

**UNIVERSITAS BENGKULU**  
**FAKULTAS HUKUM**



**PEMBANGUNAN PERUMAHAN UNTUK KEPENTINGAN  
BISNIS DI ATAS TANAH WAKAF MENURUT HUKUM ISLAM  
DAN UNDANG UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004  
TENTANG WAKAF**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian dan Memenuhi  
Persyaratan Guna Mencapai  
Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**SEPTIAN PRATAMA**  
**B1A009149**

**BENGKULU**

**2014**

## PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Bengkulu maupun di Perguruan tinggi lainnya;
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan, dan hasil penelitian saya sendiri, yang disusun tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing;
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan apabila dikemudian hari dapat dibuktikan adanya kekeliruan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia untuk menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang diperoleh dari karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Univeritas Bengkulu.

Bengkulu, 2 Mei 2014  
Yang Membuat Pernyataan,

**SEPTIAN PRATAMA**  
NPM.B1A009149

## KATA PENGANTAR

AssalamualaikumWr.Wb

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, serta sholawat teriring salam penulis haturkan keharibaan Rasulullah Muhammad SAW suritauladan umat. Skripsi ini berjudul **“PEMBANGUNAN PERUMAHAN UNTUK KEPENTINGAN BISNIS DI ATAS TANAH WAKAF MENURUT HUKUM ISLAM DAN UNDANG UNDANG NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF”**, yang disusun untuk memenuhi persyaratan guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bengkulu. Dalam Penulisan skripsi ini, penulis telah banyak memperoleh bimbingan, arahan, serta saran dari bimbingan sejak awal hingga terselesainya skripsi ini, harapan penulis semoga skripsi ini dapat memenuhi syarat sebagai karya ilmiah. Maka dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada terkira kepada :

1. Kedua Orang tuaku, Ayah (Zamzami) dan Ibu (Asni) yang selalu memberikan suport dan arahan serta bimbingan untuk ku.
2. Kakak-kakak Nelly Mulyani. S.E dan Weni Anggraeni S.ikom atas suportnya serta berbagai pengalaman sehingga termotivasi untuk menjadi lebih baik.
3. Bapak M. Abdi, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bengkulu.
4. Bapak Adi Bastian Salam, S.H., M.H, selaku dosen Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi ini yang telah banyak membantu memberikan motivasi, memberikan arahan dengan penuh kesabaran,

bimbingan, serta inspirasi untuk menjadi lebih bagus hingga terselesaikannya skripsi ini.

5. Bapak Dr. Sirman Dahwal.S.H., M.H, selaku dosen Pembimbing Pendamping dalam penulisan skripsi ini yang telah banyak membantu memberikan arahan, semangat dan nasehat serta bimbingan kepada penulis dalam proses pengerjaan skripsi ini.
6. Bapak Edy Hermansyah,S.H., M.H dan Ibu Rahma Fitri,S.H.,M.H selaku dosen penguji/pembahas, yang memberikan pendapat dan saran-sarannya guna kesempurnaan skripsi ini.
7. Ibu Patricia Ekowati Suryaningsih S.H., M.Hum selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan masukan dan nasehat selama dalam proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Bengkulu.
8. Seluruh Bapak/Ibu Dosen pengajar, Terimakasih atas ilmu pengetahuan yang diberikan semasa di bangku perkuliahan.
9. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Bengkulu.
10. Sahabat terdekatku (Febrianto Ali Akbar, Dimas Valendry, Reza Hikmawan, Miko Ardinata, Ari Dwi Saputra, Sutandip Ubna, Yogi Purnomo, Brilian, Surya Asman Jaya, Sandi Aprianto, Arif Satriawan, Khairul Immamudin, Pratama Hadi Karsano, Oxi Ofrindo, Iman Setiwan, Kusuma Wijaya, Benny, Fabio, Adespan, Rahmat Hidayat, Angga Ferdana Putra, Tio.)
11. Teman-teman kelompok KKN 69 desa Taba Lagan Kecamatan Talang Empat kabupaten Bengkulu Tengah.
12. Teman-teman di Organisasi KAMUS (Kreatifitas Musik dan Seni) Fakultas Hukum Universitas Bengkulu.

Dengan sejujurnya dan dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, segala kritik dan saran yang membangun dan bersifat positif sangat diharapkan penulis demi kesempurnaan skripsi ini. Maka untuk itu penulis meminta maaf atas kekeliruan dan kekhilafan. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin

Bengkulu, 2 Mei 2014  
Hormat Penulis

SEPTIAN PRATAMA

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	9
D. Kerangka Pemikiran .....	11
E. Keaslian Penelitian.....	15
F. Metode Penelitian.....	16
1. Jenis Penelitian.....	16
2. Pendekatan Penelitian .....	17
3. Bahan Hukum .....	18
4. Prosedur Pengumpulan Data .....	19
5. Pengolahan Bahan Hukum .....	19
6. Analisis Bahan Hukum .....	20
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>22</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Wakaf .....	22
1. Sejarah Wakaf .....	22
a. Masa Rasulullah Saw dan Sahabat .....	22
b. Masa Dinasti Dinasti Islam .....	23
2. Pengertian Wakaf .....	29
3. Dasar Hukum Wakaf .....	31

4. Rukun Wakaf .....	32
5. Syarat Wakaf .....	33
6. Macam-Macam Wakaf .....	38
7. Adanya Nazhir .....	39
B. Tinjauan Tentang Perumahan dan Permukiman .....	42
1. Asas Perumahan dan Permukiman .....	42
2. Tujuan Pembangunan Perumahan dan Permukiman .....	43
<b>BAB III HUKUMNYA MELAKSANAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN UNTUK KEPENTINGAN BISNIS DI ATAS TANAH WAKAF MENURUT HUKUM ISLAM DAN UNDANG UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF .....</b>	<b>46</b>
1. Hukumnya Melaksanakan Pembangunan Perumahan Untuk Kepentingan Bisnis di Atas Tanah Wakaf Menurut Hukum Islam .....	47
2. Hukumnya Melaksanakan Pembangunan Perumahan Untuk Kepentingan Bisnis di Atas Tanah Wakaf Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf .....	52
<b>BAB IV STATUS DAN KEDUDUKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN UNTUK KEPENTINGAN BISNIS DIATAS TANAH WAKAF MENURUT HUKUM ISLAM DAN UNDANG UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF .....</b>	<b>56</b>
1. Status dan Kedudukan Pembangunan Perumahan Untuk Kepentingan Bisnis di Atas Tanah Wakaf Menurut Hukum Islam .....	56

2. Status dan Kedudukan Pembangunan Perumahan Untuk Kepentingan Bisnis di Atas Tanah Wakaf Menurut Undang- Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf .....	57
<b>BAB IV PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN UNTUK KEPENTINGAN BISNIS DIATAS TANAH WAKAF MENURUT HUKUM ISLAM DAN UNDANG UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF .....</b>	<b>60</b>
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan .....	66
B. Saran .....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>69</b>

## DAFTAR SINGKATAN

UUD : Undang Undang Dasar

MBR : Masyarakat Berpenghasilan Rendah

BWI : Badan Wakaf Indonesia

LKS-PWU : Lembaga Keuangan Syariah – Penerima Wakaf Uang

## ABSTRAK

Wakaf merupakan suatu harta yang di wakaf untuk kepentingan bersama. Selama ini wakaf belum dimanfaatkan dengan baik atau diolah secara produktif. Akan tetapi saat ini wakaf sudah bisa dimanfaatkan atau diolah lebih produktif lagi. Pada skripsi ini, akan membahas kekuatan hukum wakaf yang didasari pada Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui hukumnya, status dan kedudukannya serta pelaksanaan wakaf pembangunan perumahan untuk kepentingan bisnis di atas tanah wakaf. Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan penelitian normatif. Untuk kasus skripsi ini, penulis akan membahas seberapa kuat status wakaf dengan peruntukan untuk pembangunan perumahan atau kepentingan bisnis di atas tanah wakaf menurut Hukum Islam, dan Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Tanah Wakaf. Pembangunan diatas tanah wakaf dapat dikatakan sah jika sesuai dengan pasal 22 yaitu dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukkan bagi sarana dan kegiatan ibadah, sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan, bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa, kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau, kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syari'ah dan peraturan perundang-undangan. Status dan kedudukan bangunan di atas tanah wakaf merupakan hak sewa, pelaksanaannya diatur dalam peraturan peraturan yang berlaku di Indonesia dalam Pasal 22 ayat 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011, kemudian pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, Undang undang Nomor 20 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006.

Kata Kunci : Pembangunan perumahan, Kepentingan Bisnis, Tanah Wakaf

## ABSTRACT

Waqf is a treasure in endowments for the common good. During the waqf has not been put to good use or processed productively. But this time endowments can already be used or processed more productive again. In this thesis, will discuss the legal power endowments based on Law No. 41 of 2004 on Waqf. The purpose of this research is to know the law, and the status and implementation of waqf position housing development for business interests on waqf land. This research is a descriptive study using normative research approach. For the case of this thesis, the author will discuss how strong the waqf status designation for the construction of residential or business interests on waqf land under Islamic law, and Law No. 41 of 2004 on Waqf land. Development on waqf land can be said to be valid if in accordance with article 22 that in order to achieve the objectives and functions of waqf, waqf property can only be reserved for worship facilities and activities, facilities and activities as well as health education, aid to the poor, abandoned children, orphans, scholarships, community advancement and economic improvement and/or, the progress of other public welfare that does not conflict with the Shari'ah and legislation. Status and position of the building on waqf land is leasehold, the execution of the laws applicable Indonesian regulations in Article 22 paragraph 2 of Law No. 1 of 2011, then Article 5 of Presidential Regulation No. 36 of 2005, Law No. 20 of 2011 and the Indonesian Government Regulation No. 42 of 2006.

Keywords: Housing Development, Business Interest, Waqf Land

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tujuan Negara Kesatuan Negara Republik Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia, seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada : Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan Beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh Rakyat Indonesia.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Amademenya.

Untuk mencapai tujuan tersebut, perlu menggali dan mengembangkan potensi yang terdapat dalam pranata keagamaan yang memiliki manfaat ekonomis.<sup>2</sup> Sebagai diamanatkan Pasal 28 H UUD Negara Republik Indonesia 1945 bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Di dalam Pasal 40 Undang-undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia menyebutkan bahwa “setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.”

Selanjutnya dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 5 menyatakan Bahwa

“wakaf berfungsi untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kepentingan umum.”

Dari berbagai landasan tersebut di atas, jelas bahwa setiap warga Negara Indonesia mempunyai hak untuk menempati, menikmati atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Mengingat bahwa rumah merupakan hak dan kebutuhan dasar manusia, upaya pemenuhan kebutuhan rumah diupayakan dapat dijangkau segenap lapisan masyarakat, termasuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Salah satu langkah strategis untuk meningkatkan kesejahteraan umum, perlu meningkatkan peran Wakaf sebagai pranata keagamaan yang tidak hanya

---

<sup>2</sup> Indonesia, Penjelasan Umum, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Nomor 159.

bertujuan menyediakan berbagai sarana ibadah dan sosial, tetapi juga memiliki kekuatan ekonomi yang berpotensi, antara lain untuk memajukan kesejahteraan umum, sehingga perlu dikembangkan pemanfaatannya sesuai dengan prinsip syari'ah.

Wakaf merupakan salah satu lembaga hukum Islam, sebagai suatu sistem hukum yang berdasarkan pada ajaran agama Islam. Agama Islam merupakan ajaran agama yang sempurna, mengatur seluruh kehidupan alam dan isinya, termasuk mengatur kehidupan manusia. Dalam menjalani kehidupannya manusia dapat memiliki harta, tetapi kepemilikan harta itu tidak mutlak. Harta yang dimiliki oleh umat Islam sebagian adalah hak dari manusia yang lemah. Oleh karena itu, Islam mengajarkan memberikan Sedekah, Zakat dan Wakaf harta yang dimiliki untuk kepentingan agama.

Di Indonesia mayoritas penduduknya beragama Islam, sehingga Wakaf sudah dikenal sejak lama. Menurut Ter Haar. Wakaf merupakan suatu perbuatan hukum rangkap. Maksudnya perbuatan itu disatu pihak adalah perbuatan mengenai tanah atau benda yang menyebabkan objek itu mendapatkan kedudukan hukum yang khusus, tetapi di lain pihak perbuatan itu menimbulkan suatu badan dalam hukum adat ialah suatu badan hukum yang sanggup ikut serta dalam kehidupan hukum sebagai subjek hukum.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Tamaddun, 2002, bait al ashy, *rumah wakaf aceh di tanah suci mekkah*, [www.alislam.or.id](http://www.alislam.or.id), diaskes hari Senin, 21 Oktober 2013, jam 20.00 Wib.

Ajaran Islam menganut dua dimensi jangkauan, yaitu kebahagiaan di dunia dan kebahagiaan di akhirat, misalnya dalam bidang sosial ekonomi, Islam mendorong pendayagunaan institusi Wakaf dalam rangka peningkatan kesejahteraan umatnya. Muhammad Musthafa Tsalabi telah membuat rumusan Wakaf dalam bentuk penahanan harta atas milik orang yang berwakaf dan mendermakan manfaatnya untuk tujuan kebaikan pada masa sekarang dan yang akan datang.<sup>4</sup>

Potensi tanah wakaf di Indonesia untuk dikembangkan bagi pembangunan perumahan sangat menjanjikan, karena potensinya sangat besar. Sebagai gambaran, penduduk Indonesia berjumlah 238,45 juta orang, dan 87% di antaranya beragama Islam (207,45 Juta Orang).<sup>5</sup> Dengan kondisi seperti ini, menjadikan Indonesia sebagai Negara berpenduduk Muslim terbesar di dunia. Selain itu, umat Islam di Indonesia sudah sejak lama mengenal Wakaf. Namun, harta Wakaf berguna secara maksimal untuk peminan umat Islam, karena umumnya umat Islam Indonesia memahami Wakaf terbatas untuk kepentingan pengguna saja, seperti Kuburan, Masjid, Madrasah. Padahal tanah Wakaf berpeluang dikelola secara baik, sehingga ada penghasilan berkesinambungan yang diperoleh dari pengelolaan harta Wakaf, salah satu peluang dari pengelolaan tanah Wakaf adalah pembangunan perumahan di atas tanah Wakaf.

---

<sup>4</sup> Muhammad Musthafa Tsalabi, *al-Ahkam al-Washaya wal al-awqaf*, ( Mesir. Dar al-ta'lif,t,th).h. 333

<sup>5</sup> Wikipedia, *Indonesia eksipodia bebas*, 2014, <http://id.Wikipedia.org/wiki/indonesia>, diakses hari Minggu, 26 Januari, jam 15.00 Wib.

Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat di atas tanah wakaf. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.<sup>6</sup>

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kewajiban seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancangan bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung. Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk :

---

<sup>6</sup>Indonesia, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Nomor 7.

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- b. Ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.
- c. Mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata guna tanah berdaya guna dan berhasil guna.
- d. Memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan Negara dan,
- e. Mendorong iklim investasi asing.<sup>7</sup>

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahanya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan khususnya pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hukum.<sup>8</sup>

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ini juga mencakup pemeliharaan dan perbaikan yang dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman agar dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perseorangan yang dilakukan terhadap rumah serta prasarana, sarana dan

---

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> *Ibid.*

utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman. Di samping itu, dilakukan juga terhadap rumah serta pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Hal ini dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga Negara untuk menempati, memiliki dan/atau menikmati tempat tinggal, yang dilaksanakan sejalan dengan kebijakan peyediaan tanah untuk pembangunan dan kawasan permukiman.

Penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman tidak hanya dilaksanakan oleh penyedia tanah umum, akan tetapi dalam perkembangannya pembangunan perumahan permukiman ini dilaksanakan untuk penyediaan tanah wakaf, sebagai contoh yang dilakukan oleh Tabung Wakaf Indonesia dengan programnya Wakaf Properti.

Wakaf properti adalah donasi wakaf berupa *fixed asset* (aset tetap) yang dimiliki secara sah (bebas sengketa hukum) dan telah memperoleh persetujuan dari ahli waris (jika ada). Jika dipandang berpotensi untuk diproduktifkan, maka aset akan dikembangkan dalam modal pengelola (yang bersumber dari wakaf tunai) ataupun dikerjasamakan dengan pihak ketiga dengan prinsip saling menguntungkan dengan aset yang lain (*ruislag*) agar memberikan manfaat yang lebih besar. Bentuk bentuk memproduktifkan aset dapat berupa penyewaan, *lessing* (bangun-sewa), kerjasama pengelolaan bisnis di atas aset dengan pihak ketiga dan membangun bisnis di atas aset. Surplus yang diperoleh kemudian dialirkan untuk program-program sosial sesuai peruntukannya, yang termasuk kepada donasi wakaf properti antara lain :

1. Tanah,
2. Rumah,
3. Ruko,
4. Apartemen,
5. Bangunan komersil (perkantoran, hotel, mal, pasar, gudang, pabrik, ddk),
6. Bangunan sarana publik (sekolah, rumah sakit, klinik),

#### 7. Kendaraan (mobil, motor).<sup>9</sup>

Pemahaman masyarakat terhadap wakaf umumnya masih bersifat konvensional, yaitu seperti yang lazim dilakukan ditengah-tengah masyarakat secara turun-temurun. Wakaf konvensional ini, hanya dapat diandalkan untuk pembangunan fisik saja (Masjid, Sekolah). Sedangkan untuk pembinaan kegiatan rutin dan aktivitas-aktivitas lainnya tidak dapat diandalkan karena lazimnya perwakafan mulai berhenti ketika pembangunan selesai. Akibatnya, setelah beberapa waktu tempat peribadatan mulai timbul permasalahan dengan meresahkan masyarakat dengan meminta sumbangan untuk keperluan masjid. Keperluan dana tersebut sifatnya rutin alias berkesinambungan.

Di sisi lain dana rutin masjid tidak ada. Untuk itu perlu pemahaman terhadap wakaf bersifat konsumtif harus diubah kearah pemahaman wakaf yang bersifat produktif. Dengan pergeseran pemahaman ini akan memungkinkan wakaf dapat memberdayakan umat Menurut kaca mata ekonomi, sebenarnya tanah wakaf yang begitu luas dan menempati beberapa lokasi yang strategis memungkinkan untuk dikelola dan dikembangkan secara produktif. Sebagai contoh, tanah wakaf yang di atasnya dibangun masjid dan disertai bangunan pertokoan untuk disewakan kepada masyarakat umum. Hasil penyewaan toko tersebut dapat digunakan untuk memelihara masjid untuk menunjang kegiatan atau pemberdayaan ekonomi lemah, dan contoh lainnya yang terjadi di Tabung

---

<sup>9</sup>Tabung Wakaf Indonesia, *Wakaf Tanah dan Bangunan (Properti)*, <http://tabungwakaf.com/wakaf-tanah-dan-bangunan-properti/>, di akses pada hari senin, 31 Maret 2014, jam 11.18 Wib

Wakaf Indonesia dengan Programnya yaitu Pembangunan rumah sewa, dengan upaya peningkatan aset wakaf di Indonesia. Yang bertujuan membangun hunian sewa yang nyaman dan Islami bagi masyarakat menengah kebawah yang membutuhkan hunian, dan hasil pendapatan dari biaya sewa tersebut akan disalurkan untuk kesehatan, pendidikan, dan pemberdayaan umat.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti bermaksud mengkaji dan menganalisis wakaf Properti dalam sebuah penelitian yang berjudul :  
**“PEMBANGUNAN PERUMAHAN UNTUK KEPENTINGAN BISNIS DI ATAS TANAH WAKAF MENURUT HUKUM ISLAM DAN UNDANG UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Dalam penelitian ini, dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah hukumnya melaksanakan pembangunan perumahan untuk kepentingan bisnis di atas tanah wakaf menurut hukum Islam dan Undang undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf ?
2. Bagaimana status dan kedudukan perumahan yang dibangun di atas tanah wakaf untuk kepentingan bisnis menurut Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf?
3. Bagaimana pelaksanaan wakaf untuk pembangunan perumahan untuk kepentingan bisnis di atas tanah wakaf menurut Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf ?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui hukumnya melaksanakan pembangunan perumahan untuk kepentingan bisnis di atas tanah wakaf menurut hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- b. Untuk mengetahui status dan kedudukan perumahan yang dibangun di atas tanah Wakaf untuk kepentingan bisnis menurut tinjauan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- c. Untuk mengetahui pelaksanaan Wakaf untuk pembangunan perumahan untuk kepentingan bisnis di atas tanah wakaf menurut Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

### **2. Manfaat Penelitian**

- a. Secara Teoritis, Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan kajian ilmu pengetahuan dalam bidang Hukum Perdata khususnya menyangkut Pembangunan Perumahan untuk kepentingan bisnis di atas tanah wakaf ditinjau dari Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- b. Secara Praktisi penulisan ini diharapkan menjadi:
  1. Sumbangan dan masukan bagi pihak yang memerlukan khususnya masyarakat, mahasiswa, dan pemangku kepentingan dalam memberikan gambaran tentang pengelolaan Perumahan untuk kepentingan bisnis di

atas tanah wakaf ditinjau dari Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004.

2. Untuk memberikan gambaran evaluasi terhadap pelaksanaan pengelolaan Perumahan untuk kepentingan bisnis di atas tanah wakaf ditinjau dari hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
3. Sebagai salah satu sumbangsih pemikiran kepada mahasiswa pada umumnya, dan mahasiswa jurusan Hukum Perdata pada khususnya menyangkut masalah pembangunan perumahan untuk kepentingan bisnis di atas tanah Wakaf ditinjau dari Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

#### **D. Kerangka Pemikiran**

Untuk menemukan konsep, Pembangunan Perumahan untuk kepentingan umum di atas Tanah Wakaf, maka dalam penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan konsep konsep sebagai berikut :

##### 1. Pengertian Wakaf

Wakaf menurut bahasa Arab berarti “*al-habsu*”, yang berasal dari kata kerja “*hasaba*”- “*yahbisu*”- “*habsan*”, menjauhkan orang dari sesuatu atau mengajarkan. Kemudian kata ini berkembang menjadi “*habbasa*” dan berarti mewakafkan karena Allah.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah Di Indonesia*, Penerbit: Raja Grafindo, Jakarta, 2002, Hlm. 25.

Kata wakaf sendiri berasal dari kata kerja *waqafa (fiil madi)-yaqifu (fiil mudari)-waqfan (fill masdar)* yang berarti berhenti atau berdiri. Sedangkan wakaf menurut istilah syarak adalah “menahan harta yang mungkin diambil manfaatnya tanpa menghabiskan atau merusakkan bendanya (*ainnya*) dan digunakan untuk kebaikan”.<sup>11</sup>

Dalam pengertian secara umum wakaf adalah sejenis pemberian yang pelaksanaannya dilakukan dengan jalan menahan (pemilikan) asal (*tahbisul ashli*), lalu menjadikan manfaatnya berlaku umum, sedangkan yang dimaksud dengan “*tahbisul ashli*” adalah menahan barang yang diwakafkan itu agar tidak diwariskan, disewakan, dan digadaikan kepada orang lain.<sup>12</sup>

Menurut Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004, Pasal 1 ayat (1), pengertian Wakaf adalah perbuatan hukum Wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut Syari’ah.<sup>13</sup>

Dalam Kompilasi Hukum Islam di Indonesia, Pasal 215 ayat (1), wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari miliknya dan melembagakannya

---

<sup>11</sup>*Ibid*, Hlm. 25.

<sup>12</sup> Departemen Agama RI, *Paradigma Baru Wakaf Di Indonesia*, Penerbit: Dirt. Pengembangan Zakat dan Wakaf, Depag, Jakarta, 2005, Hlm. 1-2.

<sup>13</sup> Indonesia, Pasal 1 ayat (1), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Nomor 159.

untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau kepentingan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.<sup>14</sup>

Menurut Abu Yusuf dan Imam Muhammad, Wakaf adalah penahanan pokok suatu benda di bawah hukum benda Tuhan Yang Maha Kuasa, Sehingga hak pemilik dan Wakif berakhir dan berpindah kepada Tuhan Yang Maha Kuasa untuk sesuatu tujuan yang hasilnya dipergunakan untuk manfaat makhluknya.<sup>15</sup>

Menurut Muhammad Ibn Isma'il as-San'any, wakaf adalah menahan harta yang mungkin diambil manfaatnya tanpa menghabiskan atau merusak bendanya ( *'ainnya*) dan digunakan untuk kebaikan.<sup>16</sup>

Menurut Ahmad Basyir sebagian dikutip oleh Hendi Suhandi berpendapat bahwa yang dimaksud dengan wakaf adalah menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tidak musnah seketika, dan untuk penggunaan yang dibolehkan serta dimaksud untuk mendapatkan ridha Allah Swt.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> Akhmad Muslih, *Kapita Selekta dan Dinamika hukum islam*, Penerbit: Perpustakaan Nasional, Bengkulu, 2008, Hlm. 113.

<sup>15</sup> Abu Yusuf dan Imam Muhammad dalam buku A bdurrahman, *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf Di Negara Kita*, Penerbit:Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, Hlm. 6.

<sup>16</sup> Muhammad Ibn Isma'il as-San'any dalam buku Farida Prihatini, dkk, *Hukum Zakat dan Wakaf Teori dan Prakteknya di Indonesia*, Penerbit: Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2005, Hlm 108.

<sup>17</sup> Ahmad Basyir dalam buku Hendi Suhandi, *Fiqih Muamalah*, Penerbit: Raja Grafindo persada, Jakarta, 2010, Hlm. 240.

Jumhur (yang termasuk di dalamnya adalah kedua sahabat Abu Hanifah, yakni Abbu Yusuf dan Muhammad bin al-Hasan, golongan Syafi'iyah dan golongan Hanabilah) berpendapat bahwa wakaf adalah menahan harta yang memungkinkan diambil manfaatnya, tetap 'ainnya, dibelanjakan oleh wakif untuk mendekatkan diri kepada Allah. Yang dimaksud dengan istilah wakaf ialah menyerahkan sesuatu benda atau sebangsanya yang kekal zatnya guna diambil manfaatnya bagi kepentingan umum dan atau khususnya.<sup>18</sup>

## 2. Pengertian Perumahan dan Permukiman

Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana,

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hal 109.

sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.<sup>19</sup>

#### **E. Keaslian Penelitian**

Pemeriksaan yang dilakukan pada Perpustakaan Universitas Bengkulu tentang “Pembangunan Perumahan Untuk Kepentingan Bisnis Di Atas Tanah Wakaf Menurut Tinjauan Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf”, sepanjang pengetahuan penulis belum ada ditemukan judul penelitian yang sama persis dengan judul skripsi ini. Namun, mengenai Wakaf secara umum pernah di tulis oleh *Rendi Saska*, skripsi dengan judul “*Prosedur peralihan tanah wakaf menurut Undang-undang No. 41 Tahun 2004*”

1. Persamaan permasalahan yang akan dibahas penulis dengan peneliti sebelumnya yaitu : penulis dan peneliti sebelumnya sama-sama ingin mengetahui Tanah Wakaf menurut Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
2. Perbedaan permasalahan yang akan dibahas penulis dengan peneliti sebelumnya yaitu :
  - a. Penulis membahas status dan kedudukan perumahan yang dibangun di atas tanah wakaf untuk kepentingan bisnis menurut tinjauan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

---

<sup>19</sup> Indonesia, Ketentuan Umum Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Nomor 7.

- b. Peneliti sebelumnya membahas proses peralihan tanah Wakaf menurut Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Dilihat dari judul dan lokasi penelitian di atas terdapat adanya perbedaan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Lokasi penelitian dan permasalahan yang diteliti oleh penulis berbeda dengan peneliti sebelumnya, maka dapatlah dikatakan bahwa penelitian ini asli dan jauh dari unsur plagiat yang bertentangan dengan asas-asas keilmuan yang jujur, rasional, objektif dan terbuka.

Penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara ilmiah dan terbuka baik dibidang yang bersifat ilmiah maupun dihadapan masyarakat pada umumnya. Berbagai saran dan masukan yang konstruktif sehubungan dengan pendekatan dan perumusan masalah ini sangat diharapkan untuk pengembangan penelitian selanjutnya.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum yang bersifat deskriptif. Penelitian hukum deskriptif adalah Penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan dengan variable yang lain.<sup>20</sup>

Penelitian deskriptif adalah penelitian tentang fenomena yang terjadi pada masa sekarang. Prosesnya berupa pengumpulan dan penyusunan data,

---

<sup>20</sup> Widisudharta, *Metode Penelitian*, <http://widisudharta.weebly.com/metode-penelitian-skripsi.html>, diakses hari Rabu, 28 Mei 2014, Jam 03.56 Wib.

serta analisis dan penafsiran data tersebut. Penelitian deskriptif dapat bersifat komperatif dengan membandingkan persamaan dan perbedaan fenomena tertentu analisi kualitatif untuk menjelaskan fenomena dengan aturan berpikir ilmiah yang diterapkan secara sistematis tanpa menggunakan model kuantitatif penilaian standar norma, hubungan dan kedudukan suatu unsur dengan unsur lain.<sup>21</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Di dalam penelitian hukum digunakan suatu pendekatan, dengan adanya pendekatan tersebut penelitian akan mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan Normatif adalah “Pendekatan hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka dan data sekunder”.<sup>22</sup> Data sekunder penelitian hukum normatif yaitu berupa penelitian kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh data-data berupa dokumen hukum, baik yang berupa peraturan perundang-undangan, Keputusan Presiden, Keputusan/Peraturan Menteri, jurnal-jurnal, hasil penelitian, publikasi ilmiah dan buku-buku yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti.

---

<sup>21</sup> Marsability, Jenis-Jenis Penelitian, [http://marsability.blogspot.com/2012/07/jenis-jenis-penelitian\\_04.html?m=1](http://marsability.blogspot.com/2012/07/jenis-jenis-penelitian_04.html?m=1), diakses pada hari rabu, 28 Mei 2014, jam 05.06 Wib.

<sup>22</sup> Soerdjono Soekanto, dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit: Rajawali Pers, Jakarta, 2003, Hlm. 15.

### 3. Bahan Hukum

Sumber bahan hukum, yaitu sumber bahan hukum yang digunakan untuk melengkapi data penelitian, sumber bahan hukum ini meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tertier. Adapun sumber bahan hukum tersebut sebagai berikut :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :
  - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - 2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf
  - 4) Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 422 Tahun 2004 Sertifikasi Tanah Wakaf.
  - 5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.
  - 6) Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Kompilasi Hukum Islam
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer antara lain :
  - 1) Hasil karya dari kalangan hukum yang berkaitan dengan judul penelitian,
  - 2) Jurnal dan Majalah,
  - 3) Situs internet (*hukum.online.*, *google.com.*, *yahoo.com*)

- c. Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan Kamus Hukum.

#### **4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Prosedur pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan melakukan penelusuran literatur hukum dan informasi lainnya dilakukan dengan penelusuran *on line* (internet) dan *off line* (buku-buku). Bahan pustaka *on line* (internet) dapat diperoleh dari [www.google.com](http://www.google.com) Sedangkan bahan hukum *off line* dapat diperoleh di perpustakaan, yang berupa buku-buku, majalah hukum, dan lain-lain.

#### **5. Pengelolaan Bahan Hukum**

Dalam penelitian hukum normatif, maka pengolahan data pada hakikatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti, membuat klasifikasi terhadap bahan hukum tertulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan kontruksi. Pengolahan data penelitian hukum normatif adalah :

1. Menarik asas-asas hukum adalah penelitian dengan tujuan untuk menarik asas-asas hukum, dapat dilakukan terhadap hukum positif tertulis dan tidak tertulis, dengan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:
  - a. Memilih pasal-pasal yang berisikan kaidah hukum yang mengatur masalah tertentu sesuai dengan subjek penelitian
  - b. Membuat sistematik dari pasal pasal tersebut yang menghasilkan klasifikasi-klasifikasi tertentu
  - c. Menganalisis pasal-pasal dengan mempergunakan asas-asas hukum yang ada.
  - d. Menyusun kontruksi dengan ketentuan :
    1. Mencakup semua bahan yang diteliti,

2. Konsisten,
  3. Memenuhi syarat-syarat Estetis, dan
  4. Sederhana di dalam merumuskan.
2. Menelaah sistematika peraturan perundang-undangan adalah untuk pengolahan data penelitian menelaah sistematika peraturan perundang-undangan yang dilakukan adalah mengumpulkan peraturan di bidang tertentu atau berbagai bidang yang saling berkaitan yang menjadi pusat perhatian penelitian, selanjutnya diadakan analisis dengan mempergunakan pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum yang mencakup :
    - a. Subjek hukum,
    - b. Hak dan kewajiban,
    - c. Peristiwa hukum,
    - d. Hubungan hukum, dan
    - e. Objek hukum.
  3. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi dari peraturan perundang-undangan adalah pengolahan data penelitian taraf sinkronisasi dari peraturan perundang-undangan dapat dilakukan dengan dua titik tolak taraf sinkronisasi vertikal (berdasarkan hierarki) dan horizontal (peraturan setara yang mempunyai hubungan fungsional) adalah konsisten.
  4. Perbandingan hukum adalah metode pengolahan data perbandingan hukum terutama dipergunakan dengan tujuan untuk mendapatkan abstraksi atau generalisasi yang akan memberikan pengetahuan persamaan dan perbedaan antara berbagai bidang tata hukum dan pengertian dasar sistem hukum, sehingga memudahkan dilakukannya unifikasi, kepastian hukum maupun peryederhaaan hukum.
  5. Sejarah hukum adalah metode pengolahan data penelitian sejarah hukum, menelaah hubungan antara hukum dan gejala sosial dengan gejala sosial lainnya, dari sudut sejarah. Peneliti dapat menjelaskan perkembangan hukum yang diteliti. Kegunaan dari metode ini adalah mengungkapkan fakta hukum masa lampau dan hubungannya fakta hukum dengan masa kini. Pada sejarah hukum yang penting adalah gejala-gejala hukum yang unik dalam proses kronologis serta sebab-musabab terjadinya gejala-gejala tersebut.<sup>23</sup>

## 6. Analisis Bahan Hukum

Selanjutnya data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder dikelompokkan dan disusun secara sistematis. Selanjutnya data yang

---

<sup>23</sup>Merlita Futriana, *Metodologi Penelitian*, <http://merlitafutriana0.blogspot.com/p/tahapan-mengelola-data.html?m=1>, diakses hari kamis, 16 Januari, jam 15.15 Wib.

telah terkumpul diolah dalam bentuk analisis kualitatif, yaitu metode analisis data dengan cara mendeskripsikan yang diperoleh ke dalam bentuk kalimat-kalimat yang terperinci dan jelas, dengan menggunakan cara berpikir deduktif dan induktif. Metode deduktif adalah kerangka berpikir dengan cara menarik kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke dalam data yang bersifat khusus dan dengan metode induktif adalah kerangka berpikir dengan cara menarik kesimpulan dari data-data yang bersifat khusus ke dalam data yang bersifat umum. Setelah data dianalisis satu persatu selanjutnya disusun secara sistematis, sehingga dapat menjawab permasalahan yang ada dalam bentuk skripsi.

## BAB II

### KAJIAN PUSATAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Wakaf

##### 1. Sejarah Wakaf

###### a. Masa Rasulullah SAW dan Sahabat

Dalam sejarah Islam, wakaf dikenal sejak masa Rasulullah Saw karena wakaf diisyaratkan setelah Nabi Muhammad SAW berhijrah ke Madinah, pada Tahun kedua Hijriah. Ada dua pendapat yang berkembang di kalangan ahli yurisprudensi Islam (*Fuqaha'*) tentang siapa yang pertama kali melaksanakan Syariat wakaf.<sup>24</sup>

Menurut sebagian pendapat ulama mengatakan bahwa Rasulullah SAW ialah wakaf tanah milik Nabi SAW untuk dibangun Masjid. Pendapat ini berdasarkan hadist yang diriwayatkan oleh Umar Bin Syabah dari 'Amr bin Sa'ad bin Mu'ad, ia berkata yang artinya dan diriwayatkan dari Umar bin Syabah, dari Umar bin Sa'ad bin Ma'ud berkata:

” Kami bertanya tentang mula-mula wakaf dalam Islam? Orang *Mu-hajirim* mengatakan adalah wakaf Umar, sedangkan orang-orang *An-sor* mengatakan adalah wakaf Rasulullah SAW.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Departemen Agama RI, *Fiqh Wakaf*, Penerbit : Direktorat Pemberdayaan wakaf, 2007, Jakarta, Hlm 4.

<sup>25</sup> *Ibid.*

Rasulullah SAW pada tahun ketiga Hijriah pernah mewakafkan 7 (tujuh) kebun kurma di Madinah : di antaranya ialah kebun *A'raf*, Shafiyah, Dalal, Barqah dan kebun lainnya<sup>26</sup>, kemudian syariat wakaf yang telah dilakukan oleh Umar bin Khathhab disusul oleh Abu Thalhah yang mewakafkan kebun kesayangannya, Kebun "*Biaraha*". Selanjutnya disusul oleh sahabat Nabi SAW. Lainnya, seperti Abu Bakar yang mewakafkan sebidang tanahnya di Makkah yang diperuntukkan kepada anak keturunannya yang datang ke Makkah. Ustman menyedekahkan hartanya di *Khaibar*. Ali bin Abi Thalib mewakafkan tanahnya yang subur. Muadz Jabar mewakafkan rumahnya, yang populer dengan sebutan "*Dar al-Anshar*" kemudian pelaksanaan wakaf disusul oleh Anas bin Malik, Abdullah bin Umar, Zubair bin Awwam dan 'Aisyah Istri Rasulullah SAW.<sup>27</sup>

#### **b. Masa Dinasti-Dinasti Islam**

Praktik wakaf menjadi lebih luas lagi pada masa dinasti Umayyah dan dinasti Abbasiyah, semua orang beduyun-duyun untuk melaksanakan wakaf, dan wakaf tidak hanya untuk orang-orang Fakir dan Miskin Saja, tetapi wakaf menjadi modal untuk membangun lembaga pendidikan, membangun perpustakaan dan membayar gaji para stafnya, gaji guru dan beasiswa untuk para siswa dan mahasiswanya. Antusias masyarakat kepada pelaksanaan

---

<sup>26</sup> *Ibid.* Hlm.5.

<sup>27</sup> *Ibid.*

wakaf telah menarik perhatian Negara untuk mengatur pengelolaan wakaf sebagai sektor untuk membangun solidaritas sosial dan ekonomi masyarakat.<sup>28</sup>

Wakaf pada mulanya hanyalah keinginan seseorang yang ingin berbuat baik dengan kekayaan yang dimilikinya dan dikelola secara individu tanpa ada aturan yang pasti. Namun, setelah masyarakat Islam merasakan betapa manfaatnya lembaga wakaf, maka timbullah keinginan untuk mengatur perwakafan dengan baik. Kemudian dibentuk lembaga yang mengatur wakaf untuk mengelola, memelihara dan menggunakan harta wakaf, baik secara umum seperti Masjid atau secara individu atau keluarga.

Pada dinasti Umayyah yang menjadi hakim Mesir adalah Taubah bin Ghar al-Hadhramiy pada masa Khalifah Hisyam bin Abd. Malik. Ia sangat perhatian dan tertarik dengan perkembangan wakaf sehingga terbentuk wakaf tersendiri sebagaimana lembaga lainnya di bawah pengawasan hakim. Lembaga inilah yang pertama kali dilakukan dalam administrasi wakaf di Mesir, bahkan di seluruh Negara Islam. Pada saat itu juga, Hakim Taubah mendirikan lembaga wakaf di bawah Departemen Kehakiman yang dikelola dengan baik dan hasilnya disalurkan kepada yang berhak dan yang membutuhkan.<sup>29</sup>

Pada masa dinasti Abbasiyah terdapat lembaga wakaf yang disebut dengan "*Shadr al-Wuquuf*" yang mengurus administrasi dan memilih staf

---

<sup>28</sup> *Ibid.* Hlm.6.

<sup>29</sup> *Ibid.*

pengelola lembaga wakaf. Demikian perkembangan wakaf pada dinasti Umayyah dan Abbasiyah yang manfaatnya dapat dirasakan oleh masyarakat, sehingga lembaga wakaf berkembang searah dengan pengaturan administrasinya.<sup>30</sup>

Pada masa dinasti Ayyubiah di Mesir perkembangan wakaf cukup menggembirakan, di mana hampir semua tanah-tanah pertanian menjadi harta wakaf dan semuanya dikelola oleh Negara dan menjadi milik Negara (*baitul mal*). Ketika Shalahuddin Al-Ayyuby memerintah Mesir, maka ia bermaksud mewakafkan tanah-tanah milik Negara diserahkan kepada yayasan keagamaan dan yayasan sosial sebagaimana yang dilakukan dinasti Fathimiyyah sebelumnya, meskipun secara fiqih Islam hukum mewakafkan harta *baitulmal* masih berbeda pendapat di antara para ulama. Pertama kali orang yang mewakafkan tanah milik negara (*baitulmal*) kepada yayasan keagamaan dan sosial adalah Raja Nuruddin Asy-Syahid dengan ketegasan Fatwa yang dikeluarkan oleh seseorang ulama pada masa itu ialah Ibnu'Isrun dan didukung oleh para ulama lainnya bahwa mewakafkan harta milik negara hukumnya boleh (*jaiiz*), dengan argumentasi (*dalil*) memelihara dan menjaga kekayaan negara. Sebab harta yang menjadi milik negara dasarnya tidak boleh diwakafkan.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> *Ibid.* Hlm.7.

<sup>31</sup> *Ibid.*

Shalahuddin al-Ayyuby banyak mewakafkan lahan milik negara untuk kegiatan pendidikan, seperti mewakafkan lahan milik negara untuk kegiatan pendidikan, seperti mewakafkan beberapa desa (*qaryah*) untuk pengembangan madrasah mazhab Asy-Syafi'iyah, madrasah al-Malikiyah dan madrasah mazhab al-Hanafiah dengan dana melalui model mewakafkan kebun dan lahan pertanian, seperti pembangunan madrasah mazhab Syafi'i di samping kuburan iman Syafi'i dengan cara mewakafkan kebun pertanian dan pulau *al-fil*.<sup>32</sup>

Dalam rangka mensejahterakan ulama dan kepentingan misi mashab Sunni Shalahuddin al-Ayyuby menetapkan kebijakan (1778 M/572 H) bahwa bagi orang Kristen yang datang dari Iskandar untuk berdagang wajib membayar bea cukai. Hasilnya dikumpulkan dan diwakafkan kepada para ahli yurisprudensi (*fuqahaa'*) dan para keturunannya. Wakaf telah menjadi sarana bagi dinasti al-Ayubbiyah untuk kepentingan politik dan misi alirannya, ialah mazhab Sunni dan mempertahankan kekuasaannya. Di mana harta milik negara (*baitulmal*) menjadi modal untuk diwakafkan demi pengembangan mazhab Sunni dan menggusur mazhab Syi'ah yang dibawa oleh dinasti sebelumnya, ialah dinasti Fathimiyah.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> *Ibid.* Hlm.8.

<sup>33</sup> *Ibid.*

Perkembangan wakaf pada masa dinasti Mamluk sangat pesat dan beraneka ragam, sehingga apapun yang dapat diambil manfaatnya boleh diwakafkan. Akan tetapi, paling banyak yang diwakafkan pada masa itu adalah tanah pertanian dan tempat belajar. Pada masa Mamluk terdapat wakaf hamba sahaya yang diwakafkan untuk merawat lembaga lembaga agama. Seperti mewakafkan budak untuk memelihara masjid dan madarasah.

Hal ini dilakukan pertama kali oleh penguasa dinasti Utsmani ketika menaklukan Mesir, Sulaiman Basya yang mewakafkan budaknya untuk Masjid. Manfaat wakaf pada dinasti Mamluk digunakan sebagaimana tujuan wakaf, seperti wakaf keluarga untuk kepentingan keluarga, wakaf umum untuk kepentingan sosial, membangun tempat untuk memandikan mayat dan untuk membantu orang-orang fakir dan miskin, yang lebih membawa syi'ar Islam adalah wakaf untuk sarana di Haramin, ialah Mekkah dan Madianah, seperti kain Ka'bah (*kiswatul ka'bah*) sebagaimana yang dilakukan oleh Raja Shaleh bin al-Nasir yang membeli desa Bisus lalu diwakafkan untuk membiayai kiswah Ka'bah setiap tahunnya dan mengganti kain kuburan Nabi Saw dan mimbarinya setiap lima tahun sekali.<sup>34</sup>

Perkembangan berikutnya yang dirasakan manfaatnya wakaf telah menjadi tulang punggung dalam roda ekonomi pada masa dinasti Mamluk mendapat perhatian khusus pada masa itu meski tidak diketahui secara pasti

---

<sup>34</sup> *Ibid.* Hlm.9.

awal mula disahkannya undang-undang wakaf. Namun, menurut berita dan berkas yang terhimpun bahwa perundang-undangan wakaf pada dinasti Mamluk dimulai sejak Raja al-Dzahir Bibers al-Bandaq (1260-1277 M./ 658-676 H) di mana dengan undang-undang tersebut Raja al-Dzahir memilih Hakim dari masing masing empat mazhab Sunni. Pada priode al-Dzahir Bibers perwakafan dapat dibagi menjadi tiga katagori : pendapatan negara dari hasil wakaf yang diberikan oleh penguasa kepada orang-orang yang dianggap berjasa, wakaf untuk membantu Haramian (fasilitas Mekkah dan Madinah) dan kepentingan umum<sup>35</sup>.

Sejak abad lima belas, kerajaan Turki Utsmani dapat memperluas wilayah kekuasaannya, sehingga Turki dapat menguasai sebagian besar wilayah negara Arab. Kekuasaan politik yang diraih oleh dinasti Utsmani secara otomatis mempermudah untuk menerapkan Syari'at Islam, di antaranya ialah peraturan tentang perwakafka. Di antara undang-undang yang dikeluarkan pada masa diansti Utsmani ialah peraturan tentang pembukuan pelaksanaan wakaf, yang dikeluarkan pada tanggal 19 Jumadil Akhir tahun 1280 Hijriyah. Undang-undang tersebut mengatur tentang pencatatan wakaf, sertifikasi wakaf, cara pengelolaan wakaf, upaya mencapai tujuan wakaf dan melembagakan wakaf dalam upaya realisasi wakaf dari sisi administrasi dan perundang-undangan.

---

<sup>35</sup> *Ibid.* Hlm.9.

Pada tahun 1287 Hijriyah dikeluarkan undang-undang yang menjelaskan kedudukan tanah-tanah kekuasaan Turki Utsmani dan tanah-tanah produktif yang berstatus wakaf. Dari implementasi undang-undang tersebut di negara-negara Arab masih banyak tanah yang berstatus wakaf dan dipraktikkan sampai sekarang.

## 2. Pengertian Wakaf

Para ahli fiqih berbeda dalam mendefinisikan wakaf menurut istilah, sehingga mereka berbeda pula dalam memandang hakikat wakaf itu sendiri. Berbagai pandangan tentang wakaf menurut istilah sebagai berikut :

### a. Abu Hanifah

Wakaf adalah menahan suatu benda yang menurut hukum tetap milik si wakif dalam rangka mempergunakan manfaatnya untuk kebijakan. Berdasarkan defenisi itu maka pemilikan harta wakaf tidak lepas dari si wakif, bahkan ia dibenarkan menariknya kembali dan ia boleh menjualnya. jika si wakif wakaf, harta benda tersebut menjadi harta warisan buat ahli warisnya. Jadi yang timbul dari wakaf hanyalah untuk “menyumbangkan manfaat” karena itu mazhab Hanifah mendefinisikan wakaf adalah : “Tidak melakukan suatu tindakan atas suatu benda, yang berstatus tetap sebagai hak milik, dengan menyedekahkan manfaatnya kepada suatu pihak kebajikan (sosial), baik sekarang maupun yang akan datang”.<sup>36</sup>

### b. Mazhab Maliki

Mazhab Maliki berpendapat wakaf itu tidak melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakaf, namun wakaf tersebut mencegah wakif melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut kepada yang lain dan wakif berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh manarik kembalik wakafnya. Perbuatan si wakaf menjadikan manfaat hartanya untuk digunakan oleh *mustahiq* (penerima wakaf), walaupun yang dimilikinya itu berbentuk upah, atau

---

<sup>36</sup> *Ibid.* Hlm.2.

menjadikan hasilnya untuk dapat digunakan seperti mewakafkan uang. Wakaf dilakukan dengan mengucapkan Lafadz wakaf untuk masa tertentu sesuai dengan keinginan pemilik. Dengan kata lain, pemilik harta menahan benda itu dari penggunaan secara pemilikan, tetapi membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebaikan, yaitu pemberian manfaat benda secara wajar sedang benda itu tetap menjadi milik si wakif. Pewakafan itu berlaku untuk suatu masa tertentu, dan karenanya tidak boleh diisyaratkan sebagai wakaf kekal (selamanya).<sup>37</sup>

c. Mazhab Syafi'i dan Ahmad Bin Hambal

Syafi'i dan Ahmad berpendapat bahwa wakaf adalah melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, setelah sempurna prosedur perwakafan. Wakif tidak boleh melakukan apa saja terhadap harta yang diwakafkan, seperti : perlakuan pemilik dengan cara pemilikannya kepada yang lain, baik dengan tukar atau tidak. Jika wakif wafat, harta yang diwakafkan tersebut tidak dapat diwarisi oleh ahli warisnya. Wakif menyalurkan mafaat harta yang diwakafkannya kepada *Mauquf'alaih* (yang diberi wakaf) sebagai sedekah yang mengikat di mana wakif tidak dapat melarang penyaluran sumbangannya tersebut. Apabila wakif melarangnya, maka *Qaldi* berhak memaksanya agar memberikannya kepada *Mauquf'alaih*. Karena itu Mazhab Syafi'i mendefinisikan wakaf adalah : “Tidak melakukan suatu tindakan atas suatu benda, yang berstatus sebagai milik Allah Swt, dengan menyedekahkan manfaatnya kepada suatu kebajikan (sosial)”.<sup>38</sup>

d. Mazhab Lain

Mazhab lain sama dengan mazhab ketiga, namun berbeda dari segi kepemilikan atas benda yang diwakafkan yaitu menjadi milik *mauqu'alaih* (yang diberi wakaf), meskipun *mauquf'alaih* tidak berhak melakukan suatu tindakan atas benda wakaf tersebut, baik menjual atau menghibahkannya.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> *Ibid*, Hlm 2-3.

<sup>38</sup> *Ibid*, Hlm 3.

<sup>39</sup> *Ibid*, Hlm 3-4.

### 3. Dasar Hukum Wakaf

Wakaf merupakan salah satu perbuatan terpuji dan sangat bermanfaat dalam kehidupan umat manusia. Di dalam hukum Islam, wakaf diatur didalam Al-Qur'an, di antaranya diatur dalam surat Al-Hajj ayat (77) dan surat An-Nahl ayat (97).

Surat Al-Hajj ayat (77), Allah Swt berfirman, yang artinya (lebih kurang) :

Hai orang-orang yang beriman, ruku'lah kamu, sujudlah kamu sembahlah Tuhanmu dan perbuatan kebajikan, supaya kamu mendapat kemenangan. (Q.s. Al-Hajj (22) : (77)).

Surat An-Nahl ayat (97), Allah Swt berfirman, yang artinya (lebih kurang) :

Barang siapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, maka sesungguhnya akan kami berikan kepadanya kehidupan yang baik<sup>40</sup> dan sesungguhnya akan Kami berikan balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan (Q.s An-Nahl (16) : (97)).

Selain dua ayat tersebut, wakaf juga didasari dari dua ayat lain yaitu :

Surat Al-Imran ayat (92), Allah Swt berfirman, yang artinya (lebih kurang) :

“kamu sekali-kali tidak mencapai kebaikan, sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai”

Surat Al-Baqarah ayat (267) Allah Swt berfirman, yang artinya (lebih kurang) :

”wahai orang-orang yang beriman nafkahkan (di jalan Allah Swt) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang kami keluarkan dari bumi untuk kamu. Dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu nafkahkan dari padanya, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan kamu memicingkan mata padanya, dan ketahuilah bahwa Allah Swt Maha Kaya lagi Maha Terpuji.”

---

<sup>40</sup> Ditekankan dalam ayat ini bahwa laki-laki dan perempuan dalam Islam mendapatkan pahala yang sama dan bahwa amal saleh harus disertai iman.

Sunnah Rasulullah Saw dari Abu Hurairah, sesungguhnya Rasulullah bersabda, yang artinya :

“Apabila mati anak adam, maka putuslah dari padanya semua amalnya kecuali tiga hal yaitu sadakah jariyah, ilmu yang bermanfaat, dan anak yang saleh yang mendo’akannya”.

Mengenai wakaf ini juga terdapat dalam hadist yang diriwayatkan oleh lima ahli hadist yang diriwayatkan oleh Muslim yang artinya :

Diriwayatkan dari Ibnu Umar yang menceritakan bahwa Umar r.a memperoleh sebidang tanah yang berlokasi di Khaiban, kemudian beliau menghadap Nabi dan bertanya “aku telah memperoleh sebidang tanah di Khaiban yang belum pernah ku peroleh sebaik itu, lalu apa yang hendak engkau perintahkan kepadaku? Lalu Rasulullah Saw., bersabda yang artinya : jika suka tahanlah pokoknya dan engkau gunakan untuk sedekah (jadikanlah Wakaf) “kata Ibnu Umar lalu Umar mewakafkannya, tidak dijual pokoknya tidak diwarisi dan tidak pula diberikan kepada orang lain dan seterusnya. (H.R. Muslim).

Di Indonesia dasar hukum wakaf di dalam Peraturan Perundang-undangan dapat ditemui dalam :

- a. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- c. Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Kompilasi Hukum Islam

#### **4. Rukun Wakaf**

Menurut Fiqih Islam bahwa rukun wakaf ada empat, yaitu<sup>41</sup> :

- a. Orang yang berwakaf

---

<sup>41</sup> Mustafa Kamal Pasha, dkk, *Fikih Islam*, Penerbit: Citra Karsa Mandiri, Jogjakarta, 2000, hlm. 198.

Orang yang berwakaf haruslah orang yang sudah dewasa, dan menyerahkan bukan karna terpaksa, melainkan benar-benar timbul dari persaan dan kemauan yang ikhlas.

b. Barang yang diwakafkan

Barang yang diwakafkan bersifat kekal atau tahan lama, artinya sewaktu diambil manfaatnya barang tersebut tidak rusak seketika, serta barang tersebut benar-benar milik orang yang berwakaf.

c. Badan yang disertai barang wakaf

Badan yang disertai wakaf hendaknya benar-benar amanah atau dapat dipercaya dalam pengelolaannya. Badan ini berbentuk yayasan, badan hukum lainnya ataupun lembaga semacam madrasah, masjid dan sebagainya

d. Bentuk (*sighat*) pertanyaan yang menunjukkan bukti serah terima barang wakaf

Bentuk pernyataan wakaf ini dapat berupa lisan ataupun tulisan. Dan untuk masa sekarang sebaiknya bentuk pernyataan serah terima itu dalam bentuk tulisan dengan memenuhi beberapa ketentuan yang berlaku di daerah itu, semacam di Akta Notaris atau di depan pejabat pemerintah yang diberi wewenang mengurus hal perwakafan.

## 5. Syarat Wakaf

Wakaf dapat dilaksanakan apabila telah memenuhi empat syarat, yaitu:

1. Orang yang berwakaf (wakif)

a. Wakif Perorangan

Wakif perorangan hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi syarat :

1. Dewasa,
2. Berakal sehat,
3. Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum, dan
4. Pemilik sah harta benda wakaf.<sup>42</sup>

b. Wakif Organisasi

Wakaf organisasi hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakifkan harta benda milik organisasi tersebut sesuai dengan anggaran dasar organisasi tersebut.<sup>43</sup>

c. Badan Hukum

Wakif badan hukum ini hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakifkan harta benda milik badan hukum sesuai dengan anggaran dasar badan hukum tersebut.<sup>44</sup>

2. Harta yang Diwakafkan

Wakaf dipandang sah, apabila harta benda wakaf merupakan harta bernilai, milik wakif dan tahan lama dipergunakan. Dalam hukum Islam,

---

<sup>42</sup> Indonesia, Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Nomor 159.

<sup>43</sup> *Ibid*, ayat (2).

<sup>44</sup> *Ibid*, ayat (3).

harta yang diwakafkan disebut *Maukuf bih*. Untuk menjadi harta benda wakaf harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Haruslah benda tetap atau kekal zatnya dan dapat dimanfaatkan untuk jangka waktu yang lama, tidak habis dalam sekali pakai dan pemanfaatannya haruslah pada hal-hal yang berguna, halal dan sah menurut hukum.
- b. Harta yang diwariskan tersebut jelas wujudnya dan pasti batas-batasnya jika berbentuk tanah.
- c. Benda itu harus benar-benar kepunyaan wakif dan bebas dari segala beban.

### 3. Tujuan Wakaf

Tujuan Wakaf dalam hukum Islam disebutkan "*Maukuf alaiiah*".

Tujuan wakaf harus jelas, misalnya :

- a. Untuk kepentingan umum, seperti mendirikan Masjid, Sekolah, Perumahan dan Lainnya.
- b. Untuk menolong fakir miskin dan orang-orang terlantar.
- c. Untuk keperluan anggota keluarga sendiri, walaupun misalnya anggota keluarga tersebut terdiri dari orang-orang yang mampu.
- d. Tujuan wakaf tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai ibadah.

### 4. Pernyataan Wakaf

Dalam hukum Islam, ikrar wakaf disebut "*Sighat wakaf*".

Pernyataan mewakafkan dapat dilakukan dengan lisan, tulisan atau isyarat

yang memberikan pengertian wakaf. Lisan dan tulisan ini dapat di pergunakan menyatakan wakaf.

Bagi masyarakat Islam Indonesia, boleh Ikrar wakaf dengan lisan tulisan atau isyarat, dengan lisan yaitu Adapun yang dimaksud dengan Lafaz, adalah ucapan dari orang yang berwakaf bahwa dia mewakafkan untuk kepentingan tertentu. Misalnya: saya mewakafkan tanah ini untuk kepentingan Masjid. Apabila sudah dilafazkan seperti itu maka tanah tersebut hanya dapat dipergunakan untuk kepentingan pembangunan Masjid, atau dengan kata lain peruntukannya tidak dapat dialihkan lagi.<sup>45</sup>

Tetapi di dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004, ikrar wakaf pada Pasal 17, yaitu :

- (1) Ikrar wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepala Nadzir di hadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.
- (2) Ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) satu dinyatakan secara lisan dan tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW.<sup>46</sup>

Perbuatan hukum dari segi pelaku hukum dapat dibedakan menjadi:

1. Perbuatan Hukum yang dapat diwakilkan (akad nikah).
2. Perbuatan Hukum yang dapat diwakilkan.

---

<sup>45</sup> Chairuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, 1994, Hlm.110.

<sup>46</sup> Indonesia, Pasal 17, ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Nomor 159.

Pernyataan wakaf termasuk perbuatan hukum yang dapat diwakilkan.<sup>47</sup> Dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dinyatakan apabila wakif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum, wakif dapat menunjukan kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh 2 (dua) orang saksi.<sup>48</sup>

Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, setiap rukun memiliki syarat. Pertama, wakaf atau kuasanya menyerahkan surat atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf.<sup>49</sup> Kedua, syarat-syarat saksi ikrar wakaf adalah :

1. Dewasa,
2. Beragama Islam,
3. Berakal Sehat,
4. Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.<sup>50</sup>

Ketiga, Ikrar wakaf dituangkan dalam Akta Ikrar. Akta ikrar setidak-tidaknya memuat: (1) nama dan identitas wakif, (2) nama dan

---

<sup>47</sup> Jaih Mubarak, *Wakaf Produktif*, Penerbit : Simbiosis Rekatama Media, Bandung, 2008. Hlm 46.

<sup>48</sup> Indonesia, Pasal 18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Nomor 159.

<sup>49</sup> *Ibid*, Pasal 19.

<sup>50</sup> *Ibid*, Pasal 20.

identitas Nadzir, (3) data dan keterangan harta benda wakaf serta (4) Jangka Waktu wakaf.<sup>51</sup>

## 6. Macam- macam Wakaf

Apabila ditinjau dari segi peruntukan ditujukan kepada siapa wakaf itu, maka wakaf dapat dibagi menjadi dua macam :

### 1. Wakaf Ahli

Wakaf ahli yaitu wakaf yang ditujukan kepada orang-orang tertentu seorang atau lebih, keluarga si wakif atau bukan. Wakaf seperti ini disebut wakaf *Dzurri*. Apabila ada seseorang yang mewakafkan sebidang tanah kepada anaknya, lalu kepada cucunya, wakaf sah dan yang berhak mengambil manfaatnya adalah mereka yang ditunjuk dalam pernyataan wakaf.<sup>52</sup> Wakaf jenis ini (wakaf ahli/Dzurri) kadang kadang juga disebut wakaf *'alal aulad*, yaitu wakaf yang diperuntukan bagi kepentingan dan jaminan sosial dalam lingkungan keluarga (*famili*), lingkungan kerabat sendiri.

### 2. Wakaf Khairi

Wakaf Khairi yaitu wakaf yang secara tegas untuk kepentingan agama(keagamaan) atau kemasyarakatan (kebijakan umum). Seperti wakaf yang diserahkan untuk keperluan pembangunan masjid, sekolah, jembatan,

---

<sup>51</sup> *Ibid*, Pasal 20 ayat (1) dan (2).

<sup>52</sup> Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Departemen Agama, *Op.Cit*, Hlm. 14.

rumah sakit, panti asuhan anak yatim dan lain sebagainya.<sup>53</sup> Wakaf ini ditujukan kepada umum dengan tidak terbatas penggunaannya yang mencakup semua aspek untuk kepentingan dan kesejahteraan umat manusia pada umumnya. Kepentingan umum tersebut biasa untuk jaminan sosial, pendidikan, kesehatan, pertahanan, keamanan dan lain-lain.

## 7. **Nazhir.**

Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.<sup>54</sup> Setiap ada pelaksanaan wakaf tentu diperlukan Nazhir, sebagai pengelola harta benda wakaf. Nazhir pada umumnya meliputi :

### 1) Nazhir Perorangan

Seseorang hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan :

- a. Warga Negara Indonesia,
- b. Beragama Islam,
- c. Dewasa,
- d. Amanah,
- e. Mampu secara Jasmani dan Rohani, dan
- f. Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.

---

<sup>53</sup> *Ibid.*

<sup>54</sup> Indonesia, Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Nomor 159.

Mengenai Nazhir perseorangan ini diatur sebagai berikut :

- a. Nazhir perseorangan ditunjuk oleh wakif dengan memenuhi persyaratan menurut Undang-undang.
- b. Nazhir wajib didaftarkan pada Menteri dan Bafan Wakaf Indonesia (BWI) melalui Kantor Urusan Agama setempat.
- c. Dalam hal ini tidak terdapat Kantor Urusan Agama setempat sebagaimana dimaksud, pendaftaran Nazhir dilakukan pada Kantor Urusan Agama terdakat, Kantor Departemen Agama, atau Perwakilan Badan Wakaf Indonesia (BWI) dikota/ kabupaten/provinsi.
- d. Badan Wakaf Indonesia (BWI) menerbitkan tanda bukti pendaftaran Nazhir
- e. Nazhir perseorangan harus merupakan suatu kelompok yang terdiri paling sedikit 3 (tiga) orang dan salah seorang diangkat menjadi ketua: dan
- f. Salah seorang Nazhir perseorangan sebagaimana yang dimaksud harus bertempat tinggal di kecamatan tempat benda wakaf berada.

Seorang Nazhir dinyatakan berhenti dari kedudukannya apabila :

- a. Meninggal Dunia ;
- b. Berhalangan tetap;
- c. Mengundurkan diri;
- d. Diberhentikan oleh Badan Wakaf Indonesia.

Apabila di antara seorang Nazhir perseorangan tersebut berhenti dari kedudukannya sebagaimana dimaksud di atas, maka Nazhir yang ada harus melaporkan ke Kantor Urusan Agama untuk selanjutnya diteruskan kepada Badan Wakaf Indonesia paling lambat 30 (tiga puluh ) hari sejak tanggal berhentinya Nazhir perseorangan yang kemudian pengganti Nazhir tersebut akan di tetapkan BWI.

## 2) Nazhir Organisasi

Hanya dapat menjadi Nazhir organisasi jika:

- a. Pengurus organisasi yang bersangkutan; dan
- b. Organisasi yang bergerak dibidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan dan/atau keagamaan.

Adapun mengenai kedudukan dari Nazhir organisasi ini di atas sebagai berikut

- a. Nazhir organisasi wajib didaftarkan pada menteri dan Badan Wakaf Indonesia melalui Kantor Agama setempat;
- b. Dalam hal tidak terdapat Kantor Urusan Agama setempat sebagaimana dimaksud pendaftaran Nazhir dilakukan melalui Kantor Urusan Agama terdekat, Kantor Departemen Agama, atau Perwakilan Badan Wakaf Indonesia di Provinsi/kabupaten/kota; dan
- c. Nazhir organisasi merupakan organisasi yang bergerak dibidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan dan/atau keagamaan yang memenuhi persyaratan.

### 3) Nazhir Badan Hukum

Badan hukum dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan :

- a. Pengurus badan hukum yang bersangkutan.
- b. Badan hukum Indonesia yang dibentuk berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Badan hukum yang bersangkutan bergerak dibidang sosial kemasyarakatan dan/atau keagamaan Islam.

Tentang wakaf Nazhir badan hukum ini mempunyai persyaratan sebagai berikut :

- a. Nazhir badan hukum wajib mendaftarkan pada Menteri dan Badan Wakaf Indonesia setempat melalui Kantor Urusan Agama setempat.
- b. Dalam hal ini terdapat Kantor Urusan Agama setempat sebagaimana dimaksud pendaftaran Nazhir dilakukan melalui Kantor Urusan Agama terdekat, Kantor Departemen Agama, atau Perwakilan Badan Wakaf Indonesia di provinsi/kabupaten/kota.
- c. Nazhir badan hukum yang melaksanakan pendaftaran sebagaimana yang dimaksud di atas haruslah memenuhi persyaratan :
  1. Badan hukum Indonesia yang bergerak dibidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.
  2. Pengurus badan hukum harus memenuhi persyaratan Nazhir perseorangan.
  3. Salah satu pengurus badan hukum harus berdomisili di kabupaten/provinsi benda wakaf berada.
  4. Memiliki hal-hal sebagai berikut :
    - a. Salinan akta notaris tentang pendirian dan Anggaran Dasar badan hukum yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang:
    - b. Daftar susunan pengurus,
    - c. Anggaran Rumah Tangga,
    - d. Program kerja dalam pengembangan Wakaf,
    - e. Daftar terpisah kekayaan yang berasal dari harta benda wakaf atau merupakan kekayaan badan hukum; dan
    - f. Surat perjanjian pernyataan bersedia untuk diaudit.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perumahan dan Permukiman**

### **1. Asas Perumahan dan Permukiman**

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar (*basic need*) manusia. Dalam rangka Indonesia, perumahan beserta prasarana pendukungnya merupakan pencerminan jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan serta keserasian lingkungan sekitarnya. Perumahan dan permukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta keperibadian bangsa sehingga perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan serta peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Asas penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman dapat terselenggara secara optimal, tertib dan baik, maka ditetapkan skenario umum yang dapat mengkomodasikan berbagai kepentingan. Rencana sektoral terkait, peraturan serta berbagai hal yang perlu diketahui, dijadikan pedoman dan disepakati bersama.

Skenario umum terutama diperlukan untuk mengantisipasi persoalan-persoalan pokok yang saat ini berkembang di permukiman, bahkan yang diprediksi akan terjadi pada suatu periode/waktu tertentu. Oleh karena itu, diharapkan tersedianya data base pada sektor perumahan dan permukiman yang valid dan telah disempurnakan sebagai produk yang mengikat serta memotivasi pada *Stakeholder* (pemerintah daerah dan pihak pengembang) untuk bertanggung

jawab dalam pembangunan perumahan dan permukiman yang mempunyai tujuan akhir, yaitu tersusunya skenario pembangunan perumahan dan permukiman.

Namun demikian, pembangunan perumahan dan permukiman tidak boleh bertentangan dengan asas-asas pembangunan perumahan dan permukiman sebagai mana tertuang dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman yang meliputi:

- a. Kesejahteraan,
- b. Keadilan dan pemerataan,
- c. Kenasionalan,
- d. Keefisienan dan kemanfaatan,
- e. Keterjangkauan dan kemudahan,
- f. Kemandirian dan kebersamaan,
- g. Kemitraan,
- h. Keserasian dan keseimbangan,
- i. Keterpaduan,
- j. Kesehatan,
- k. Kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l. Keselamatan, keamanan, ketertiban, serta keteraturan.

Di dalam Pasal 22 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. rumah tunggal, b. rumah deret dan, c. rumah susun.

## **2. Tujuan Pembangunan Perumahan dan Permukiman**

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang. Selain itu, berfungsi pelindung terhadap gangguan alam atau cuaca dan makhluk lainnya rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jatidiri. Oleh karena itu pemenuhannya harus dilaksanakan

secara merata demi terwujudnya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

Dalam hubungan ekologis antara manusia dan lingkungan permukiman, maka terlihat bahwa kualitas sumber daya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan permukiman di mana masyarakat tinggal menempatinnya. Perumahan dan permukiman merupakan salah satu sektor yang strategis dalam upaya membangun manusia Indonesia yang seutuhnya, selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan dan permukiman, “papan” juga berfungsi strategis di dalam mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi akan datang yang berjadi diri Indonesia yang memiliki kesadaran untuk selalu menjalin hubungan dengan sesama manusia, lingkungan tempat tinggalnya serta senantiasa mengingat akan Tuhannya.

Sesuai dengan hal tersebut di atas, pembangunan perumahan dan permukiman berdasarkan Pasal 3 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman mempunyai tujuan berupa:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman,
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR,
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan,
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman,

- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Dengan demikian tujuan pembangunan perumahan dan permukiman adalah meningkatkan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat Indonesia melalui peningkatan, pembangunan dan pengelolaan perumahan dan permukiman secara terpadu, terarah, berencana dan berkesinambungan sebagai bagian dari pembangunan nasional dalam rangka mencapai tujuan nasional sebagaimana termaksud dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

### **BAB III**

#### **HUKUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN UNTUK KEPENTINGAN BISNIS DI ATAS TANAH WAKAF MENURUT HUKUM ISLAM DAN UNDANG- UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004**

Wakaf menurut Abu Hanifah wakaf adalah menahan suatu benda yang menurut hukum, tetap milik si wakif dalam rangka mempergunakan manfaatnya untuk kebijakan.<sup>55</sup> Wakaf pada dasarnya merupakan kelembangaan ekonomi Islam yang strategis dan potensial bagi pengembangan ekonomi umat. Ekonomi pada hakikatnya adalah segala aktivitas yang berkaitan dengan produksi dan distribusi (yang berupa barang dan jasa yang bersifat material) di antara orang-orang.<sup>56</sup>

Arti bisnis sebagai salah satu bagian dari ekonomi adalah *the buying and selling of goods and services*. Sedangkan Skinner menjelaskan bahwa bisnis adalah pertukaran barang, jasa, atau yang saling menguntungkan atau memberikan manfaat. Dengan demikian, perusahaan bisnis adalah suatu organisasi yang terlibat dalam pertukaran barang, jasa, atau uang untuk menghasilkan keuntungan.<sup>57</sup> Perbedaan antara “bisnis” dan “ekonomi” antara lain terletak pada tujuan dan perhitungan keuntungan. Tujuan ekonomi adalah untuk mencapai kondisi kesejahteraan fisik,<sup>58</sup> sedangkan tujuan bisnis adalah untuk: (1) mendapatkan keuntungan; (2) mempertahankan

---

<sup>55</sup> Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Departemen Agama, *Op.Cit*, Hlm. 2.

<sup>56</sup> Jaih Mubarak, *Op.Cit*, Hlm. 18.

<sup>57</sup> Panji Anoraga dalam buku Jaih Mubarak, *Op.Cit*, Hlm. 28.

<sup>58</sup> *Ibid.*

kelangsungan hidup badan usaha atau perusahaan; (3) pertumbuhan badan usaha/perusahaan; dan (4) tanggung jawab sosial.<sup>59</sup>

Husein Umar menegaskan bahwa tujuan utama bisnis adalah laba atau keuntungan.<sup>60</sup> Keuntungan dalam ekonomi adalah selisih (sis) antara pendapat (penhasilan) dengan pengeluaran (biaya-biaya), sedangkan keuntungan bisnis adalah pendapatan dikurangi pengeluaran aktual dan biaya peluang.<sup>61</sup> Tujuan bisnis yang utama adalah tujuan pertama hingga ketiga, sementara tujuan keempat kelihatan hanya sebagai pelengkap.

Dalam berbisnis diperlukan pendekatan dalam menemukan gagasan dan mengidentifikasi peluang bisnis. Begitu juga dalam hal pembangunan perumahan untuk kepentingan bisnis di atas tanah wakaf.

## **1. Hukum Pembangunan Perumahan untuk Kepentingan Bisnis di Atas Tanah Wakaf menurut Hukum Islam**

Menurut Syafii, Malik dan Ahmad, wakaf itu adalah suatu ibadah yang disyariatkan. Hal ini disimpulkan baik dari pengertian-pengertian umum ayat Al-Quran maupun hadis yang secara khusus menceritakan kasus-kasus wakaf di zaman

---

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> Husein Umar dalam buku Jaih mubarak, *Op.Cit.* Hlm. 28.

<sup>61</sup> Biaya peluang adalah biaya pemilihan untuk menggunakan sumber daya untuk usaha tertentu dengan mengorbankan alternative terbaik lainnya bagi pengguna sumber daya tersebut. Misal : pemilik sebuah bengkel membayar upah dirinya Rp.3.000.000,-perbulan, sebelumnya di berkerja di perusahaan jasa ekspor-import sebagai asisten manajer dan gaji sebesar Rp. 5.000.000,-perbulan, biaya peluang adalah Rp.2.000.000,-biaya peliang merupakan dari segala pengorbanan seseorang untuk mencapai tujuan tertentu. Lihat Anoraga dalam buku *Manajemen Bisnis*, dalam buku Jail Mubarak, *op.cit.* Hlm 28.

Rasulullah. Di antara dalil-dalil yang dijadikan sandaran/dasar hukum wakaf dalam agama Islam ialah :

1) Al-Qur'an surat Al-Hajj ayat 77 yang artinya (lebih kurang) :

“wahai orang-orang yang beriman, rukuk dan sujudlah kamu dan sembahlah Tuhanmu serta berbuatlah kebaikan supaya kamu bahagia”.<sup>62</sup>

2) Selanjutnya firman Allah dalam surat an-Nahl ayat 97 yang artinya (lebih kurang)

“barang siapa yang berbuat kebaikan, laki-laki atau perempuan dan ia berfirman, niscaya akan Aku beri pahala yang lebih bagus dari apa yang mereka amalkan”,<sup>63</sup>

3) Surat Ali Imran ayat 92 yang artinya (lebih kurang):

“Kamu sekali kali tidak sampai kepada kebaikan, sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai”.<sup>64</sup>

4) Hadis Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Muslim dari Abi Hurairah yang terjemahannya :

“Apabila mati anak Adam, maka terputuslah daripada semua amalnya kecuali tiga hal yaitu sedekah jariah, ilmu yang bermafaat, dan anak yang saleh yang mendoakannya”.<sup>65</sup>

Sedikit sekali memang ayat Al-Qur'an dan as-Sunnah yang menyinggung tentang wakaf. Karena itu, sedikit sekali hukum-hukum wakaf yang ditetapkan. Berdasarkan kedua sumber tersebut. Meskipun demikian ayat Al-Qur'an dan as-Sunnah yang sedikit itu mampu menjadi pedoman para ahli fiqih Islam. Sejak masa

---

<sup>62</sup> Hasbi Ash-Shiddiqy dalam buku Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Penerbit : PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 27.

<sup>63</sup> Pimpinan Pusat Muhammadiyah dalam buku Adijani Al-Alabij, *Ibid*, Hlm. 27.

<sup>64</sup> *Ibid*.

<sup>65</sup> Departemen Agama RI dalam Buku Adijani Al-Alabij, *Op.Cit*, Hlm 27.

Khulafa'u Rasyidin sampai sekarang, dalam membahas dan mengembangkan hukum-hukum wakaf melalui ijtihad mereka sebab itu sebagian besar hukum-hukum wakaf dalam Islam ditetapkan sebagai hasil ijtihad, dengan menggunakan metode ijtihad yang bermacam-macam, seperti *qiyas* dan lain-lain.

Apabila kita lihat dari permasalahan hukum pembangunan perumahan untuk kepentingan bisnis di atas tanah wakaf menurut hukum Islam, ada beberapa ketentuan yang harus dipahami terlebih dahulu. Pertama, siapakah yang menjadi Nazhir (pengelola wakaf). Kedua, apakah pribadi dan keluarga yang dimaksud, kedudukannya sebagai pengelola atau sekedar peminjam harta wakaf. Berikutnya yang harus diketahui pula adalah pengertian Nazhir itu sendiri, kewajiban Nazhir sumber dana pengelolaan aset wakaf, dan upah Nazhir.

Dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) tentang Hukum Perwakafan, Pasal 215 disebutkan: Nazhir adalah kelompok orang atau badan hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf. Dalam mengembangkan harta wakaf. Menurut Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi dalam bukunya Hukum wakaf, menyebutkan :

- a. Hal-hal yang boleh dilakukan Nazhir :
  1. Menyewakan harta wakaf yang hasilnya digunakan untuk kepentingan wakaf, seperti membangun, mengembangkan dan memperbaiki kerusakannya.
  2. Menanami tanah wakaf kalau aset wakaf tersebut berupa perkebunan.
  3. Membangun permukiman untuk disewakan.

4. Mengubah kondisi harta wakaf.
- b. Hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh Nazhir
1. Melakukan dominasi (monopoli) atas harta wakaf.
  2. Tidak boleh menggadaikan harta wakaf
  3. Tidak boleh mengizinkan seseorang untuk menggunakan harta wakaf tanpa bayaran.
  4. Tidak boleh meminjam harta wakaf.<sup>66</sup>

Wakaf dimaksudkan untuk memberikan manfaat seluas-luasnya, karena itu diperlukan usaha untuk mengembangkan supaya produktif. Untuk itu, tentu memerlukan biaya yang diperoleh dari :

1. Dana Khusus yang disiapkan si wakif untuk pembangunan.
2. Jika harta wakaf sifatnya siap pakai dan siap dimanfaatkan , maka diambil dari hasil pengelolaannya.
3. Harta wakaf yang siap digunakan secara langsung, dana pengelolannya dibebankan kepada orang yang menggunakan harta tersebut.
4. Harta wakaf yang digunakan untuk kepentingan umum, biasanya dana pengelolaannya diambil dari *baitul mal* (pemerintah) kalau tidak ada maka di bebaskan kepada masyarakat umum yang memanfaatkan fasilitas tersebut.

Hal ini berdasarkan Hadist Nabi Muhammad Saw yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar r.a yang artinya :

---

<sup>66</sup>Fatwa Tarjih Muhammadiyah, *Pemanfaatan Aset Wakaf*, <http://www.fatwatarjih.com/2011/06/pemanfaatan-aset-wakaf.html>, Di akses pada hari kamis 29 Mei 2014, jam 15.30 Wib.

“diriwayatkan dari Ibnu Umar, bahwa Umar mendapat sebidang tanah dari tanah Khaibar, lalu ia mendatangi Rasulullah Saw lalu ia berkata : “wahai Rasulullah, aku mendapatkan sebidang tanah di Khaibar, aku belum pernah mendapatkan harta sebaik itu, maka apa yang engkau perintahkan untukku?” Rasulullah Saw bersabda : “jika engkau mau kau tahan pokoknya (tanah itu) dan engkau sedekahkan hasilnya.” Lalu Umar mendedekahkannya (tanahnya untuk dikelola), tanah itu tidak dijual pokoknya, tidak dihibahkan, dan tidak diwariskan (tetapi) disedekahkan (hasil pengelolaan tanah) untuk orang-orang fakir, kerabat, Hamba Sahaya, Sabilillah, Ibnu Sabil, Bisyr menambahkan-- dan untuk tamu. Mereka bersepakat, tidak ada dosa bagi yang mengelola (Nazhir) wakaf makan dari hasilnya dengan sepantasnya dan memberi makan pada teman, tanpa ada maksud menumpuk harta.”

[H.R. Abu Dawud]

Secara teknis wakaf diartikan sebagai aset yang dialokasikan untuk kemanfaatan umat dimana substansi atau pokoknya ditahan, sementara manfaatnya boleh dinikmati untuk kepentingan umum. Wakaf dikelola oleh Nazhir yang merupakan pengembalian amanah wakif.

Makna wakaf dari segi bahasa dan teknis terkait dengan adanya “keabadian” unsur pokok wakaf. Ada beberapa pendapat mengenai unsur “keabadian” dalam wakaf tersebut, di antaranya : (i) Imam syafi’i, sangat menekankan wakaf pada *fixed asset* (aset tetap) sekaligus menjadi syarat sah wakaf (ii) Imam Hanafy, menekankan

kepada "natural" barang yang diwakafkan baik itu aset tetap maupun aset bergerak; dan (iii) Imam Maliki, keabadian umur aset wakaf adalah relatif tergantung umur rata-rata aset yang diwakafkan. Dari pendapatnya ini, Imam Maliki memperluas lahan (area) wakaf mencakup barang-barang bergerak lain seperti wakaf susu sapi begitu juga aset yang paling likuid seperti uang tunai yang bisa digunakan untuk mendukung pemberdayaan potensi wakaf secara produktif. Yang menjadi substansinya adalah sapi dan yang diambil manfaatnya adalah susu. Dari beberapa pendapat di atas, pendapat Imam Maliki dirasa sangat relevan dengan semangat pemberdayaan wakaf secara produktif dan tetap mempertahankan "keabadian" aset wakaf, karena sesuai dengan Sabda Nabi "*Ihbis ashlaha wa tashaddaq tsamrataha*" yang berarti substansi wakaf tidak semata-mata terletak pada pemeliharaan bendanya, tapi yang jauh lebih penting adalah nilai manfaat dari benda tersebut untuk kepentingan umum, termasuk untuk pembangunan perumahan.

Jadi, berdasarkan keterangan di atas bahwa hukum pembangunan perumahan untuk kepentingan bisnis di atas tanah wakaf menurut hukum Islam adalah hukumnya *Jais* (boleh), asalkan dalam hasil bisnis dalam pembangunan perumahan di atas tanah wakaf untuk kemasalatan umum, bukan untuk kepentingan pribadi.

## **2. Hukumnya Melaksanakan Pembangunan Perumahan untuk Kepentingan Bisnis di Atas Tanah Wakaf menurut Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf**

Seperti diamanatkan dalam Pasal 33 (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di

dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dan pemilikan serta penguasaan atas tanah dibatasi agar tidak merugikan kepentingan umum.

Dalam Penjelasan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dijelaskan asas kepemilikan dan pemanfaatan tanah, yaitu keseimbangan. Keseimbangan yang dimaksud adalah (1) penggunaan tanah yang dimiliki seseorang atau pihak tertentu tidak boleh hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi merugikan pihak lain, (2) tanah harus dipelihara secara baik agar kesuburannya bertambah dan dicegah kerusakannya, (3) kewajiban memelihara tanah tidak hanya dibebankan kepada pemilik, tapi dibebankan pula pada setiap orang, badan hukum, instansi pemerintah, dan (4) penggunaan tanah harus memperhatikan kepentingan pihak ekonomi lemah.

Pengertian Wakaf itu sendiri sebagai mana diatur dalam Pasal 1 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syari'ah.

Di dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Wakaf, peruntukan harta benda wakaf tidak semata-mata untuk kepentingan sarana ibadah dan sosial tetapi juga diarahkan untuk memajukan kepentingan umum dengan cara mewujudkan potensi dan manfaat ekonomi harta benda wakaf. Hal ini memungkinkan pengelola

harta benda wakaf dapat memasukan wilayah kegiatan ekonomi dalam arti luas sepanjang pengelolaan tersebut sesuai dengan prinsip manajemen dan ekonomi syari'ah.

Begitu juga dalam hal pembangunan perumahan di atas tanah wakaf menurut Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, memperbolehkan melakukan pengelolaan secara produktif atau bisnis di atas tanah wakaf berdasarkan Pasal 22 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

#### Pasal 22

“Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukkan bagi :

- a. Sarana dan kegiatan ibadah
- b. Sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan
- c. Bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa:
- d. Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
- e. Kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syari'ah dan peraturan perundang-undangan.<sup>67</sup>

Dari ketentuan Pasal 22 di atas, bahwa pengelolaan dan pengembangan harta wakaf dilakukan dengan tujuan fungsi, dan peruntukannya yaitu: dilakukan sesuai dengan prinsip syari'ah, dilakukan secara produktif antara lain cara pengumpulan, investasi, penanaman modal, produksi, kemitraan, perdagangan, agrobisnis, pertambangan, perindustri, pengembangan teknologi, pembangunan gedung, apartemen, rumah susun, pasar swalayan, pertokoan, perkantoran, sarana pendidikan, ataupun sarana kesehatan dan digunakan Lembaga Penjamin syari'ah, yakni badan hukum yang menyelenggarakan kegiatan penjamin atas suatu kegiatan usaha yang

---

<sup>67</sup> Indonesia, Pasal 12, Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang wakaf, lembaran Negara Nomor 159.

dapat dilakukan antara lain melalui skim asuransi syari'ah atau skim lain ketentuan peraturaan perundang-undangan.

Hal ini juga berlaku untuk pembangunan perumahan untuk kepentingan bisnis di atas tanah wakaf yang harus berdasarkan tujuan dan fungsi wakaf yaitu kemajuan dan peningkatan ekonomi umat dan atau kesejahteraan umum yang tidak bertentangan dengan syari'ah dan peraturan perundang-undangan .