

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG WAKAF DAN TANAH MILIK

A. Perwakafan Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Wakaf

Wakaf menurut bahasa Arab berarti *habs*, yang berasal dari kata kerja *habasa-yahbisu-habsan*, yaitu menahan.¹ Kata wakaf sendiri berasal dari kata kerja *waqafa as syai'a* yang berarti mewakafkan sesuatu.² Dari segi istilah, As-San'ani bahwa wakaf ialah : menahan harta yang mungkin diambil manfaatnya dan tetap keadaannya, serta menyebabkan putusnya harta *tassaruf* atas zat barang tersebut, pemahaman itu ditujukan bagi yang mubah.³ Adapun Abu Yusuf menyatakan bahwa wakaf adalah : Menahan benda dari pemilikan serta menyedahkan manfaatnya dan benda tersebut tidak boleh dijual setelah diwakafkan.⁴

Menurut Mundzir Qahar, wakaf ialah memberikan harta/benda pokok yang produktif terlepas dari campur tangan pribadi, menyalurkan hasil

¹ Louise Ma'lul al-Yasu'i, *Al-Munajjid Fi Al-Ligah wa al-A'lam* (Bairut : Matba'ah al-Kasulikiyah, 1986) hlm. 114.

² Ahmad Warson Munawwir, *Al-Munawwir Kamus Bahasa Arab Indonesia* (Yogyakarta : PP. Al-Munawwir, 1984), hlm. 1683.

³ Muhammad Ibn 'Ismail As-San'ani, *Subulu As-Salam* (Bandung : Maktabah Dahlan, t.t.), hlm. 87.

⁴ Ali Fikri, *Al-Mu'amalatu al-Madiyyah wa al-Adabiyah* (Mesir : Mustafa al-Bab al-Halabi wa Auladuh, 1938 M / 1357 H, III : 299. Lihat juga 'Ali Ahmad al-Jurwawi, *Hikmatu al-Tasyri' wa falsafatuhu*, (Mesir : Al-Halabi, t.t.), hlm. 417.

beserta manfaatnya secara khusus sesuai dengan tujuan dari wakaf, baik sebagai kepentingan perorangan, masyarakat, agama maupun umum.⁵

Menurut panduan wakaf Muhammadiyah, wakaf berasal dari kata waqf yang berasal dari kata kerja bahasa arab waqafa yang berarti ragu-ragu, berhenti, menghentikan, memahami, mencegah, menahan, mengaitkan, memperlihatkan, meletakkan, memperhatikan, mengabdikan, dan tetap berdiri. Yang secara arti berarti menahan sesuatu baik maupun maknawi dan menahan harta yang memungkinkan diambil manfaatnya dan tetapi bendanya dibelanjakan oleh wakif untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT.⁶

Dari definisi di atas dapat diambil kesimpulan bahwa wakaf merupakan perbuatan yaitu :

- a. Menghentikan perpindahannya milik suatu benda serta menyediakan manfaatnya.
- b. Keadaan benda yang dipindahkan status hak miliknya itu, sifatnya tahan lama atau tidak musnah seketika dan bermanfaat.
- c. Manfaat benda untuk kepentingan agama dan masyarakat.

⁵ Mundzir Qahar, *Sanadat Al-Ijarah, Al-Ma'had Al-Islamiah li Al-Buhuts wa At-Tadrib* (Cairo: Dar as-Salam, 1995), hlm. 64.

⁶ Majelis Wakaf dan ZIS PP. Muhammadiyah, *Panduan Wakaf* (Jakarta: Majelis Wakaf dan ZIS PP. Muhammadiyah, 2010), hlm. 15.

2. Dasar Hukum Wakaf

Di dalam Al-Qur'an, kata wakaf tidak secara eksplisit disebutkan, akan tetapi keberadaannya diilhami oleh beberapa ayat Al-Qur'an dan contoh dari Rasulullah saw serta tradisi dari para sahabat.

Diantara ayat-ayat Al-Qur'an yang dijadikan dasar hukum wakaf, ialah firman Allah :⁷

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebahagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya.

Hadis yang dijadikan landasan khusus wakaf ialah hadist diriwayatkan oleh Bukhari Muslim hadist yang berasal dari Ibn 'Umar, tentang wakaf yang dilakukan 'Umar Ibn al-Khatib, yaitu :⁸

أصاب عمر بخير أرضا فأتى النبي صلى الله عليه وسلم فقال : أصبت أرضا لم أصب مالا قط أنفس منه فكيف تأمرني به ، قال : إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها ، فتصدق عمر أنه لا يباع أصلها ولا يوهب ولا يورث ، في الفقراء والقربى والرقاب وفي سبيل الله والضيف

⁷ Ali Imran (3) : 92.

⁸ Imam Muslim, *Sahih*, "Kitab Al-Wasiyyah," Bab Al-Waqfu, (t.t.p. : Al-Qana'ah, t.t), II : 14. Lihat Imam Bukhari, *Sahih*, "Kitab al-Wasaya", III : 196. Lihat juga Imam Tirmizi, *Sunan Tirmizi*, "Bab Ma Ja Fi al-Waqf, (Bairut : Dar al-Fikr, t.t), II : 317.

وابن السبيل لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف أو يطعم
صديقا غير متمول فيه.

Sesungguhnya Umar bin Khathab mendapatkan bagian tanah di Khaibar. Lalu dia datang menjumpai Rasulullah untuk meminta saran mengenai kebun pembagian itu. Lalu dia berkata, "Wahai, Rasulullah. Sesungguhnya aku mendapatkan bagian tanah di Khaibar. Sungguh belum pernah aku memiliki harta yang lebih aku sukai daripada tanah ini. Maka, apa yang engkau perintahkan kepadaku dengan harta ini? Lalu Beliau bersabda, "Jika engkau menghendaki, peliharalah kebun itu dan engkau shadaqohkan buahnya. Dia berkata: Lalu Umar menyedekahkan hasilnya. Sesungguhnya tanah itu tidak dijual, tidak dihadiahkan dan tidak boleh diwaris. Lalu Umar menyedekahkannya kepada fuqoro', kerabatnya, untuk memerdekakan budak, untuk fi sabilillah, untuk membantu ibnu sabil dan untuk menjamu tamu. Dan tidak halangan bagi orang-orang yang mengurusnya untuk memakan sebagian dirinya dengan cara yang ma'ruf, dan memakannya tanpa menganggap tanah itu miliknya sendiri.⁹

Berdasarkan hadist dari Ibn 'Umar, tentang wakaf yang dilakukan 'Umar Ibn al-Khatib di atas, maka dapat diambil beberapa kesimpulan diantaranya :

- a. Harta wakaf tidak dapat dialih pemilikannya kepada orang lain baik dengan menjual, mewariskan ataupun menghibahkan, dengan perkataan lain tidak dapat ditasarufkan.
- b. Harta wakaf digunakan untuk amal kebajikan yang di ridai Allah SWT.
- c. Harta wakaf dapat dipelihara ataupun dikelola oleh orang atau suatu badan tertentu.

⁹ Imam Muslim, *Sahih*, "Kitab Al-Wasiyyah," Bab "Al-Waqfu", (t.t.p : Al-Qana'ah, t.t.), II : 14. Hadits ini diriwayatkan dari Yahya Ibn Yahya at-Tamimy dari Salim Ibn Ahdar Ibn 'Aun dari Nafi' dari Ibn Umar.

- d. Pengelola harta wakaf boleh mengambil sebagian dari harta wakaf untuk keperluannya dalam mengurus harta wakaf itu, asal tidak berlebihan.
- e. Harta yang diwakafkan itu hendaknya harta yang tahan lama atau dapat diambil manfaatnya dalam waktu yang lama.

Adapun dalam Undang-Undang dan peraturan pemerintah nasional telah dituliskan beberapa peraturan yang dapat dijadikan dasar perwakafan diantaranya sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960
- 2) Peraturan Pemerintah No. 28 1977 tentang Tata Cara Perwakafan Tanah Milik
- 3) Peraturan Menteri Agama No. 1 Tahun 1978 tentang Perincian Terhadap PP No. 28 Tahun 1977 tentang Tata Cara Perwakafan Tanah Milik
- 4) Instruksi Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1990, No. 24 tahun 1990 tentang Sertifikasi Tanah Wakaf
- 5) Badan Pertanahan Nasional No. 6301-2782 tentang Pelaksanaan Penyerifikatan Tanah Wakaf
- 6) Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991 tentang Kopilasi Hukum Islam
- 7) Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- 8) Peraturan Pemerintah RI No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan UU no. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.¹⁰

3. Rukun Dan Syarat Wakaf

a. Rukun Wakaf

Menurut hukum Islam, untuk adanya wakaf harus dipenuhi empat rukun, yaitu:

¹⁰ Elsa Kartika Sari, *Pengantar Hukum Zakat dan Wakaf* (Jakarta: Grasindo, 2007), hlm. 57-58.

- 1) *Waqif* (orang yang memberikan wakaf)
- 2) *Mauquf bih* (harta atau benda yang diwakafkan)
- 3) *Mauquf 'alaih* (penerima wakaf)
- 4) *Sighat* (ikrar wakaf sebagai suatu kehendak untuk mewakafkan)

Keempat rukun itu selanjutnya diterangkan sebagai berikut :

- 1) *Wakif* (orang yang memberikan wakaf)

Wakif ialah pemilik harta yang akan mewakafkan hartanya. Pada dasarnya pewakaf disyaratkan bahwa ia harus pemilik harta yang diwakafkan, ia memiliki kecakapan *tabarru'* yaitu orang dewasa, berakal serta tidak berada dalam pengampunan.¹¹

Yang menjadi titik berat penentuan *tabaru'* ialah pertimbangan akal yang sempurna pada orang yang telah baligh. Fiqh Islam menentukan bahwa orang yang berumur lima belas tahun dipandang telah mempunyai pertimbangan kehidupan. Tetapi pembatasan itu tidak bersifat mutlak, ada kemungkinan peninjauan kembali.

Menurut Ahmad Azhar Basyir: apabila dalam menentukan kecakapan *tabarru'* itu ditentukan adanya penyelidikan terhadap rasyid. Yaitu dengan mengadakan penyelidikan terhadap anak-anak remaja antara umur 15 tahun dan 23 tahun, kemudian dapat diperoleh angka tahun rata-rata kapan pada umumnya orang

¹¹Muhammad Abu Zahrah, *Muhadarah...*, hlm. 119.

dipandang telah mempunyai kecakapan melakukan tindakan hukum.

Tentang beragama Islam atau tidak, tidak menjadi syarat wakif, sehingga apabila ada seseorang yang beragama Nasrani mewakafkan tanahnya, seperti untuk mendirikan rumah sakit, hal itu dipandang sah-sah saja.¹²

2) *Maukuf bih* (harta atau benda yang diwakafkan)

Barang atau benda yang diwakafkan haruslah memenuhi syarat-syarat berikut: *Pertama*, harta wakaf itu memiliki nilai (ada harganya). Dalam praktiknya harta tersebut dapat bernilai apabila telah dimiliki oleh seseorang dan dapat dimanfaatkannya dalam kondisi apapun. *Kedua*, harta wakaf tersebut jelas bentuknya. *Ketiga* harta wakaf merupakan hak milik dari wakif. *Keempat*, harta wakaf tersebut berupa benda yang tidak bergerak, seperti tanah misalnya.¹³

3) *Mauquf 'alaih* (penerima wakaf)

Wakaf harus dimanfaatkan dalam batas yang diperbolehkan oleh Syariat Islam, pada dasarnya wakaf merupakan amal yang tujuannya untuk mendekatkan manusia pada Tuhan. Untuk menghindari penyalahgunaan wakaf, maka waqif perlu

¹² Ahmad Azhar Basyir, *Hukum...*, hlm. 9.

¹³ Muhammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam Zakat Dan Wakaf*, (Jakarta : UI Press, 1988), hlm. 86.

menegaskan tujuan dari wakaf. Apakah harta yang diwakafkan tersebut untuk menolong keluarganya sendiri sebagai wakaf keluarga, atau fakir miskin dan lain sebagainya atau untuk kepentingan umum yang jelas tujuannya untuk kemaslahatan umat.

4) *Sighat* (ikrar wakaf sebagai suatu kehendak untuk mewakafkan)

Sighat atau pernyataan wakaf ialah pernyataan yang menunjukkan kepada mewakafkan sesuatu benda. Sighat tersebut dipergunakan oleh wakif untuk menyatakan kehendaknya. Terjadinya wakaf tersebut melalui 3 perkara, yaitu lisan, tulisan dan isyarat yang dapat dipahami maksudnya.¹⁴ Lisan dan tulisan dapat dipergunakan menyatakan wakaf oleh siapapun juga, sedang isyarat dapat dipergunakan oleh orang yang tidak mampu menggunakan keduanya baik lisan maupun tulisan. Hal tersebut dimaksudkan agar pernyataan wakaf benar-benar dapat diketahui dengan jelas, untuk menghindari kemungkinan terjadi persengketaan dikemudian hari.

Mengingat bahwa amalan wakaf ini terjadi dengan adanya pernyataan wakif (ijab), maka pernyataan menerima (qabul) dari

¹⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum...*, hlm. 10-11.

mauquf ‘alaih tidak diperlukan.¹⁵ Menurut Ulama Syafi’iyah dikarenakan wakaf itu termasuk perbuatan tabarru’.¹⁶

b. Syarat Wakaf

1) Wakaf bersifat abadi

Artinya harta tersebut tidak dibatasi dalam jangka waktu tertentu, sebab amalan wakaf itu berlaku untuk selamanya. Hal ini disepakati oleh para ulama dalam kitab *Mugni al-Mukhtaj*:

“Seandainya ada orang yang berkata: Aku mewakafkan benda ini dalam jangka satu tahun maka wakaf yang demikian itu adalah batal”.¹⁷

2) Tujuan wakaf harus jelas

Jika seseorang mewakafkan tanah tanpa menyebutkan tujuannya sama sekali, dipandang tidak sah.¹⁸ Meskipun jika wakif menyerahkan wakafnya itu kepada suatu badan hukum, maka wakaf tersebut dipandang sah. Penggunaan harta wakaf menjadi tanggung jawab badan hukum.¹⁹

3) Wakaf tidak boleh digantungkan

¹⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum...*, hlm. 10-11.

¹⁶ ‘Ali Fikri, Mu’amalah, hlm. 313. Lihat juga Muhammad Mustafa Syalabi, *Al Mudkhal fi at-Ta’rif bi al-Fiqh al-Islami wa qawa’idi al-Milkiyah wa al-‘Uqdi fih* (Mesir : Dar at-Ta’lif, 1960), hlm. 441.

¹⁷ Syarbini al-Khatib, *Mugni al-Muhtaj* (Mesir : Mustafa al-Babi al-Halabi, 1938), hlm. 383.

¹⁸ Saroso dan Nico Ngani, *Tinjauan Yuridis Tentang Perwakafan Tanah Hak Milik* (Yogyakarta : Liberti, 1984), hlm.12.

¹⁹ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum*, hlm. 12 .

Wakaf harus segera dilaksanakan setelah diikrarkan oleh wakif tanpa digantungkan, sebab pernyataan wakif berakibat lepasnya hak milik seketika setelah wakif menyatakan wakaf.²⁰

4) Wakaf yang sah harus dilaksanakan

Wakaf yang sah itu wajib dilaksanakan, dengan syarat tidak boleh *khiyar* (membatalkan atau melangsungkan wakaf yang telah dinyatakan), sebab pernyataan wakaf yang berlangsung seketika dan untuk selama-lamanya.²¹

Sehubungan dengan syarat-syarat wakaf diatas, apabila wakif mengemukakan beberapa syarat mengenai harta yang diwakafkannya, syarat itu harus dihormati sepanjang tidak bertentangan dengan syari'at Islam.²² Hal tersebut sesuai dengan kaidah yang dirumuskan oleh az-Zarka' :

“Setiap syarat yang bertentangan dengan dasar-dasar syari'ah maka hukumnya batal”.²³

4. Macam-macam wakaf

Dari tujuan wakaf tersebut diatas, wakaf dibedakan menjadi dua macam yaitu wakaf keluarga (*ahli*) dan wakaf umum (*khairi*).

²⁰ As-Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah* (Bairut : Dar al-Fikr, 1983/1403 H), III : 384.

²¹ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum*, hlm. 12.

²² Muhammad Daud Ali, *Sistem*, hlm. 89.

²³ Mustafa Ahmad Az-Zarqa, *Al-Fiqh al-Islami fi saubih al.-Jadid* (Damascus : Al-Adib, 1968). II :1113.

a. Wakaf ahli

Wakaf ahli ialah wakaf yang diperuntukan kepada orang-orang tertentu, seseorang atau lebih, baik keluarga wakil atau bukan. Misalnya seseorang menyatakan mewakafkan buku-bukunya untuk anak-anak yang mampu mempergunakan, kemudian kepada cucu-cucunya dan seterusnya. Apabila berakhir penerima wakaf itu maka manfaat beralih kepada tujuan-tujuan keagamaan dan kebajikan umum seperti masjid, madrasah, rumah sakit dan lain-lain.²⁴

b. Wakaf Umum (*Wakaf Khairi*)

Wakaf umum ialah wakaf yang tidak semua diperuntukkan manfaatnya bagi tujuan-tujuan kebajikan serta kepentingan umum, atau wakaf ahli yang penerimaannya menjadi wakaf umum (*khairi*).²⁵ Wakaf ini jelas sifatnya sebagai lembaga keagamaan dan lembaga sosial, dalam bentuk masjid, madrasah, pesantren, asrama, rumah sakit dan lain sebagainya.

c. Wakaf Produktif

Wakaf Produktif adalah harta benda atau pokok tetap yang diwakafkan untuk dipergunakan dalam kegiatan produksi dan hasilnya di salurkan sesuai dengan tujuan wakaf. seperti wakaf tanah untuk digunakan bercocok tanam, Mata air untuk dijual airnya dan lain – lain.

²⁴ Ali Fikri, *Mu'amalah*, hlm. 317 .

²⁵ Ali Fikri, *Mu'amalah*, hlm. 317 .

Wakaf Produktif juga dapat didefinisikan yaitu harta yang digunakan untuk kepentingan produktif baik dibidang pertanian, perindustrian, perdagangan dan jasa yang manfaatnya bukan pada benda wakaf secara langsung, tetapi dari keuntungan bersih dari hasil pengembangan wakaf yang diberikan kepada orang –orang yang berhak sesuai dengan tujuan wakaf.

Di zaman modern ini, salah satu bentuk dan gerakan wakaf yang banyak mendapat perhatian para cendekiawan dan ulama adalah cash waqf (wakaf tunai). Wakaf tunai (Cash Wakaf/waqf al-nuqud) adalah wakaf yang diberikan oleh Muwakif/Wakif (orang yang berwakaf) dalam bentuk uang tunai yang diberikan kepada lembaga pengelola wakaf (Nadzir) untuk kemudian dikembangkan dan hasilnya untuk kemaslahatan umat. sementara pokok wakaf tunainya tidak boleh habis sampai kapanpun.²⁶

Dalam sejarah Islam, cash waqf berkembang dengan baik pada zaman Bani Mamluk dan Turki Usmani. Namun baru belakangan ini menjadi bahan diskusi yang intensif di kalangan para ulama dan pakar ekonomi Islam. Dalam sejarah Islam, wakaf tunai sudah dipraktekkan sejak abad kedua Hijriyah. Diriwayatkan oleh Imam Bukhari bahwa Imam az Zuhri (wafat 124 H), salah seorang ulama terkemuka dan peletak dasar tadwin al-hadits, memberikan fatwanya untuk berwakaf

²⁶ Lihat <http://www.sinergifoundation.org>. diakses pada tanggal 26 Desember 2018 pukul 09.25.

dengan Dinar dan Dirham agar dapat dimanfaatkan sebagai sarana pembangunan, dakwah, sosial, dan pendidikan umat Islam. Cara yang dilakukan adalah dengan menjadikan uang tersebut sebagai modal usaha (modal produktif) kemudian menyalurkan keuntungannya sebagai wakaf. Kebolehan wakaf tunai juga dikemukakan oleh Mazhab Hanafi dan Maliki. Bahkan sebagian ulama Mazhab Syafi'iy juga membolehkan wakaf tunai sebagaimana yang disebut Al-Mawardi, Abu Tsaur meriwayatkan dari Imam Syafi'iy tentang kebolehan wakaf dinar dan dirham.

Dengan keadaan yang dialami oleh Indonesia, maka wakaf tunai ini dapat menjadi salah satu instrumen dalam program pengentasan kemiskinan. Karena dengan wakaf tunai arahnya adalah wakaf menjadi produktif dan hasilnya dapat dimanfaatkan untuk membantu masyarakat yang membutuhkan dan di bawah garis kemiskinan. Seseorang yang memiliki uang atau dana yang terbatas pun dapat melaksanakan wakaf tunai ini dengan kemampuannya. Hal ini pernah diungkapkan oleh KH. Tholchah Hasan, Ketua Umum BWI, bahwa saat ini berwakaf tidak harus menjadi kaya terlebih dahulu, berapapun dapat berwakaf tidak dibatasi.²⁷

1) Macam-macam Wakaf Produktif

a) Wakaf uang atau wakaf tunai

²⁷ Lihat <http://www.sinergifoundation.org>. diakses pada tanggal 26 Desember 2018 pukul 09.05.

Secara umum definisi wakaf tunai adalah penyerahan asset wakaf berupa uang tunai yang tidak dapat dipindah tangankan dan dibekukan untuk selain kepentingan umum yang tidak mengurangi ataupun jumlah pokoknya. Di Indonesia wakaf uang tunai relatif baru dikenal. Wakaf uang tunai adalah objek wakaf selain tanah maupun bangunan yang merupakan harta tak bergerak. Wakaf dalam bentuk uang tunai dibolehkan, dan dalam prakteknya sudah dilaksanakan oleh umat islam. Model wakaf yang terakhir ini ada sebagian kelompok menamainya dengan wakaf tunai (cash waqf). Sesungguhnya penggunaan istilah wakaf tunai kurang begitu tepat karena kalau diambil mafhum mukhalafahnya (pengertian implisit) mengandung arti ada wakaf yang tidak tunai. Sementara, setiap wakaf itu dilaksanakan secara tunai. Tidak ada wakaf yang dilaksanakan secara tidak tunai, seperti diutang atau ditangguhkan. Dengan demikian, istilah yang cocok untuk model wakaf ini adalah wakaf uang (waqf al-nuqud). Maksud dari wakaf uang adalah objek dari benda yang diwakafkan berbentuk uang. Jadi, sesuai dengan konsep wakaf uang, setiap orang dapat mewakafkan uangnya untuk kemaslahatan umat Islam. Jenis wakaf ini merupakan inovasi dalam keuangan publik Islam (Islamic Society Finance) karena jarang ditemukan dalam khazanah fiqih klasik. Wakaf uang

membuka peluang yang unik bagi penciptaan investasi di bidang keagamaan, pendidikan, dan pelayanan sosial, karena lebih fleksibel pengelolaannya. Pendapatan yang diperoleh dari pengelolaan wakaf uang tersebut dapat dibelanjakan untuk berbagai tujuan yang berbeda seperti pemeliharaan harta wakaf itu sendiri.²⁸

b) Wakaf Saham

Saham sebagai barang yang bergerak juga dipandang mampu menstimulus hasil – hasil yang dapat didedikasikan untuk umat, Bahkan dengan modal yang besar, Saham malah justru akan memberi kontribusi yang cukup besar dibandingkan jenis perdagangan yang lain.

2) Hukum wakaf tunai

Diantara mereka yang membolehkan atas wakaf uang yaitu:

- a) Imam Zuhri: Mewakafkan dinar hukumnya boleh dengan cara menjadikan dinar tersebut sebagai modal usaha, kemudian keuntungannya disalurkan kepada penerima wakaf (mauquf alaihi).
- b) Sebagian Al-Hanafiyah (ulama madzhab Hanafi) membolehkan wakaf uang dinar dan dirham atas dasar istihsan bi al-urf (dipandang baik menurut kebiasaan)

²⁸ Kardita Kintabuana, <https://www.rumahzakat.org/en/hukum-menunaikan-wakaf-tunai>. Diakses pada tanggal 26 Desember 2018.

berdasarkan atsar dari Abdullah bin Mas'ud ra: "Apa yang dipandang baik oleh kaum muslimin maka dalam pandangan Allah adalah baik, dan apa yang dipandang buruk oleh kaum muslimin maka dalam pandangan Allah pun buruk".

- c) Imam Nawawi: "Dan para sahabat kita berbeda pendapat tentang berwakaf dengan dana dirham dan dinar. Orang yang membolehkan mempersewakan dirham dan dinar membolehkan berwakaf dengannya dan yang tidak membolehkan mempersewakannya tidak mewakafkannya".
- d) Pendapat Al-Syafi'iyah (ulama madzhab Syafi'i): Abu Tsaur meriwayatkan dari Imam Al-Syafi'I tentang kebolehan wakaf dinar dan dirham (uang).

Kebolehan wakaf tunai sudah diatur dalam UU No 41 tahun 2004 yang belum lama ini disahkan oleh DPR RI serta berdasarkan fatwa MUI Indonesia tanggal 11 Mei 2002 yang berbunyi : Wakaf uang (cash wakaf/ waqf al-nuqud) adalah wakaf yang dilakukan seseorang, kelompok orang, lembaga atau badan hukum dalam bentuk uang tunai, Termasuk ke dalam pengertian uang adalah surat-surat berharga, Waqaf uang hukumnya jawaz (boleh), Wakaf uang hanya boleh disalurkan dan digunakan untuk hal-hal yang dibolehkan secara syar'iy.

Nilai pokok wakaf uang harus dijamin kelestariannya, tidak boleh dijual, dihibahkan dan atau diwariskan.²⁹

3) Manfaat wakaf tunai

- a) Seseorang yang memiliki dana terbatas sudah bisa mulai memberikan dana wakafnya tanpa harus menunggu menjadi tuan tanah terlebih dahulu.
- b) Melalui Wakaf Tunai asset – asset berupa tanah – tanah kosong bisa mulai dimanfaatkan dengan sarana yang lebih produktif untuk kepentingan umat.
- c) Dana Wakaf tunai juga bias membantu sebahagian lembaga – lembaga pendidikan islam.

Wakaf uang dalam bentuknya, dipandang sebagai salah satu solusi yang dapat membuat wakaf menjadi lebih produktif, Karena uang disini tidak lagi dijadikan alat tukar menukar saja. Wakaf uang dipandang dapat memunculkan suatu hasil yang lebih banyak.

5. Kedudukan Harta Wakaf

Kedudukan wakaf sebagai salah satu sedekah, harta wakaf terlepas dari hak milik wakif, dan tidak pula pindah menjadi milik orang-orang atau badan-badan yang menjadi tujuan wakaf (*maukuf 'alaih*). Harta wakaf terlepas dari hak milik wakif sejak wakaf diikrarkan dan menjadi milik

²⁹ Kardita Kintabuwana, <https://www.rumahzakat.org/en/hukum-menunaikan-wakaf-tunai>. diakses pada tanggal 26 Desember 2018.

Allah yang pemanfaatannya menjadi hak milik *mauquf 'alaih* dengan amanat berda ditangan nadzir.³⁰

Jika sesuatu telah diwakafkan maka wakif tidak berhak lagi atas harta tersebut, kecuali sebagian orang lain yang hanya berhak menggunakannya saja, harta tersebut tidak boleh dijual, dibahkan ataupun diwariskan.³¹

6. Pemanfaatan Harta Wakaf

Harta wakaf pada hakikatnya tidak dibatasi pemanfaatannya oleh nadzir, selama dikehendaki oleh wakif dan untuk keperluan sesuatu yang halal atau mubah selama tidak melanggar ketentuan syari'at dan ketentuan undang-undang, akan tetapi biasa masyarakat memahami harta wakaf dimanfaatkan untuk kepenitngan ibadah semata, padahal seharusnya dapat dimanfaatkan untuk kepentingan kemaslahatan yang lebih luas. hal itu dapat di terlihat dalam pasal 22 UU 41 Tahun 2004 tentang peruntukan harta wakaf :

- a. sarana dan kegiatan ibadah;
- b. sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- c. bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa;
- d. kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau 7

UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

³⁰Ahmad Azhar Basyir, *Hukum*, hlm. 16.

³¹ Muhammadiyah, *Himpunan Putusan Tarjih*, cet. xxx (Yogyakarta: Pimpinan Pusat Muhammadiyah, 2015), hlm. 271.

- e. kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

7. Pengawasan Harta Wakaf

Dalam ikatan hukum Islam pengelola dari harta wakaf dapat dilakukan oleh wakif, tetapi dalam praktek perwakafan terjadi perkembangan, bahwa untuk pengelolaan harta wakaf itu sangat diperlukan adanya nadzir, sebagai orang atau badan hukum yang ditunjuk wakif dalam pengelolaan harta wakaf.

Pada kedua macam wakaf yaitu wakaf ahli dan wakaf khairi, wakif menentukan pengawas atau nadzir yang mengelola harta wakaf agar sesuai dengan maksud wakif dan mencapai tujuan wakaf. Nadzir wakaf menunjuk orang yang mewakilinya diantara orang-orang yang menerima wakaf. Jika para nadzir wakaf sudah tidak ada lagi, maka hakim agama menunjuk dan mengangkat nadzir wakaf yang berada diwilayahnya.³²

Jika wakif meninggal dunia maka wakif mengangkat anak atau keluarga wakif yang cakap untuk menjadi pengawas wakaf tersebut. Hakim tidak boleh mengangkat orang lain menjadi pengawas wakaf selama diantara anak atau keluarga wakif masih ada yang mampu. Jika orang yang mempunyai hubungan kerabat dengan wakif tidak ada, baru menunjuk orang lain.³³

³² Ali Fikri, *Mu'amalah*, hlm. 317.

³³ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum*, hlm. 19 .

B. TANAH MILIK

1. Pengertian Tanah Milik atau Hak Atas Tanah

Pengertian hak milik berdasarkan pada Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria ayat (1) UUPA ialah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi wewenang untuk mempergunakan bagi segala macam keperluan selama waktu yang tak terbatas dan sepanjang tidak ada larangan khusus.³⁴

Hak atas tanah atau tanah milik merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk melakukan sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya tersebut. Sesuatu yang wajib, boleh ataupun dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan yang menjadi kriteria tolak ukur diantara hak penguasaan atas tanah dan diatur dalam Hukum Tanah.³⁵

Dengan adanya hak menguasai dari Negara yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Atas dasar ketentuan tersebut, Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh atau diberikan kepada

³⁴ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 60.

³⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria* (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 24.

perorangan badan hukum dengan memenuhi persyaratan yang berlaku.

Kewenangan itu diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu:

Ayat (1): “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Ayat (2): “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, Negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- d. Hak Guna Bangunan
- e. Hak Pakai
- f. Hak Sewa
- g. Hak Membuka Tanah
- h. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak-hak tersebut diatas bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yaitu:

“Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan dalam waktu yang singkat”.

Seseorang atau badan hukum mempunyai hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri

secara aktif serta wajib memelihara dan termasuk menambahkan kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Adapun pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA yaitu:

“Tiap-tiap warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

2. Macam-macam Hak Atas Tanah

a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

- 1) Hak Milik : Hak milik mempunyai beberapa keistimewaan, diantaranya, jangka waktu tak terbatas (berlangsung terus menerus), dapat juga diwariskan dan terkuat serta terpenuh. Ini berdasarkan pada Pasal 20 UUPA Hak Milik ialah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah serta mempunyai fungsi sosial.
- 2) Hak Guna Usaha : Berdasarkan pada Pasal 28 UUPA Hak Guna Usaha ialah hak untuk mengusahakan kegiatan pertanian seperti perkebunan, peternakan, perikanan yang dilakukan di atas tanah Negara selama-lamanya 25 th. Hak ini dapat dialihkan kepada pihak yang lain dan hanya WNI atau Badan Hukum Indonesia saja yang dapat memilikinya.
- 3) Hak Guna Bangunan : Berdasarkan pada pasal 30 UUPA, Hak Guna Bangunan ialah hak untuk mendirikan bangunan di atas

tanah negara selama-lamanya 30 th kemudian dapat diperpanjang selama 25 th, dan dapat dialihkan kepada pihak yang lain hanya WNI/Badan Hukum Indonesia saja yang dapat memilikinya.

- 4) Hak Pakai : Berdasarkan pada Pasal 41 UUPA hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atas tanah milik orang lain.
- 5) Hak Sewa : Hak sewa ialah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan cara membayar kepada pemilik aslinya dengan sejumlah uang sebagai sewanya.

b. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

- 1) Hak Gadai : Hak Gadai ialah menyerahkan tanah dengan ketentuan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan yang disepakati, orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk kmbali meminta tanahnya dengan memberikan uang yang besarnya sama.
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil : merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap tanah pertanian orang lain dengan perjanjian hasilnya akan dibagi menjadi dua antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.
- 3) Hak Sewa Tanah Pertanian : ialah menyerahkan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian setelah pihak memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu sesuai kesepakatan.

- 4) Hak Menumpang : hak yang memberikan wewenang kepada orang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar uang kepada empunya, hubungan hukum dengan tanah disini sifatnya sangat lemah karena sewaktu-waktu tanah dapat ditarik kembali.

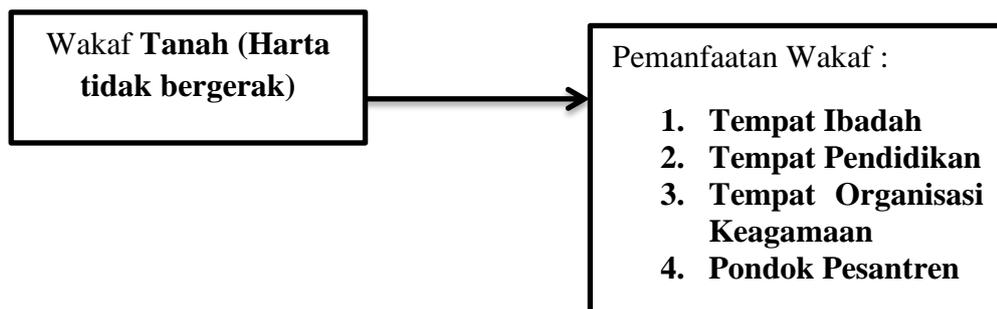
C. PEMANFAATAN TANAH WAKAF DAN TANAH MILIK DALAM MENJAMIN KESEJAHTERAAN UMAT

Kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 6 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum :

“Kepentingan Umum ialah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Mengenai pengelolaan tanah wakaf yang tujuannya untuk kesejahteraan umat, kemudian dalam masalah perwakafan haruslah dipenuhi dengan rukun beserta syaratnya sehingga wakaf yang dilakukan menjadi sah. Jika wakaf berupa tanah, maka tidak boleh dijual, diwariskan maupun diberikan kepada orang lain, hal tersebut dimaksudkan agar perwakafan yang dilakukan tidak putus kemanfaatannya bagi masyarakat umum, sehingga harta tersebut merupakan amal jariyah bagi yang berwakaf. Harta wakaf merupakan titipan Allah yang diperuntukkan bagi kepentingan umum dan demi kesejahteraan umat.

Terbitnya Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 menjadi titik tolak pengelolaan wakaf yang ada di Indonesia. Harta wakaf dapat dikelola lebih produktif sebab didalamnya terkandung pemahaman dan pola manajemen pemberdayaan potensi wakaf yang lebih modern lagi. Dengan diaturnya Undang-Undang wakaf tersebut, maka sektor wakaf dapat menjadi solusi alternatif peningkatan kesejahteraan sosial ekonomi masyarakat Indonesia. Didalam Undang-Undang tersebut, pengelolaan dan pengembangan harta wakaf bisa dilakukan lebih produktif. Sehingga jika digambarkan dalam bagan pengelolaan wakaf sebelum reformasi sebagai berikut:³⁶

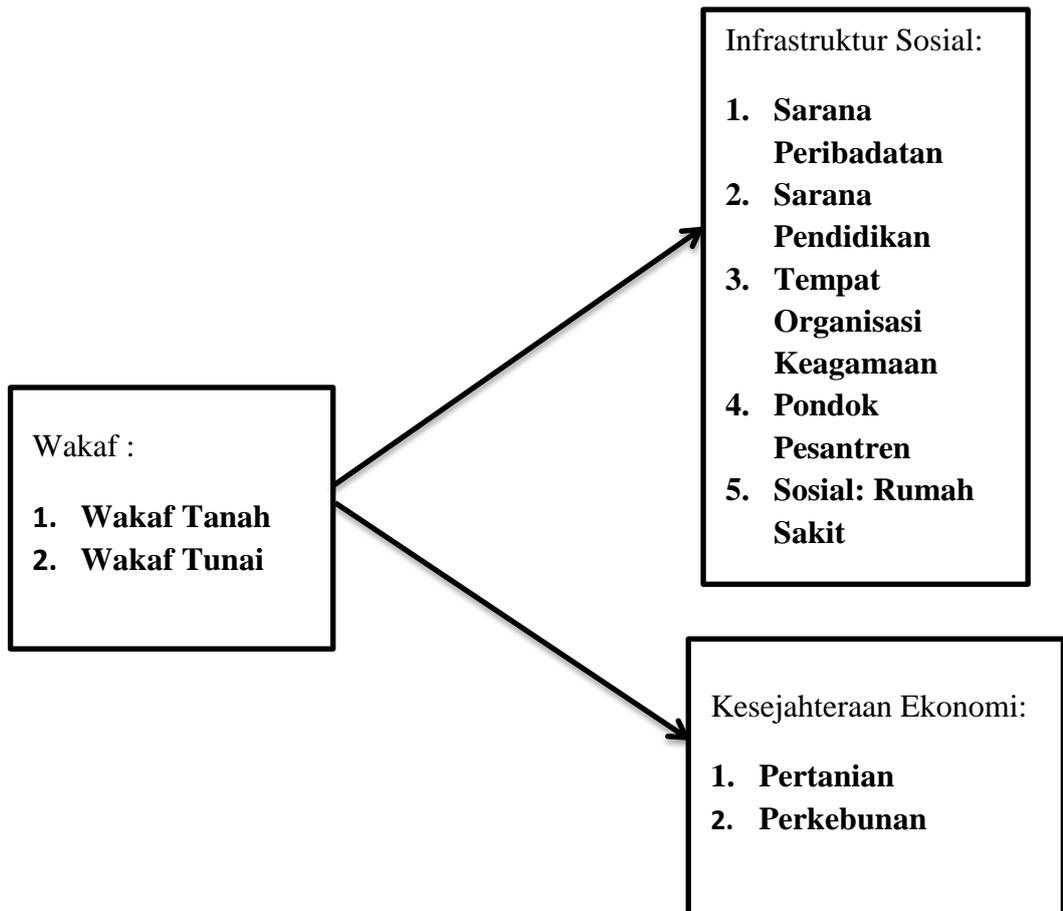


Gambar 1

Dari gambar di atas, bisa dilihat bahwa pada masa reformasi, wakaf yang diberikan oleh masyarakat masih dalam bentuk tanah. Dengan bentuk harta yang tidak bergerak tersebut tentunya sulit untuk mengembangkan harta wakaf, apalagi pemanfaatannya hanya sebatas untuk tempat ibadah dan pendidikan saja. Hal tersebut menunjukkan tebatasnya masyarakat dalam pemahaman hukum tentang pengelolaan wakaf. Sedangkan di masa modern

³⁶ Darwanto, "Wakaf Sebagai Alternatif Pendanaan Penguatan Ekonomi Masyarakat Indonesia", *Jurnal Manajemen Dan Akutansi Terapan*, Vol.3 No. 1, Mei 2012, hlm. 6.

ini terjadi perluasan pengelolaan dan pengembangan harta wakaf ke arah peningkatan kesejahteraan sosial ekonomi masyarakat berdasarkan pada UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf:

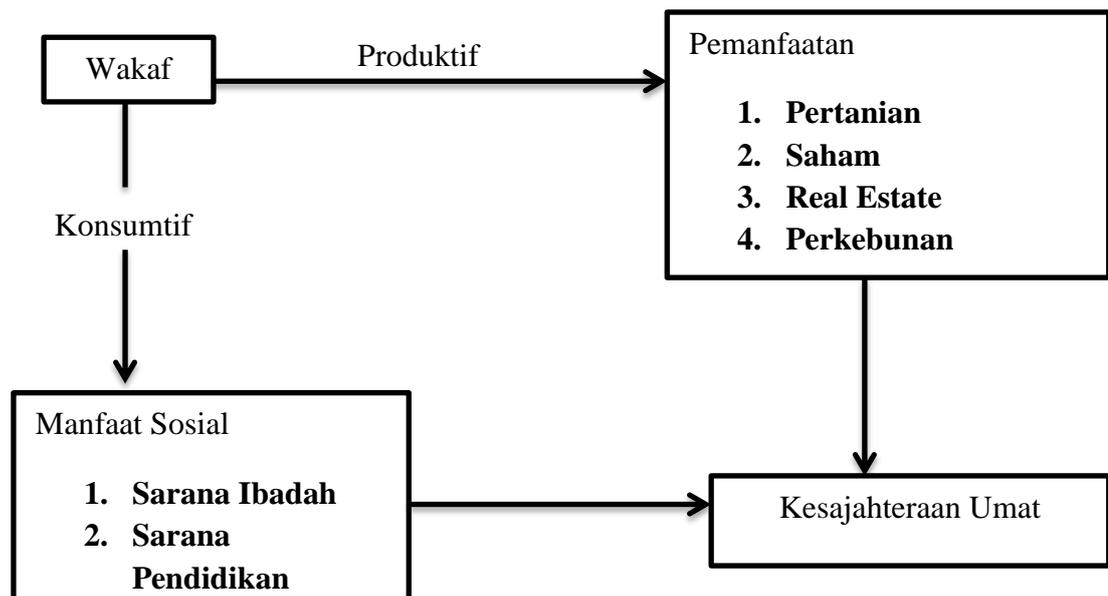


Gambar 2

Bagan di atas menunjukkan bahwa sudah mulai berkembangnya proses pengelolaan wakaf, yaitu mengenai wujud wakaf dan pemanfaatan wakaf. Wakaf yang dikembangkan pada sekarang ini tidak hanya dalam bentuk tanah, tetapi juga dalam bentuk tunai. Sehingga harta wakaf dapat dikembangkan lebih maksimal tidak hanya pengembangan dalam infrastruktur sosial tetapi juga dikembangkan dalam bentuk kesejahteraan ekonomi. Dengan demikian

manfaat harta wakaf dalam kesejahteraan ekonomi membuat harta wakaf dapat digunakan dalam bentuk produktif sehingga dapat menghasilkan manfaat bagi masyarakat luas.

Tujuan akhir dari pengelolaan dan pengembangan harta wakaf ialah untuk menciptakan kesejahteraan umat. Perwakafan di Indonesia membutuhkan sebuah manajemen yang modern untuk mengelola wakaf menjadi lebih produktif. Manajemen yang lebih profesional dan modern diharapkan mampu menjadikan wakaf sebagai sarana dalam meningkatkan kesejahteraan ekonomi sosial umat di Indonesia. Seperti dapat dilihat dalam bagan dibawah ini:



Gambar 3

Sehubungan dengan penggunaan tanah milik menurut UU No. 51/PERPU/1960, berdasarkan UU ini untuk menggunakan lahan tanah secara legal kita harus mengetahui syaratnya dua diantaranya yaitu:

1. Tanah yang sah : adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan tanah yang dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum
2. Siapa yang berhak atas kepemilikan dan pemakaian tanah : adalah orang atau badan hukum yang berhak atas tanah tersebut. Adapun yang berhak memakai tanah adalah orang yang menduduki, mengerjakan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman maupun bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan tersebut digunakan sendiri atau tidak

Adapun hak milik memberikan kewenangan untuk menggunakan bagi segala keperluan dengan jangka waktu yang tak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu, sedangkan untuk hak guna usaha hanya untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk keperluan pertanian, seperti perkebunan, perikanan atau peternakan. Demikian dengan hak guna bangunan hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah milik orang lain atau tanah yang dikuasai Negara.

Menurut Boedi Harsono menyatakan bahwa walaupun semua hak milik atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang dimiliki, tetapi sifat-sifat khusus haknya, tujuan penggunaan tanahnya dan batas waktu penggunaannya merupakan pembeda diantara hak yang satu dengan yang lain. Hak milik misalnya, sebagai hak yang terkuat dan terpenu di antara hak-hak atas tanah milik yang lain, boleh digunakan untuk segala macam keperluan yang terbuka tanpa batas waktu tertentu. Berbeda dengan hak guna bangunan, hanya terbuka penggunaan tanahnya untuk keperluan

membangun dan memiliki bangunan dalam jangka waktu terbatas.³⁷ Dari semua jenis hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh orang atas tanah, hak milik merupakan hak penggunaannya tidak ditentukan, tetapi tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Edisi Revisi (Jakarta: Penerbit Djambatan, 1994), hlm. 225.