

Analisis terhadap Pemindahan Tanah Wakaf Masjid: Studi Kasus Masjid Amal Silaturrahim Sukaramai II Ditinjau dari Fatwa MUI Nomor 54 Tahun 2014

Mulya Hasbi¹, Syafruddin Syam²

¹Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, e-mail: mulyahasbi01@gmail.com

²Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, e-mail: syafruddinsyam@uinsu.ac.id

Histori Naskah

Diserahkan:
03-08-2026

Direvisi:
01-09-2026

Diterima:
08-09-2026

ABSTRACT

Relocation of mosque waqf land (istibdāl) is permissible under urgent conditions (ḥājah/darūrah) to ensure continuous benefits while fulfilling formal legalities. However, empirical reality reveals widespread waqf land relocations in urban areas that fail to comply with substantive and procedural criteria, thereby triggering conflicts over the perpetuity of religious assets. This study aims to analyze the legal validity of land status and the execution of the relocation of the Amal Silaturrahim Mosque Sukaramai II in Medan, viewed from the perspective of MUI Fatwa Number 54 of 2014, Agrarian Law regulations, and the principles of istibdāl under Islamic law. This research employs empirical legal research (socio-legal) with a qualitative approach. Primary data were gathered through in-depth interviews with the Mosque Welfare Board (BKM), community leaders, and key stakeholders, while secondary data comprised MUI Fatwa No. 54 of 2014, Law No. 41 of 2004 on Waqf, and Law No. 5 of 1960 (UUPA). Data were analyzed descriptively and qualitatively. The findings reveal that: 1) The land of the Amal Silaturrahim Mosque is validly categorized as musabbal waqf based on the doctrine of mu'āṭah and land recognition, despite originating from an oral pledge in 1955; 2) The execution of the relocation by PT Perumnas fails to meet both substantive and procedural criteria. Substantively, the relocation was driven by commercial interests without genuine necessity and failed to fulfill the dhamān (quality guarantee) doctrine, as evidenced by the replacement mosque deteriorating within less than ten years. Procedurally, administrative approvals bypassed local sociological considerations and official MUI recommendations. Consequently, the Land Agency (BPN) and Indonesian Waqf Board (BWI) are urged to prioritize issuing the formal Waqf Certificate and demand physical restoration of the replacement mosque for legal certainty.

Keywords : Waqf Istibdāl; MUI Fatwa No. 54/2014; Empirical Legal Study; Oral Waqf

ABSTRAK

Pemindahan tanah wakaf masjid (*istibdāl*) dibolehkan dalam kondisi mendesak (*ḥājah/darūrah*) demi menjaga kelangsungan manfaat dengan memenuhi legalitas formal. Namun, realitas empiris menunjukkan maraknya pemindahan tanah wakaf di kawasan perkotaan yang belum memenuhi kriteria substantif maupun prosedural, sehingga memicu konflik keabadian aset keagamaan. Penelitian ini bertujuan menganalisis keabsahan status tanah serta pelaksanaan pemindahan tanah wakaf Masjid Amal Silaturrahim Sukaramai II Medan ditinjau dari Fatwa MUI Nomor 54 Tahun 2014, ketentuan Hukum Agraria Pertanahan, dan prinsip *istibdāl* dalam hukum Islam. Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris (*socio-legal*) dengan pendekatan kualitatif. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pengurus Badan Kemakmuran Masjid (BKM), tokoh masyarakat, dan pihak terkait, sedangkan data sekunder mencakup Fatwa MUI No. 54 Tahun 2014, UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, dan UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Data dianalisis secara deskriptif-kualitatif melalui tahapan reduksi, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Status tanah Masjid Amal Silaturrahim secara mutlak merupakan wakaf musabbal yang sah berdasarkan doktrin mu'āṭah dan pengakuan pertanahan, meskipun awalnya berstatus ikrar lisan sejak 1955; 2) Pelaksanaan pemindahan tanah wakaf oleh PT Perumnas belum memenuhi kriteria substantif maupun prosedural. Secara substantif, relokasi didorong kepentingan komersial tanpa alibi kedaruratan riil, serta gagal memenuhi doktrin dhamān (garansi mutu), terbukti dari fisik masjid pengganti yang terbengkalai dalam kurun <10 tahun. Secara prosedural,

persetujuan administratif mengabaikan pertimbangan sosiologis warga dan fatwa MUI. Oleh karena itu, BPN dan BWI diimbau memprioritaskan penerbitan Sertifikat Tanah Wakaf serta menuntut pemulihan fisik masjid pengganti demi kepastian hukum.

Kata Kunci : *Istibdāl* Wakaf; Fatwa MUI No. 54/2014; Hukum Empiris; Wakaf Lisan

Corresponding Author : Mulya Hasbi, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, e-mail: mulyahasbi01@gmail.com

PENDAHULUAN

Wakaf dalam hukum Islam merupakan instrumen keagamaan yang memiliki sifat utama keabadian (*ta'bīd*) dan keberlanjutan manfaat (*istimrār al-manfa'ah*) (Pradana et al., 2025). Secara normatif, tanah wakaf yang telah diperuntukkan bagi bangunan ibadah seperti masjid bersifat abadi dan bertransformasi menjadi hak Allah (*milik Allāh*), sehingga dilarang keras untuk dijual, dihibahkan, diwariskan, atau dipindahtangankan (Askouri, 2024; Yumna et al., 2026). Pengalihan atau penukaran tanah wakaf (*istibdāl*) pada dasarnya merupakan pengecualian hukum yang sangat ketat dan hanya dibolehkan apabila terjadi kondisi mendesak (*hājah/darūrah*), seperti bangunan yang rusak total, tidak dapat dimanfaatkan lagi, atau demi mempertahankan keberlangsungannya (Anggriani et al., 2025). Dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, setiap tindakan pemindahan tanah wakaf wajib memenuhi asas kesepadanan nilai ganti rugi, menjaga fungsi peribadatan masyarakat, serta wajib mengantongi izin tertulis dari Menteri Agama dan persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI) (Taufik & Aprillillah, 2022). Aturan ini ditegaskan untuk menjamin bahwa *istibdāl* murni dilakukan demi mewujudkan kemaslahatan umum (*maslahah 'āmmah*), bukannya mengorbankan aset keagamaan.

Di sisi lain, realitas empiris di lapangan menunjukkan terjadinya penyimpangan mendasar dari norma hukum wakaf tersebut, sebagaimana terpetakan dalam sengketa pemindahan Masjid Amal Silaturrahim di Jalan Asia Mega Mas, Kelurahan Sukaramai II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan. Masjid yang berdiri di atas tanah wakaf lisan sejak tahun 1955 di atas lahan seluas 386 m² ini memicu konflik berkepanjangan ketika PT Perusahaan Umum Pembangunan Rumah Nasional (Perumnas) mengklaim lahan tersebut masuk dalam HGB No. 1/Sukaramai II milik pengembang untuk proyek revitalisasi pemukiman dan kawasan komersial sejak tahun 2011 (Hasibuan, 2025). Dalam perkembangannya, sengketa memuncak pada rentang tahun 2019 hingga 2020 ketika eksekusi relokasi fisik dipaksakan oleh pihak pengembang yang bekerja sama dengan oknum tertentu, yang berujung pada bentrokan sosiologis dengan jamaah dan pengurus Badan Kemakmuran Masjid (BKM) (Sinaga, 2024). Dari aspek administratif, proses pemindahan ini sarat cacat prosedural karena dieksekusi tanpa mengantongi persetujuan tertulis resmi dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) Pusat dan rekomendasi substantif MUI Kota Medan, meskipun klaim izin pertanahan sempat diupayakan secara *post-facto* (Harahap, 2025). Dampak paling krusial dari pemindahan ini adalah runtuhnya asas kesetaraan manfaat berupa bangunan pengganti yang disediakan PT Perumnas di tapak baru terbukti memiliki kualitas konstruksi yang buruk, di mana dalam kurun waktu kurang dari sepuluh tahun pasca-relokasi, fisik masjid pengganti tersebut kini dalam kondisi rusak, tidak terurus, dan memprihatinkan.

Isu hukum utama dalam fenomena ini bermula dari adanya kontradiksi antara formalisme izin administratif pertanahan dengan kegagalan pemenuhan syarat substantif wakaf. Dalam praktik di lapangan, persetujuan relokasi acap kali diposisikan sebagai tindakan hukum yang selesai (*finiti*) begitu izin administratif diterbitkan, tanpa menguji kondisi kedaruratan (*hājah/darūrah*) yang riil, tanpa mengawal jaminan keberlanjutan fisik aset pengganti di masa depan (*dhamān*), serta mengabaikan pertimbangan sosiologis warga dan Fatwa MUI No. 54 Tahun 2014. Persoalan ini membutuhkan pengkajian mendalam dari kacamata integrative yang memadukan fikih wakaf, Hukum Agraria Pertanahan, dan realitas sosiologis guna merumuskan batas keabsahan *istibdāl* dan perlindungan hukum terhadap aset ibadah.

Kajian mengenai *istibdāl* dan peralihan hak tanah wakaf sebenarnya telah menarik perhatian beberapa peneliti terdahulu. Kelompok penelitian pertama berfokus pada analisis normatif-doktrinal (Huda & Madarik, 2024; Yeni & Mardani, 2026) yang menguji hukum *istibdāl* secara konseptual dalam perbandingan mazhab fikih dan UU No. 41 Tahun 2004, di mana hasilnya menegaskan bahwa penukaran wakaf hanya dibolehkan dalam kondisi darurat

(*darūrah*). Kelompok penelitian kedua berfokus pada sengketa fisik dan legalitas tanah wakaf perkotaan (Islamiyati, 2018; Fathony, Ziaharah, & Damiri, 2026), namun lokus penelitian mereka terbatas pada sengketa klaim ahli waris perorangan atau pendaftaran sertifikat awal.

Meskipun literatur terdahulu telah memperkaya khazanah hukum wakaf, terdapat gap penelitian (*literature gap*) yang mendasar. Penelitian-penelitian terdahulu belum secara mendalam menguji efektivitas dan keberlakuan Fatwa MUI No. 54 Tahun 2014 dalam merespons tekanan alih fungsi lahan yang dilakukan oleh pengembang berskala besar (BUMN/swasta) atas tanah masjid berstatus wakaf lisan non-sertifikat. Sebagian besar studi normatif dan empiris yang ada belum membedah ketegangan antara kepastian hukum administratif dalam Hukum Agraria (melalui Putusan Kemenag/Pengadilan) dengan realitas empiris mengenai ketiadaan jaminan mutu (*dhamān*) atas bangunan pengganti yang terbukti rawan terbengkalai dalam waktu singkat.

Guna mengisi *gap* akademik tersebut, penelitian ini mengambil lokus pada kasus pemindahan Masjid Amal Silaturrahim di Jalan Asia Mega Mas, Kelurahan Sukaramai II, Kota Medan. Masjid yang berdiri di atas tanah wakaf lisan sejak tahun 1955 ini didorong untuk dipindahkan akibat proyek revitalisasi kawasan pemukiman oleh PT Perusahaan Umum Pembangunan Rumah Nasional (Perumnas). Dalam prosesnya, masyarakat pada dasarnya tidak anti-relokasi, melainkan menuntut kepastian dan jaminan mutu, mengingat bangunan pengganti yang disediakan PT Perumnas dalam kurun waktu kurang dari sepuluh tahun kini justru dalam kondisi tidak terurus dan memprihatinkan. Hal ini menciptakan polemik mengenai sejauh mana Putusan Kemenag dan skema tukar guling pertanahan mampu menjamin keabadian kemaslahatan wakaf.

Kebaruan (*novelty*) dari penelitian ini terletak pada analisis yuridis-empiris dan hukum pertanahan yang membenturkan antara kepatuhan atas asas keabadian wakaf dalam Fatwa MUI No. 54/2014 serta doktrin *dhamān* (jaminan mutu) fikih dengan realitas kompromi *masalah* serta legalitas formal tukar guling menurut penetapan Kementerian Agama dan Hukum Agraria. Penelitian ini tidak hanya membedah legalitas status tanah masjid, tetapi juga mengevaluasi secara kritis kelayakan substantif *istibdāl*, ketaatan prosedural, serta pertanggungjawaban hukum lembaga/pengembang dalam menjamin ketahanan fisik bangunan pengganti di masa depan. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis kesesuaian pelaksanaan pemindahan tanah wakaf Masjid Amal Silaturrahim Sukaramai II ditinjau dari Fatwa MUI No. 54 Tahun 2014, ketentuan Hukum Agraria, dan prinsip *istibdāl* dalam hukum Islam.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris (*socio-legal research*) dengan pendekatan kualitatif untuk mengkaji secara mendalam pelaksanaan pemindahan tanah wakaf Masjid Amal Silaturrahim Medan. Pendekatan yuridis-empiris dipilih karena penelitian tidak hanya menganalisis norma hukum dan fatwa secara tekstual, melainkan menguji implementasi serta efektivitas penerapan Fatwa MUI Nomor 54 Tahun 2014 dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf pada fakta sengketa di lapangan (Muhaimin, 2026). Pendekatan yang digunakan mencakup pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), serta pendekatan kasus (*case approach*) terhadap fenomena alih fungsi tanah wakaf perkotaan.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris (*socio-legal research*) dengan pendekatan kualitatif untuk mengkaji secara mendalam pelaksanaan pemindahan tanah wakaf Masjid Amal Silaturrahim Sukaramai II Medan. Pendekatan yuridis-empiris dipilih karena penelitian tidak hanya menganalisis norma hukum dan fatwa secara tekstual, melainkan menguji implementasi serta efektivitas penerapan Fatwa MUI Nomor 54 Tahun 2014, Undang-

Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, serta regulasi Hukum Agraria Pertanahan (UUPA No. 5 Tahun 1960 jo. PP No. 42 Tahun 2006) pada fakta sengketa di lapangan (Muhaimin, 2026). Pendekatan yang digunakan mencakup pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), serta pendekatan kasus (*case approach*) terhadap fenomena alih fungsi tanah wakaf perkotaan.

Data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari lokasi penelitian melalui teknik wawancara mendalam (*in-depth interview*) secara terstruktur dan semi-terstruktur dengan para informan kunci, meliputi pengurus Badan Kemakmuran Masjid (BKM) Amal Silaturrahim, tokoh masyarakat lokal, serta perwakilan pihak PT Perumnas. Sementara itu, data sekunder mencakup bahan hukum primer berupa Al-Qur'an, Hadis, Kitab Fikih Klasik, Fatwa MUI No. 54 Tahun 2014, UU No. 41 Tahun 2004, UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), serta salinan Keputusan Menteri Agama/Putusan Pengadilan terkait persetujuan tukar guling; bahan hukum sekunder berupa buku, artikel jurnal bereputasi, dan dokumen hasil penelusuran kasus; serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia Islam.

Pengumpulan data dilakukan melalui kombinasi teknik studi dokumen (*documentary study*), wawancara mendalam, dan observasi lapangan (*field observation*). Studi dokumen digunakan untuk membedah isi Fatwa MUI No. 54 Tahun 2014, salinan SK penetapan tukar guling Kemenag/Pengadilan, surat kepemilikan/ikrar wakaf, serta berkas negosiasi relokasi. Observasi lapangan dilaksanakan di lokasi fisik awal Masjid Amal Silaturrahim dan tapak bangunan pengganti guna menilai kelayakan kondisi fisik, tingkat ketahanan bangunan pengganti pasca-relokasi, serta asas kesetaraan kemaslahatan. Untuk menjamin keabsahan data (*data trustworthiness*), penelitian ini menerapkan teknik triangulasi sumber dan triangulasi teknik dengan membandingkan hasil wawancara antar-informan dengan bukti dokumen resmi pertanahan serta norma hukum yang berlaku (Creswell & Creswell, 2018).

Teknik analisis data dijalankan secara deskriptif-kualitatif dengan menerapkan model interaktif Miles, Huberman, & Saldana (2020), yang meliputi tiga tahapan utama: reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan penarikan kesimpulan atau verifikasi (*conclusion drawing/verification*). Pada tahap reduksi data, seluruh informasi lapangan dipilah dan dikategorikan berdasarkan indikator kriteria *istibdal*. Data tersebut kemudian disajikan secara naratif-analitis dengan mentransposisikan fakta kasus pemindahan masjid ke dalam *ratio decidendi* Fatwa MUI No. 54 Tahun 2014. Pada tahap akhir, kesimpulan ditarik secara induktif untuk menjawab kesesuaian antara fakta pemindahan tanah wakaf dengan prinsip-prinsip syariat dan regulasi positif di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Status Hukum dan Keabsahan Legalitas Wakaf Masjid Amal Silaturrahim

Masjid Amal Silaturrahim yang berlokasi di Jalan Asia Mega Mas, Kelurahan Sukaramai II, Kota Medan, memiliki rekam jejak sejarah peribadatan yang panjang sejak didirikan pada tahun 1955. Berdasarkan temuan empiris melalui wawancara dengan pengurus Badan Kemakmuran Masjid (BKM), tanah tempat berdirinya masjid tersebut pada awalnya diwakafkan oleh Iman Sutarno secara lisan di hadapan masyarakat setempat (Hasibuan, 2025). Dalam tradisi socio-legal masyarakat Muslim Indonesia era pertengahan abad ke-20, praktik berwakaf secara lisan tanpa Akta Ikrar Wakaf (AIW) merupakan fenomena sosiologis yang lazim akibat minimnya literasi administrasi pertanahan. Namun, ketiadaan bukti formal ini di kemudian hari dimanfaatkan oleh PT Perusahaan Umum Pembangunan Rumah Nasional (Perumnas) sebagai celah legalitas untuk mendorong relokasi demi proyek komersial.

Dalam perspektif teori hukum Islam, ikrar wakaf lisan yang diikuti dengan penyerahan fisik objek wakaf telah memenuhi keabsahan akad melalui doktrin *mu'āṭah* (tindakan konklusif

tanpa lafal formal) dan teori pelepasan hak (*isqāt al-milk*). Menurut jumhur ulama mazhab Syafi'i dan Hanbali, ketika suatu lahan telah diserahkan dan difungsikan untuk kepentingan umum (*jiḥat 'āmmah*), secara otomatis hak kepemilikan individu hapus dan bertransformasi menjadi *milk Allāh* (milik Allah) untuk kemaslahatan publik (Hidayat, 2023). Doktrin ini sejalan dengan pandangan al-Imam Ahmad bin Hanbal dalam *Fath al-Bārī*, yang menegaskan bahwa lokasi yang telah dikumandangkan azan dan difungsikan untuk shalat berjamaah secara otomatis berstatus sebagai *masjidan musabballan* (masjid wakaf), sekalipun tanpa dokumen tertulis yang eksplisit (MUI, 2014).

Keabsahan doktrinal tersebut diperkuat secara yuridis oleh Fatwa MUI Nomor 54 Tahun 2014 tentang Status Tanah yang di Atasnya Ada Bangunan Masjid. Ketentuan Hukum Poin 1 fatwa ini secara imperatif menetapkan bahwa “*Status tanah yang di atasnya ada bangunan masjid adalah wakaf. Adapun yang belum berstatus wakaf wajib diusahakan untuk disertifikasikan sebagai wakaf*” (MUI, 2014). Temuan ini selaras dengan penelitian Batul (2025) dan Maysarah & Yana (2025) yang menyatakan bahwa hukum positif dan fatwa keagamaan di Indonesia menganut asas pengakuan faktual (*substance over form*), di mana fungsi riil tanah peribadatan mengesampingkan cacat administratif masa lalu. Perspektif ini juga didukung oleh regulasi Hukum Agraria Pertanahan Nasional melalui Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Wakaf, yang membuka ruang konversi pendaftaran tanah wakaf yang belum bersertifikat melalui penatausahaan fakta sosiologis setempat. Oleh karena itu, klaim PT Perumnas yang memposisikan lahan Masjid Amal Silaturrahim sebagai tanah kosong non-wakaf secara syariat, hukum agraria, maupun norma fatwa adalah keliru dan tidak berdasar.

Lebih lanjut, temuan kasus Masjid Amal Silaturrahim ini memperkuat penelitian Muzakki & A'la (2025) dan Suhaimi (2024) mengenai kerentanan aset wakaf lisan di kawasan perkotaan yang mengapit proyek revitalisasi tata ruang. Aisyah (2025) menemukan bahwa pengembang kerap menggunakan ketiadaan sertifikat wakaf untuk mengonstruksi narasi tanah liar demi mempermudah eksekusi relokasi. Padahal, merujuk pada Rekomendasi Poin 3 dan 4 Fatwa MUI No. 54 Tahun 2014 serta asas kepastian hukum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Badan Pertanahan Nasional (BPN) bersama Badan Wakaf Indonesia (BWI) diwajibkan melakukan langkah proaktif (*ex-officio*) untuk memfasilitasi sertifikasi wakaf atas tanah masjid yang berstatus ikrar lisan, bukannya menerbitkan sertifikat hak guna bangunan baru bagi pihak pengembang (MUI, 2014).

Dengan demikian, analisis yuridis-agraria dan teoretis ini menyimpulkan bahwa kedudukan Masjid Amal Silaturrahim secara mutlak berstatus sebagai tanah wakaf yang sah dan tidak dapat diganggu gugat. Segala bentuk tindakan intimidasi alih fungsi atau upaya pembongkaran fisik atas dasar tidak adanya sertifikat resmi merupakan tindakan ilegal secara hukum Islam dan melanggar spirit perlindungan aset keagamaan (Masriani, 2024; Qolbunnuzuli, Syibly, & Artikel, 2023). Pemerintah Daerah dan BPN Kota Medan seharusnya mengeksekusi mandat Hukum Agraria dan Fatwa MUI No. 54/2014 dengan memprioritaskan legitimasi Sertifikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir BKM Masjid Amal Silaturrahim guna menjamin kepastian hukum di atas kepentingan penataan komersial.

B. Analisis Substantif *Istibdal* Wakaf dan Pemenuhan Asas *Maslahah*

Meskipun status tanah Masjid Amal Silaturrahim secara mutlak berstatus wakaf, hukum Islam tidak bersifat kaku menutup pintu penukaran (*istibdal*) apabila dihadapkan pada situasi yang memenuhi syarat syar'i. Namun, Fatwa MUI Nomor 54 Tahun 2014 menggariskan parameter substantif yang sangat ketat mengenai *istibdal*, yakni penukaran hanya dibolehkan untuk merealisasikan kemaslahatan murni demi mempertahankan keberlangsungan manfaat wakaf (*istimrar baqā' al-manfa'ah*), serta wajib diganti dengan objek bernilai sepadan atau lebih baik (MUI, 2014). Kriteria ini selaras dengan doktrin fikih klasik yang dirumuskan Imam al-

Subki dalam *Hāsyiyatān 'alā Syarḥ al-Maḥallī*, di mana perombakan atau relokasi benda wakaf dilarang keras merobohkan fisik bangunan tanpa adanya *hājah* (kebutuhan) atau *darūrah* (kedaruratan) yang riil (Muslihun, 2023).

Berdasarkan temuan empiris dalam kasus pemindahan Masjid Amal Silaturrahim, dorongan alih fungsi lahan yang diprakarsai oleh PT Perumnas terbukti belum memenuhi kriteria *masalah* dan *hājah* sebagaimana diatur dalam fatwa. Masyarakat dan jamaah BKM pada dasarnya tidak menolak secara absolut gagasan relokasi demi kepentingan penataan kota, melainkan menuntut kepastian dan jaminan mutu atas objek pengganti. Hasil wawancara dan fakta lapangan menunjukkan tiga penyimpangan substantif. Pertama, fisik Masjid Amal Silaturrahim semula masih kokoh, terawat, dan aktif digunakan jamaah untuk kegiatan ibadah serta keagamaan masyarakat lokal. Kedua, motif pemindahan tidak lahir dari kebutuhan internal jamaah (*internal ihtiyāj*), melainkan tekanan eksternal (*external pressure*) dari proyek penataan pemukiman komersial PT Perumnas. Ketiga, skema ganti rugi lokasi dan bangunan pengganti yang ditawarkan pengembang terbukti gagal memenuhi kualifikasi kesetaraan kemaslahatan. Kondisi empiris saat ini menunjukkan fakta memprihatinkan di mana bangunan masjid pengganti hasil tukar guling tersebut dalam kurun waktu kurang dari sepuluh tahun sudah dalam kondisi tidak terurus dan terbengkalai.

Kondisi ini sejalan dengan analisis Huda & Madarik (2024) yang mengungkapkan bahwa pemaksaan mekanisme *istibdal* untuk kepentingan proyek properti komersial sering kali mengaburkan batas antara kemaslahatan umum (*masalah 'āmmah*) dan kemaslahatan korporasi (*masalah khāṣṣah*). Ketika *istibdal* dieksekusi tanpa adanya kehancuran fisik bangunan asli, tindakan tersebut bertentangan dengan asas utama keberlanjutan manfaat (*istimrar baqā' al-manfa'ah*) (Ilyas, 2016). Temuan ini juga memperkuat kritik Hukum Agraria Pertanahan bahwa skema tukar guling tanah wakaf oleh instansi/BUMN kerap kali terjebak pada formalisme administratif belaka. Penerbitan Keputusan Kementerian Agama atau izin penetapan pemerintah sering diidentikkan sebagai selesainya tindakan pertanahan (*finiti*), padahal mengabaikan kewajiban *dhamān* (garansi) atas kualitas fisik dan pemeliharaan aset pengganti pasca-eksekusi. Temuan ini menempatkan *nazhir* dan jamaah pada relasi kuasa yang tidak seimbang, sehingga janji bangunan pengganti yang jauh lebih baik sering kali tidak terwujud secara berkelanjutan di lapangan (Huda & Madarik, 2024).

Dengan demikian, analisis substantif ini menyimpulkan bahwa pemindahan tanah wakaf Masjid Amal Silaturrahim merupakan bentuk penyalahgunaan mekanisme *istibdāl* yang tidak memenuhi kualifikasi syariat dan mengabaikan spirit Fatwa MUI No. 54 Tahun 2014. Relokasi masjid yang mengorbankan fungsi ibadah jamaah demi melancarkan *masterplan* perumahan komersial tanpa diimbangi jaminan mutu dan ketahanan bangunan pengganti tergolong sebagai perbuatan yang memudratkan aset wakaf (*idrār bil-waqf*). Oleh karena itu, secara materiil-hukum Islam dan rasionalitas hukum pertanahan, alasan pemindahan Masjid Amal Silaturrahim tidak memiliki basis argumentasi *masalah* yang sah, serta menuntut adanya tanggung jawab hukum dan moral dari PT Perumnas bersama BWI untuk memulihkan fungsi serta kelayakan fisik bangunan masjid pengganti tersebut (Hidayat, 2023; MUI, 2014).

C. Evaluasi Kepatuhan Prosedural-Administratif dan Rekomendasi Legalitas

Selain pemenuhan syarat substantif, Fatwa MUI Nomor 54 Tahun 2014 Poin Ketentuan Hukum 2.e secara eksplisit menegaskan bahwa seluruh proses *istibdal* (penukaran/pengalihan) tanah wakaf wajib memenuhi legalitas formal yang mengikat, yaitu: “*seizin Menteri Agama, persetujuan Badan Wakaf Indonesia, serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan pertimbangan MUI*” (Majelis Ulama Indonesia, 2014). Persyaratan tata kelola ini selaras dengan ketentuan Pasal 41 dan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yang

mensyaratkan izin tertulis dari Menteri Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI) untuk setiap pengecualian atas larangan pengalihan harta wakaf (M. F. Hidayat & Amri, 2026).

Secara teoretis, dalam kajian hukum administrasi negara, Hukum Agraria Pertanahan, dan *siyāsah syar'iyah*, pemenuhan syarat prosedural bukanlah sekadar formalitas birokrasi, melainkan instrumen perlindungan hukum (*legal protection*) untuk mencegah *zulm* (kesewenang-wenangan) dan komersialisasi aset publik (Muhaimin, 2026). Waluya (2018) menegaskan bahwa keterlibatan otoritas resmi seperti BWI dan Kementerian Agama berfungsi sebagai filter pengawasan (*verificator*) guna memastikan bahwa tindakan *istibdāl* murni didasari oleh *maslahah 'āmmah*, bukan tekanan kekuatan korporasi. Tanpa adanya izin resmi berjenjang tersebut, setiap tindakan fisik yang mengubah status objek wakaf dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) menurut asas-asas umum pemerintahan yang baik (*AUPB*) maupun Hukum Agraria Nasional.

Berdasarkan investigasi dan temuan empiris di lapangan, proses eksekusi rencana pemindahan Masjid Amal Silaturrahim menunjukkan adanya kecacatan prosedural yang mendasar. Inisiasi relokasi dan skema kesepakatan awal cenderung dilakukan secara parsial serta terburu-buru antara pihak pengembang (PT Perumnas) dan oknum perwakilan lokal tanpa melibatkan mekanisme perizinan resmi. Meskipun pada fase-fase berikutnya muncul upaya legalisasi administratif, penelusuran terhadap dokumen Keputusan Menteri Agama maupun Putusan Pengadilan mengungkapkan bahwa proses penetapan izin tukar guling tersebut diterbitkan tanpa evaluasi komprehensif atas jaminan kualitas bangunan pengganti. Akibatnya, persetujuan administratif tersebut terjebak dalam formalisme hukum yang mengabaikan doktrin *dhamān* (garansi pemeliharaan) dan rasionalitas hukum pertanahan. Ketidadaan rekomendasi substantif dari MUI Kota Medan yang mempertimbangkan penolakan sosiologis warga setempat menyebabkan seluruh tahapan negosiasi dan eksekusi fisik relokasi berstatus *illegitimate* atau cacat hukum (*null and void*) secara syariat maupun spirit perlindungan aset wakaf (Fathony et al., 2026).

Hasil analisis terhadap tingkat kepatuhan pelaksanaan pemindahan Masjid Amal Silaturrahim Sukaramai II Medan ditinjau dari kriteria Fatwa MUI No. 54 Tahun 2014 dan Hukum Agraria Pertanahan dirangkum dalam tabel berikut:

Table 1. Evaluasi Tingkat Kepatuhan Pelaksanaan Pemindahan Masjid Amal Silaturrahim

Indikator Evaluasi	Ketentuan Fatwa MUI No. 54/2014 & Regulasi Pertanahan	Temuan Kasus Masjid Amal Silaturrahim	Status Kesesuaian
Status Wakaf Tanah	Otomatis wakaf jika ada bangunan masjid dan digunakan shalat jamaah (Konversi UUPA/PP 42/2006).	Berdiri sejak 1955 via wakaf lisan, aktif digunakan ibadah	Sesuai (Berstatus Wakaf Legitim)
Alasan <i>Istibdāl</i>	Adanya <i>hajah/maslahah</i> mendesak (<i>istimrar baqai al-manfa'ah</i>).	Terdorong proyek revitalisasi komersial PT Perumnas; fisik awal masih layak.	Tidak Sesuai (Memaksakan <i>Istibdāl</i>)
Kesepadanan Pengganti	Ganti rugi bernilai sepadan/lebih baik serta terjamin ketahanan fisiknya.	Terjadi sengketa; kondisi fisik masjid pengganti kini terbengkalai dalam kurun <10 tahun.	Tidak Sesuai (Gagal Menjamin <i>Maslahah</i>)
Izin Legal-Prosedural	Wajib izin Menteri Agama, persetujuan BWI, pertimbangan MUI, & kepastian agraria.	Izin administratif melangkahi prosedur substantif; mengabaikan pertimbangan sosiologis warga.	Cacat Prosedural (Melanggar Asas Kepatuhan)

Temuan ini memperkuat kritik Qolbunnuzuli et al. (2023) mengenai lemahnya penegakan hukum prosedural wakaf di kawasan perkotaan, di mana pengembang acap kali

melakukan tindakan korektif-belakangan (*post-facto approval*) setelah bangunan ibadah terlanjur diruntuhkan. Keabaian terhadap aspek prosedural ini tidak hanya merugikan hak-hak keagamaan masyarakat Muslim di kawasan Sukaramai II Medan, tetapi juga menciptakan preseden buruk bagi perlindungan hukum aset-aset wakaf peribadatan di Indonesia (Haris, Aqbar, & Bakry, 2024). Meskipun masyarakat setempat pada dasarnya terbuka terhadap pembangunan tata ruang kota, perlakuan yang mengabaikan asas kesetaraan dan ketahanan fisik bangunan pengganti memicu perlawanan sosiologis yang wajar. Sebagaimana direkomendasikan dalam Fatwa MUI No. 54 Tahun 2014 dan regulasi Hukum Agraria Pertanahan, BPN bersama Pemerintah Kota Medan dan BWI seharusnya mengeksekusi fungsi perlindungan hukum dengan meninjau ulang persetujuan relokasi, menuntut tanggung jawab pemulihan fisik masjid pengganti yang terbengkalai, serta memprioritaskan penerbitan Sertifikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir BKM Masjid Amal Silaturrahim guna menjamin kepastian hukum secara permanen.

PENUTUP

Praktik pemindahan tanah wakaf atas nama pembangunan tata ruang perkotaan telah menjelma menjadi ancaman sunyi yang meruntuhkan asas keabadian harta benda wakaf Islam di Indonesia. Hasil penelitian ini menegaskan bahwa pelaksanaan pemindahan tanah wakaf Masjid Amal Silaturrahim Sukaramai II Medan secara fundamental belum memenuhi kriteria substantif maupun prosedural sebagaimana diamanatkan dalam Fatwa MUI Nomor 54 Tahun 2014, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, serta regulasi Hukum Agraria Pertanahan (UUPA No. 5/1960 jo. PP No. 42/2006). Secara hukum syariat dan hukum pertanahan nasional, status lahan Masjid Amal Silaturrahim secara mutlak berstatus sebagai wakaf *musabbal* yang sah sejak tahun 1955 melalui fakta sosiologis peribadatan, sehingga klaim ketiadaan sertifikat resmi tidak dapat dijadikan alibi untuk menggusurnya. Lebih lanjut, dorongan relokasi dari PT Perumnas terbukti tidak didasari oleh alasan *hājah* atau keberlanjutan manfaat (*istimrār baqā' al-manfa'ah*) yang nyata, melainkan bentuk kompromi atas proyek komersial pengembang. Relokasi ini juga mengabaikan doktrin *dhamān* (garansi pemeliharaan) yang terbukti dari fakta empiris bahwa bangunan masjid pengganti saat ini sudah dalam kondisi terbengkalai dan tidak terurus dalam kurun waktu kurang dari sepuluh tahun. Selain itu, prosesnya cacat secara prosedural karena persetujuan administratif yang diterbitkan melangkahi evaluasi substantif, pertimbangan sosiologis warga setempat, dan pertimbangan resmi MUI.

Penelitian ini memiliki keterbatasan mendasar yang perlu diperhatikan. Pertama, lokus penelitian ini berfokus secara mikro pada kasus tunggal (*single case study*) Masjid Amal Silaturrahim di Kota Medan, sehingga temuan empiris dalam artikel ini tidak dapat digeneralisasi secara mentah untuk seluruh kasus sengketa *istibdāl* wakaf di wilayah Indonesia lainnya. Kedua, keterbatasan akses terhadap pihak manajemen puncak PT Perumnas menyebabkan analisis atas motif korporasi dan pertimbangan perencanaan tata ruang kota mayoritas digali dari perspektif dokumen negosiasi eksternal, penelusuran putusan legal-formal Kemenag/Pengadilan, serta narasi pengurus BKM dan masyarakat lokal.

Atas dasar temuan tersebut, penelitian ini memberikan rekomendasi praktis dan akademis yang strategis. Secara praktis, Pemerintah Kota Medan, BPN, BWI Sumatera Utara, dan PT Perumnas didorong untuk bertanggung jawab memulihkan fungsi serta kelayakan fisik bangunan masjid pengganti yang terbengkalai sesuai prinsip *dhamān*, sekaligus memprioritaskan penerbitan Sertifikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir Masjid Amal Silaturrahim guna menjamin kepastian hukum pertanahan secara permanen. Secara akademis, penelitian selanjutnya direkomendasikan untuk memperluas cakupan studi menggunakan metode *multi-case* atau pendekatan komparatif antar-kota, serta mengkaji formulasi sanksi hukum yang tegas dan

mekanisme jaminan mutu aset pengganti bagi pihak pengembang yang melangkahi prosedur *istibdāl* wakaf di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, A. (2025). The Urgency of Waqf Land Certification in Ensuring Legal Certainty of Land Rights. *Ipso Jure*, 2(6), 1–12. <https://doi.org/10.62872/4z6b7p84>
- Anggriani, J., Noviarita, H., Said, H. A., & M. Nainin, D. (2025). Digitalization of Land Certification: Legal Perspectives from Islamic, Positive, and Administrative Law. *Al-Istinbath: Jurnal Hukum Islam*, 10(2), 606–630. <https://doi.org/10.29240/jhi.v10i2.12921>
- Askouri, E. (2024). The Role of Waqf in Achieving the Purposes of Islamic Law. *Iqtisad: Reconstruction of Justice and Welfare for Indonesia*, 11(1), 101–120. <https://doi.org/10.31942/iq.v11i1.10922>
- Batul, F. Z. (2025). The Basic Concept of Proceedings in Religious Courts: Sharia Perspectives and Positive Law. *Al-Mawaddah: Jurnal Studi Islam Dan Hukum Keluarga (Ahwal Al-Syakhsiyyah)*, 2(2), 50–55. <https://doi.org/10.61181/32xvzn53>
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. SAGE Publications.
- Fathony, F. R., Ziaharah, L. I., & Damiri, A. (2026). Problematika Hukum Tanah Masjid Tanpa Sertifikat Dan Ikrar Wakaf: Studi Kasus Masjid Al Ukhuwwah Panyileukan. *USRAH: Jurnal Hukum Keluarga Islam*, 7(April), 793–804.
- Harahap, M. (2025). Hasil Wawancara. Medan
- Haris, A. H., Aqbar, K., & Bakry, K. (2024). Status Kepemilikan Tanah Wakaf (Studi Perbandingan UU No. 41 Tahun 2004, KHI dan Fikih Muamalah). *AL-FIKRAH: Jurnal Kajian Islam*, 1(1), 46–66. <https://doi.org/10.36701/fikrah.v1i1.1653>
- Hasibuan, M. (2025). Hasil Wawancara. Medan
- Hidayat, M. F., & Amri, S. (2026). Kesadaran Nazir Wakaf atas Legalitas Tanah Wakaf Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. *Al-Fiqh*, 4(2), 93–103. <https://doi.org/10.59996/al-fiqh.v4i2.1151>
- Hidayat, R. (2023). Kepemilikan Benda Wakaf dan Akibat Hukumnya: Kajian Pendapat Ulama Mazhab. *Muqaranah*, 7(2), 91–104. <https://doi.org/10.19109/muqaranah.v7i2.20046>
- Huda, M. H., & Madarik, M. (2024). Praktik Istibdal Wakaf Dalam Perspektif Imam Syafi'i Dan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004: Analisis Kemaslahatan dan Maqāṣid Al-Syarī'Ah. *Maqashid*, 7(2), 67–79. <https://doi.org/10.35897/maqashid.v8i1.2048>
- Ilyas, M. (2016). Istibdal Harta Benda Wakaf Perspektif Hukum Islam. *Jurisprudentie*, 3(2), 138–150.
- Islamiyati, I. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Yang Tidak Tersertifikasi di Wilayah Pesisir Utara Jawa Tengah. *Masalah-Masalah Hukum*, 47(1), 71. <https://doi.org/10.14710/mmh.47.1.2018.71-80>
- Masriani, Y. T. (2024). Legal Protection for Buyers of Inherited Land Who Have Not Been Certified In Islamic Law. *Jurnal USM Law Review*, 7(3), 1360–1373. <https://doi.org/10.26623/julr.v7i3.9524>
- Maysarah, & Yana, T. (2025). Customary Law System and the Influence of Religion on the Indonesian Legal System. *Jurnal Multidisiplin Madani*, 5(10), 1152–1159. <https://doi.org/10.55927/mudima.v5i10.660>
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2020). *Qualitative Data Analysis : A Methods Sourcebook*. California: Sage Publications India Pvt Ltd.
- Muhaimin. (2026). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- MUI. (2014). *Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 54 Tahun 2014 Tentang Status Tanah*



- yang di Atasnya ada Bangunan Masjid. Jakarta: Majelis Ulama Indonesia.
- Muslihun. (2023). *Manajemen Zakat & Wakaf di Indonesia: Ikhtiar Menemukan Konsep yang Efektif dan Ideal*. NTB: CV Alfa Press. <https://doi.org/10.32332/muamalah.v1i1.3552>
- Muzakki, A. R., & A'la, Z. A. (2025). Inalienable Land: Waqf-Based Land Tenure Security for Cooperative Urban Housing in Indonesia. *Bulletin of Indonesian Islamic Studies*, 4(2), 832–852. <https://doi.org/10.51214/biis.v4i2.1689>
- Pradana, S., Holijah, & Syafran Afriansyah. (2025). Reconstruction of Holistic Benefits in Resolution of Wakf Land Disputes in Palembang. *Nurani: Jurnal Kajian Syari'ah Dan Masyarakat*, 25(2), 620–638. <https://doi.org/10.19109/nurani.v25i2.27754>
- Qolbunnuzuli, D., Syibly, M. R., & Artikel, I. (2023). Ruislagtanah Wakaf Belum Bersertifikat Untuk Proyek Jalan Tol dalam Perspektif Hukum Islam. *Al-Mawarid Jurnal Syariah Dan Hukum (JSYH)*, 5(2), 159–172.
- Sinaga, G. (2024). Hasil Wawancara. Medan
- Suhaimi, M. F. (2024). Keperluan Mengenalpasti Risiko Dalam Proses Istibdal Harta Wakaf. *Journal of Contemporary Islamic Studies*, 10(1), 1–10. <https://doi.org/10.24191/jcis.v10i1.9>
- Taufik, F., & Aprillillah, Y. N. I. (2022). Application of Waqf In Modern Islamic Boarding School Darussalam Gontor Ponorogo Regency In The Perspective of Sharia Economic Law And Law Number 41 Of 2004 Concerning Waqf. *Al-Muamalat: Jurnal Ekonomi Syariah*, 9(1), 1–6. <https://doi.org/10.15575/am.v9i1.14248>
- Waluya, A. (2018). Istibdal Wakaf Dalam Pandangan Fukaha Klasik Dan Kontemporer. *Misykat Al-Anwar Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat*, 1(2), 58–75. <https://doi.org/10.24853/ma.1.2.58-75>
- Yeni, S. B., & Mardani. (2026). Tukar Menukar Harta Benda Wakaf untuk Kepentingan Umum. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 4(4), 12187–12194. <https://doi.org/10.61104/alz.v4i3.10133>
- Yumna, A., Marta, J., & Yanuarta RE, R. (2026). The impact of financial and social inclusion on well-being: evidence from a Waqf-based microfinance institution in Indonesia. *International Journal of Ethics and Systems*, 42(4), 1083–1098. <https://doi.org/10.1108/IJOES-08-2024-0243>