia Pasca Terbitnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf," *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 6, no. 5 (July 30, 2019): 417–446, accessed January 9, 2026, <https://journal.uinjkt.ac.id/salam/article/view/20830>.

¹⁵ Zaldi and Dhiauddin Tanjung, "Wakaf Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam," *Rayah Al-Islam* 7, no. 1 (April 28, 2023): 449–462, accessed January 9, 2026, <https://ejournal.arraayah.ac.id/index.php/rais/article/view/685>.

¹⁶ Al Qoshwah Nabila, "HUKUM PENUKARAN BENDA WAKAF DITINJAU DARI HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM," *Journal of Islamic Studies* 1, no. 3 (November 4, 2023): 321–336, accessed January 9, 2026, <https://journals.iai-alzaytun.ac.id/index.php/jis/article/view/36>.

sebagai bentuk harmonisasi antara hukum Islam dan hukum nasional dalam konteks negara hukum modern.

Namun demikian, penelitian ini juga menemukan potensi persoalan dalam tataran implementasi, khususnya terkait penilaian aset wakaf dan efektivitas pengawasan. Proses *appraisal* tanah pengganti sering kali menjadi titik rawan, karena perbedaan metode penilaian dan potensi konflik kepentingan dapat membuka celah penyimpangan. Selain itu, keterbatasan kapasitas pengawasan di tingkat pelaksana dapat mengurangi efektivitas perlindungan hukum wakaf. Oleh karena itu, hasil penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan peran kelembagaan, peningkatan transparansi proses *ruislag*, serta pengembangan standar penilaian aset yang lebih *akuntabel*. Secara teoretis, temuan ini memperkaya diskursus wakaf kontemporer dengan menunjukkan bahwa integrasi antara prinsip syariah dan hukum positif bukan hanya memungkinkan, tetapi juga diperlukan untuk menjawab tantangan pengelolaan wakaf di era modern.¹⁷

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan, penelitian ini menyimpulkan bahwa mekanisme tukar guling (*ruislag*) tanah wakaf dalam hukum positif Indonesia dirancang sebagai kebijakan yang bersifat sangat terbatas dan protektif, dengan menekankan kepentingan umum, kesesuaian dengan prinsip syariah, serta jaminan nilai dan manfaat harta pengganti yang setara atau lebih tinggi. Temuan ini menunjukkan bahwa regulasi nasional, khususnya Undang-Undang Wakaf dan peraturan pelaksanaannya, secara substantif telah mengadopsi prinsip kemaslahatan (masalah mursalah) yang dikenal dalam hukum Islam. Dari perspektif fikih, perbedaan pandangan mazhab mengenai *istibdal* wakaf memperkaya dasar normatif praktik *ruislag* di Indonesia, di mana pendekatan yang lebih fleksibel demi kemaslahatan umat menjadi relevan dalam konteks perubahan sosial dan kebutuhan pembangunan. Dengan demikian, penelitian ini berkontribusi dalam memperkuat pemahaman bahwa sinkronisasi antara hukum Islam dan hukum positif bukan hanya dimungkinkan, tetapi juga menjadi fondasi penting bagi tata kelola wakaf yang adaptif dan berorientasi pada keberlanjutan manfaat.

Implikasi praktis dari temuan ini menegaskan perlunya penguatan tata kelola dan pengawasan dalam praktik *ruislag* agar tidak menyimpang dari tujuan wakaf. Oleh karena itu, disarankan agar nazhir meningkatkan kapasitas profesional dan akuntabilitas dalam pengelolaan wakaf, khususnya dalam proses penilaian dan pemanfaatan aset pengganti. Pemerintah, melalui Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia, perlu memperketat mekanisme pengawasan, memperjelas standar *appraisal* aset, serta memastikan transparansi proses perizinan *ruislag* agar benar-benar memberikan manfaat optimal bagi *mauquf 'alaih*. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan dilakukan kajian empiris berbasis studi kasus di berbagai daerah guna menilai efektivitas implementasi *ruislag* wakaf di tingkat praktik serta mengidentifikasi model pengawasan yang paling efektif dalam mencegah penyimpangan.

DAFTAR PUSTAKA

Abas, Syamsurizal. "Tukar Guling Tanah Wakaf Dan Penarikan Kembali Harta Benda Wakaf." *Al-Mizan (e-Journal)* 17, no. 2 (December 29, 2021): 255–266. Accessed January 7, 2026.

¹⁷ Bambang Hardiyanto, "Kajian Yuridis Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Wakaf Akibat Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Semarang (Studi Di Kabupaten Boyolali)," *Dinamika Hukum* 9, no. 3 (2018): 1–27, http://ejurnal.unisri.ac.id/index.php/Dinamika_Hukum/article/download/4299/3409.

Tukar Guling (Ruislag) Tanah Wakaf dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam di Indonesia – Imroatus Sholicha

<https://journal.iaingorontalo.ac.id/index.php/am/article/view/2334>.

- Astriani, Dia Dia, and Abdul Aziz. "Implementasi Kebijakan Sertifikasi Tanah Wakaf Dalam Menghadapi Rendahnya Kesadaran Masyarakat Dan Sengketa Waris Di Bidang Zakat Wakaf (ZAWA) Kementerian Agama Kabupaten Temanggung Tahun 2025." *Al-I'timad: Jurnal Dakwah dan Pengembangan Masyarakat Islam* 3, no. 2 (October 31, 2025): 213–230. Accessed January 2, 2026. <https://journal.ipmafa.ac.id/index.php/alitimad/article/view/1761>.
- Hardiyanto, Bambang. "Kajian Yuridis Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Wakaf Akibat Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Semarang (Studi Di Kabupaten Boyolali)." *Dinamika Hukum* 9, no. 3 (2018): 1–27. http://ejurnal.unisri.ac.id/index.php/Dinamika_Hukum/article/download/4299/3409.
- Haryati, Haryati, and Abdul Mughits. "Inclusive Development in Indonesia: Integration of Islamic Business Management and Islamic Social Finance Based on Pancasila Values." *Relevance: Journal of Management and Business*. IAIN Surakarta, 2025. <https://doi.org/10.22515/relevance.v8i1.12000>.
- Hendrik, Mohamad, and Mufidah Mufidah. "Peran Badan Wakaf Indonesia Pasca Terbitnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf." *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 6, no. 5 (July 30, 2019): 417–446. Accessed January 9, 2026. <https://journal.uinjkt.ac.id/salam/article/view/20830>.
- Irfan, Matlul. "PANDANGAN EMPAT MAZHAB TERHADAP KEPUTUSAN UNTUK MENJUAL DAN TUKAR GULING HARTA WAKAF." *AL-RASYAD: JURNAL HUKUM DAN ETIKA BISNIS SYARIAH* 2, no. 01 (January 2, 2023): 61–71. Accessed January 7, 2026. <https://jurnal.iaihpancor.ac.id/index.php/alrasyad/article/view/866>.
- Jaharuddin, and Muhibuddin. "Optimalisasi Peran Bank Wakaf Dalam Keuangan Islam: Analisis Komparatif Implementasi Dan Dampak Di Indonesia, Malaysia Dan Turki." *Jurnal Bimas Islam* 18, no. 1 (July 31, 2025): 291–313. Accessed January 2, 2026. <https://jurnalbimasislam.kemenag.go.id/jbi/article/view/1352>.
- Lubis, Umami Salamah. "Ruislag Harta Wakaf." *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 1 (January 7, 2021): 116–126. Accessed January 7, 2026. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/4658>.
- Mahasna, Ali Salama, and Nani Almuin. "Analisis Hukum Tukar Guling Tanah Wakaf." *Al-Awqaf: Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam* 12, no. 1 (July 29, 2019): 86–104. Accessed January 7, 2026. <https://jurnal.bwi.go.id/index.php/awqaf/article/view/14>.
- Muchtar, Andi Dahmayanti, Jujuri Perdamaian Dunia, Nabilah Al Azizah, Risdayani, and Musfirah. "Kedudukan Akta Ikrar Wakaf Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia: The Position of Waqf Pledge Deeds From The Perspective of Islamic Law and Positive Law in Indonesia." *BUSTANUL FUQAHA: Jurnal Bidang Hukum Islam* 6, no. 2 (August 22, 2025): 396–419. Accessed January 9, 2026. <https://journal.stiba.ac.id/index.php/bustanul/article/view/1999>.
- Nabila, Al Qoshwah. "HUKUM PENUKARAN BENDA WAKAF DITINJAU DARI HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM." *Journal of Islamic Studies* 1, no. 3 (November 4, 2023): 321–336. Accessed January 9, 2026. <https://journals.iai-alzaytun.ac.id/index.php/jis/article/view/36>.

- Ramli, Muhammad, Deni Setiyawan, and Noor Rahmad. "Kedudukan Ruislagh Dalam Investasi Tanah Wakaf Perspektif Maqasid Syari'ah." *Jatijajar Law Review*. scholar.archive.org, 2022. <https://scholar.archive.org/work/fbzlb515z5h7dcli37zfthxcq/access/wayback/http://ejournal.unimugo.ac.id/JLR/article/download/730/345>.
- Sholicha, Imroatus, and Khusnudin Khusnudin. "Legalitas Dan Implementasi Wakaf Produktif Digital Berbasis Agribisnis: Studi Kasus Wakaf Pisang Cavendish Pada Platform Satu Wakaf Indonesia." *Maliyah : Jurnal Hukum Bisnis Islam* 15, no. 2 (December 3, 2025): 192–228. Accessed December 22, 2025. <https://jurnal.fsh.uinsa.ac.id/index.php/maliyah/article/view/2768>.
- Syukron, M. "ISTIBDAL WAKAF DALAM PERSPEKTIF FUQAHA DAN RELEVANSINYA TERHADAP UNDANG-UNDANG WAKAF." *Sosio Akademika* 13, no. 1 (February 19, 2023): 88–105. Accessed January 7, 2026. <https://journal.iaismqbangko.ac.id/index.php/sosio/article/view/45>.
- Zaldi, and Dhiauddin Tanjung. "Wakaf Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam." *Rayah Al-Islam* 7, no. 1 (April 28, 2023): 449–462. Accessed January 9, 2026. <https://ejournal.arraayah.ac.id/index.php/rais/article/view/685>.
- "UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF."