

**TESIS**  
**PERUBAHAN STATUS KARENA TUKAR MENUKAR**  
**TANAH WAKAF UNTUK PENGADAAN TANAH**  
**BAGI KEPENTINGAN UMUM**



**Diajukan sebagai Tesis :**

**Retno Trie Karuniawati, S.H**

**NIM.2220216320071**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI**  
**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN**  
**BANJARMASIN**  
**2024**

**PERUBAHAN STATUS KARENA TUKAR MENUKAR  
TANAH WAKAF UNTUK PENGADAAN TANAH  
BAGI KEPENTINGAN UMUM**

**TESIS**

**Untuk memperoleh gelar Magister**

**Dalam Program Magister Kenotariatan**

**Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh :**

**Retno Trie Karuniawati, S.H**

**NIM.2220216320071**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
BANJARMASIN**

**2024**

**Tesis Ini**

**Telah diperiksa dan disetujui**

**Pada Tanggal :**

**PEMBIMBING**



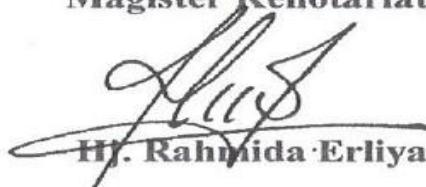
**Hj. Yulia Qamariyanti**

**NIP.19690716 199403 2 002**

**Diketahui Oleh :**

**Koordinator Program Studi**

**Magister Kenotariatan**



**Hj. Rahmida Erliyani**

**NIP.19730420 200312 2002**

**Diketahui Oleh :**

**Dekan Fakultas Hukum**



**Achmad Faishal**

**NIP.197506152003121001**

## **PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Retno Trie Karuniawati, S.H

NIM : 2220216320071

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : PERUBAHAN STATUS KARENA TUKAR MENUKAR  
TANAH WAKAF UNTUK PENGADAAN TANAH BAGI  
KEPENTINGAN UMUM

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya dan bebas dari plagiarisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar Pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 1 Agustus 2024

Yang membuat pernyataan

Retno Trie Karuniawati, S.H

NIM.2220216320071



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
PASCASARJANA**

**SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI**

NOMOR : 438/UNB.4/SE/2024

Sertifikat ini diberikan kepada:

**Retno Trie Karuniawati**

Dengan Judul Tesis :

Perubahan Status Karena Tukar Menukar Tanah Wakaf Untuk Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum

Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi  $\leq 20\%$ , dan dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarmasin, 30 Juli 2024

Direktur,



**Prof. Drs. Bambang Biyatmoko, M.Si.**  
PASCASARJANA  
NIP-196805071993031020



## **RINGKASAN**

### **PERUBAHAN STATUS KARENA TUKAR MENUKAR TANAH WAKAF UNTUK PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM**

Oleh :

Retno Trie Karuniawati<sup>1</sup> , Hj. Yulia Qamariyanti<sup>2</sup>

Penyelenggaraan pengadaan tanah sering bersinggungan dengan isu hukum yang mendasar, seperti hak asasi manusia, prinsip keadilan, prinsip keseimbangan antara kepentingan negara dengan kepentingan masyarakat baik secara individu maupun kelompok. Hukum Agraria mengatur peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan melalui cara jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, waris dan wakaf. Negara menjadikan tanah wakaf sebagai salah satu tanah yang dapat dijadikan tanah yang dapat digunakan oleh pemerintah untuk pelaksanaan pembangunan kepentingan umum.

Penukaran harta wakaf adalah penukaran harta wakaf dari bentuk semula ke bentuk yang lainnya, hukum islam pada dasarnya perubahan status wakaf tidak diperbolehkan melakukan penukaran sebagaimana mazhab Maliki dan Syafi'i sangat menekankan pada keabadian harta benda wakaf walaupun sudah rusak atau tidak menghasilkan sesuatu. Pada Pasal 40 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dijelaskan harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang ditukar.

Pengaturan mengenai perwakafan tanah ini dalam beberapa aspek masih menimbulkan kekaburan, kekosongan, hingga konflik norma sehingga menyebabkan adanya ketidakpastian hukum. Pertama, Tanah wakaf pada dasarnya tidak dapat diubah atau ditukarkan, akan tetapi hal ini dikecualikan pada beberapa sebab tertentu yang sudah diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 yang tertulis pada Pasal 49 ayat (2) bahwa ada pengecualian sehingga tukar menukar tanah wakaf tetap dapat

---

<sup>1</sup> NIM : 2220216320071

<sup>2</sup> Pembimbing Utama

dilakukan, yaitu: Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Kemudian, harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf; atau; Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji tentang tukar menukar tanah wakaf serta perubahan status tanah wakaf yang ditukar dengan tanah ditempat lain akibat dari pengadaan tanah bagi kepentingan umum.

Peneliti menggunakan jenis penelitian hukum penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka

Hasil dari penelitian : Pertama, Perubahan status harta benda Wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Izin tertulis dari Menteri hanya dapat diberikan apabila harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan RUTR berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Kemudian, harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf atau Pertukaran tanah wakaf tersebut dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak. Kedua, perubahan status atau pertukaran harta benda wakaf dapat diberikan, bila pengganti harta benda penukaran memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

PERUBAHAN STATUS KARENA TUKAR MENUKAR TANAH WAKAF  
UNTUK PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM

Oleh :

Retno Trie Karuniawati<sup>3</sup> , Hj. Yulia Qamariyanti<sup>4</sup>

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 118 Halaman.

ABSTRAK

Kata Kunci : Tukar Menukar Tanah Wakaf , Perubahan Status Tanah Wakaf,  
Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menganalisis perubahan status karena tukar menukar tanah wakaf untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dimana dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf, Nazhir dilarang melakukan perubahan peruntukan harta benda wakaf kecuali atas dasar izin tertulis dari Badan Wakaf Indonesia. Izin hanya dapat diberikan apabila harta benda wakaf ternyata tidak dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukan yang dinyatakan dalam ikrar wakaf. Hasil Penelitian: Salah Satu pertimbangan pemberian izin perubahan status harta benda wakaf adalah perhitungan nilai dan manfaat harta benda penukar, dimana nilai dan manfaatnya paling sedikit sama dengan harta benda wakaf semula. Dalam hal harta benda wakaf ditukar atau diubah peruntukannya, Nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali kepada Instansi yang berwenang dan Badan Wakaf Indonesia atas harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta benda wakaf.

---

<sup>3</sup> NIM : 2220216320071

<sup>4</sup> Pembimbing Utama



## CHANGE OF STATUS DUE TO EXCHANGE OF WAQF LAND FOR LAND PROCUREMENT FOR PUBLIC INTEREST

By

Retno Trie Karuniawati<sup>1</sup>, Hj. Yulia Qamariyanti<sup>2</sup>  
Master of Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 118 pages

### ABSTRACT

*Keywords: Exchange of Waqf Land, Change of Status of Waqf Land, Land Procurement, Public Interest*

This research is conducted with the objectives to analyze the change of status due to exchange of waqf land for land procurement for public interest according to Government Regulation Number 25 of 2018 concerning Amendment to Government Regulation Number 42 of 2006 concerning Implementation of Act Number 41 of 2004 concerning Waqf, where in managing and developing the property of waqf, Nazhir is prohibited to make change of the use of waqf property, except with the written consent of Indonesian Waqf Agency (Badan Wakaf Indonesia). Permit can only be granted if the waqf property is as a matter of fact cannot be used in accordance to its use which shall be declared through waqf pledge. The results of the research are: one of the considerations to give permit on the change of waqf property is value calculation and the benefit of property exchange, where the value and benefit are at least equal to the original waqf property. In the event that the waqf property exchanged or its use is changed, the Nazhir through PPAIW re-registers it to the competent institution and Indonesian Waqf Agency regarding the waqf property exchanged or its used has been changed, in accordance with the prevailing regulations on procedure of waqf property registration.

Certified by



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div  
Authorized Sworn Translator

---

<sup>1</sup> Student number: 2220216320071

<sup>2</sup> Supervisor

## UCAPAN TERIMAKASIH

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan karunia-Nya, sehingga Penulis bisa menyelesaikan penelitian untuk tesis dengan judul: **“PERUBAHAN STATUS TANAH WAKAF KARENA TUKAR MENUKAR TANAH WAKAF UNTUK PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM”**. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati dan keterbukaan penulis mengharapkan berbagai masukan dalam bentuk saran dan kritik demi kesempurnaan tesis ini.

Pada kesempatan ini, dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan ucapan terimakasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Dedikasi terbaik untuk orang tua tercinta, Bapak (Alm) Drs.H.Soedjono, M.M dan Mama Dra. Hj.Setia Rachmawati dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan serta dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini;
2. Ananda tercinta Muhammad Kahfi Ali Bramantyo, terimakasih sudah menjadi semangat dan motivasi untuk kita bersama-sama selalu bertumbuh dan berkembang. Semoga penulis bisa menjadi panutan terbaik untukmu;
3. Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
4. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H, selaku Koordinator Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat;
5. Ibu Dr.Hj.Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum selaku Pembimbing Utama, Terimakasih atas kesabaran dan keikhlasan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, petunjuk dan saran selama penelitian hingga akhir penulisan;
6. Ibu Prof. Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H. selaku ketua penguji yang telah memberikan masukan dan arahan yang begitu bermanfaat untuk menyempurnakan tesis ini;
7. Ibu Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H. selaku sekretaris penguji yang juga telah memberikan masukan dan arahan yang begitu bermanfaat untuk menyempurnakan tesis ini;

8. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
9. Segenap Staff Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
10. Segenap Tim PT Pelindo Terminal Petikemas-TPK Banjarmasin, Superintendent Penunjang Operasi dan Superintendent HSSE TPK Banjarmasin. Terimakasih atas support, saran dan masukan untuk penyelesaian Tesis Penulis;
11. Sahabat Penulis dr.Inas Tsurayya Fauziah Lahdimawan, Andi Redho Faris, S.H., M.Kn dan Rozalia Tiara Putri,S.H;
12. Sahabat-sahabat di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2022 yang selalu memberikan dukungan dan bantuan dalam segala bentuk, serta yang selalu bersedia dan mumpuni dalam hal berbagi ilmu dan pengalaman yang berharga;

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan tesis ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, 1 Agustus 2024

Retno Trie Karuniawati, S.H.

NIM.2220216320071

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN.....	iv
RINGKASAN.....	vi
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
UCAPAN TERIMAKASIH.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Keaslian Penelitian.....	9
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	12
E. Tinjauan Pustaka.....	13
F. Metode Penelitian.....	50
G. Sistematika Penulisan.....	54
<b>BAB II TUKAR MENUKAR TANAH WAKAF DENGAN TANAH DITEMPAT LAIN AKIBAT DARI PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM</b>	
A. Tukar Menukar Tanah Wakaf Menurut Kajian Hukum Islam.....	56
B. Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Yang Menggunakan Tanah Wakaf.....	72
<b>BAB III PERUBAHAN STATUS TANAH WAKAF KARENA TUKAR MENUKAR TANAH WAKAF UNTUK PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM</b>	

A. Perubahan Status Hak Atas Tanah Wakaf.....	87
B. Perubahan Peruntukkan Tanah Wakaf.....	101
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	116
B. Saran.....	118
DAFTAR PUSTAKA	