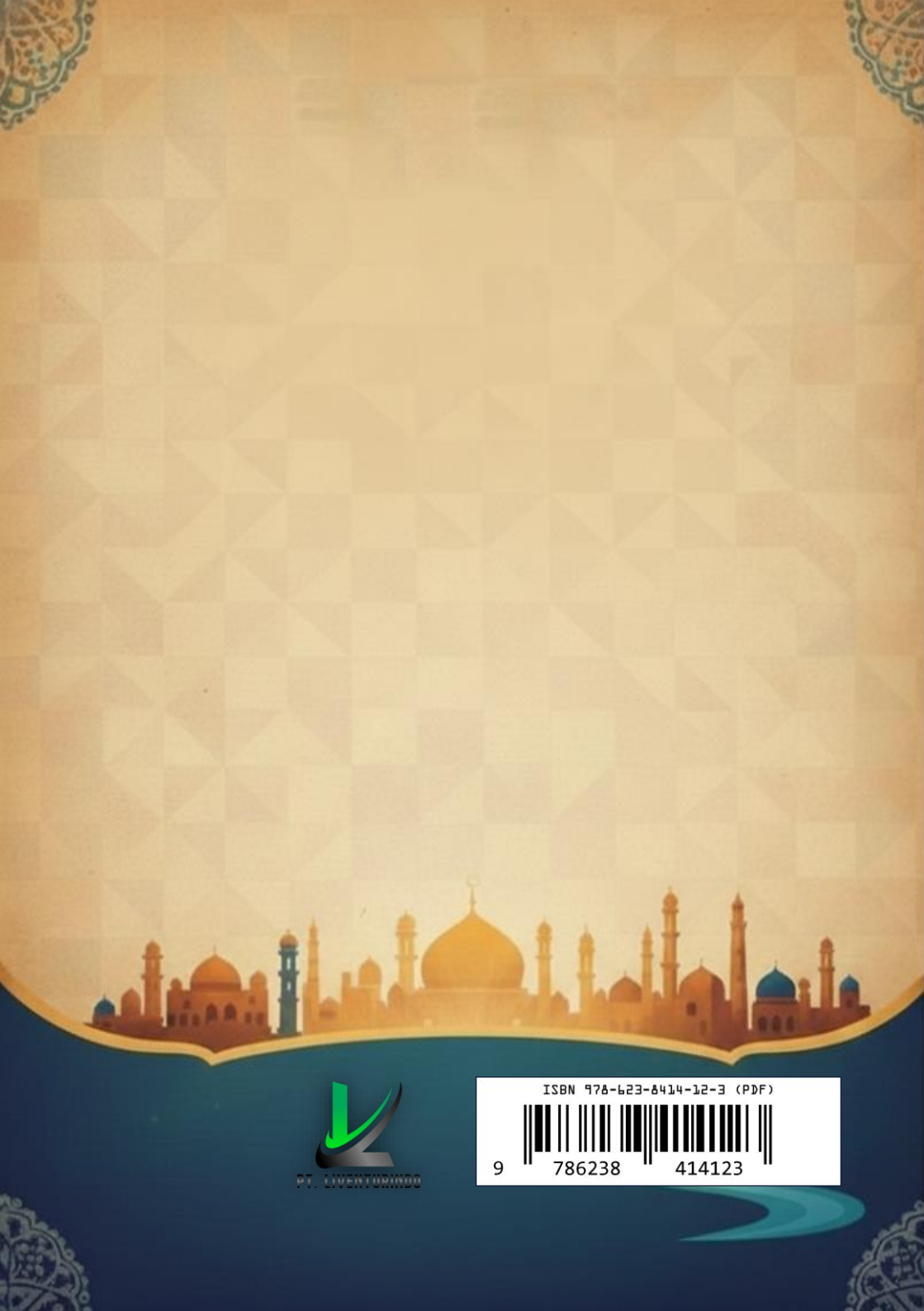


Neni Nuraeni
Sumiati

AKAD IJARAH

Pada Pemanfaatan Wakaf Produktif





ISBN 978-623-8414-12-3 (PDF)



9

786238

414123

AKAD IJARAH

Pada Pemanfaatan Wakaf Produktif

**Neni Nuraeni
Sumiati**

Penerbit



PT. LIVENTURINDO
Jl. Cagak Cigentur - Paseh
Kabupaten Bandung - Jawa Barat
www.liventurindo.com

Akad Ijarah Pada Pemanfaatan Wakaf Produktif

**Neni Nuraeni
Sumiati**

Editor:
Larbi Lahabib Sahal

Tata Letak:
Alan Maulana

Desain Cover:
Larbi Lahabib Sahal

Ukuran:
A5 Unesco: 14,8 x 21 cm

Halaman:
iii + 87

ISBN:
978-623-8414-12-3

Terbit Pada:
November, 2025

Hak Cipta 2025 @ PT. Liventurindo dan Penulis
*Hak cipta dilindungi undang-undang. Dilarang keras
menerjemahkan, memfotokopi, atau memperbanyak sebagian
atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit atau
Penulis.*

PT. LIVENTURINDO

Jl. Cagak Cigentur - Paseh
Kabupaten Bandung - Jawa Barat
www.liventurindo.co.id

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur selalu dipanjatkan ke hadirat Allah SWT yang dengan rahmat dan izin-Nya, telah memberikan kesempatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Buku Akad Ijarah pada Aset Wakaf Produktif. Shalawat serta salam senantiasa dilimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai suri tauladan bagi umatnya.

Buku ini membahas tentang pola dan bentuk pelaksanaan akad ijarah dalam pemanfaatan wakaf produktif. Dibahas juga konsep serta pemahaman dan bagaimana mekanisme implementasinya di lapangan yang lebih realistis dan aktual.

Buku yang kini berada di hadapan para pembaca ini sudah barang tentu banyak kekurangan di sana sini, baik dari sisi substansi maupun sistematika dan pola penulisannya. Karena itu, kepada para pembaca, penulis mengharapkan koreksi dan masukannya untuk perbaikan dan pengembangan lebih lanjut.

Hanya kepada Allah SWT., Rabb yang Maha luas dan Maha kaya ilmunya penulis kembalikan, semoga semua kebaikan para pihak yang telah diberikan menjadi amal jariyah dan memberikan banyak manfaat kepada umat. Aamiin...!

Bandung, November 2025

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR --- i

DAFTAR ISI --- ii

BAB I:

PENDAHULUAN --- 1

- A. Apa Itu Ijarah Dan Lahan Wakaf... 1
- B. Bagaimana Kajian Pada Lahan Wakaf ... 4
- C. Teori yang Relevan Dengan Ijarah Pada Lahan Wakaf ... 6

BAB II:

TENTANG WAKAAF --- 11

- A. Sejarah Wakaf ... 11
- B. Ruang Lingkup Wakaf ... 16

BAB III

RUKUN DAN SYARAT WAKAF --- 25

- A. Rukun dan Syarat Wakaf ... 25
- B. Pengaturan Wakaf dalam Undang-undang ... 30

BAB IV

TENTANG IJARAH --- 40

- A. Ruang Lingkup Ijarah ... 40
- B. Rukun dan Syarat Akad Ijarah ... 47

BAB V

TUJUAN AKAD IJARAH --- 52

- A. Tujuan Akad Ijarah ... 52

- B. Hak dan Kewajiban Para Pihak yang Berakad ... 54
- C. Pembatalan dan Berakhirnya Akad Ijarah ... 55

BAB VI

HUKUM DAN PENGELOLAAN WAKAF --- 57

- A. Teori Hukum Ekonomi Syariah dalam Pengelolaan Wakaf ... 57
- B. Teori Kepatuhan Hukum ... 59

BAB VII

PRAKTIK AKAD IJARAH PADA WAKAF --- 62

- A. Praktik di Desa Bolang Kecamatan Tirtajaya ... 62
- B. Mekanisme Akad Ijarah ... 70
- C. Keabsahan Mekanisme Ijarah dalam Pemanfaatan Wakaf Sawah ... 73
- D. Keabsahan Akad Ijarah pada pemanfaatan Wakaf Sawah ... 77
- E. Pemanfaatan Wakaf Sawah Melalui Ijarah Perspektif Teori Kepatuhan Hukum ... 79

BAB VIII

PENUTUP --- 82

BAB I

PENDAHULUAN

A. Apa Itu Ijarah Dan Lahan Wakaf.

Wakaf merupakan salah satu instrumen penting dalam pengembangan ekonomi Islam yang berorientasi pada kemaslahatan umat. Dalam praktiknya, wakaf tidak hanya berbentuk aset tetap seperti masjid atau sekolah, tetapi juga mencakup aset produktif seperti lahan pertanian. Pemanfaatan lahan wakaf melalui model pengelolaan yang sesuai syariah dapat memberikan manfaat ekonomi sekaligus menjaga nilai spiritual dari aset wakaf itu sendiri (Abdurrahman, 2019).

Salah satu bentuk pemanfaatan wakaf lahan adalah dengan akad *ijarah* atau sewa-menyewa. Akad ini memungkinkan tanah wakaf, misalnya sawah, digunakan oleh pihak lain dengan imbalan tertentu yang kemudian hasilnya disalurkan untuk kepentingan *mauquf 'alaih* (penerima manfaat wakaf). Dengan demikian, *ijarah* menjadi instrumen pengelolaan wakaf produktif yang relevan untuk mendukung pemberdayaan ekonomi masyarakat (Huda & Hudori, 2020).

Secara hukum, regulasi mengenai wakaf di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006. Kedua regulasi ini menekankan pentingnya pengelolaan wakaf yang produktif, transparan, dan sesuai syariah. Namun, pada praktiknya, masih banyak terjadi perdebatan mengenai mekanisme akad *ijarah* pada lahan wakaf, khususnya sawah, baik dari aspek fiqh maupun dari aspek kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan (Aziz, 2021).

Lebih lanjut, problematika muncul ketika sebagian nazhir atau pengelola wakaf belum memiliki pemahaman memadai mengenai implementasi akad ijarah sesuai hukum positif. Hal ini berpotensi menimbulkan penyalahgunaan aset wakaf atau bahkan menyebabkan pemanfaatan wakaf tidak optimal (Mubarok, 2018).

Di Kabupaten Karawang, tepatnya di kecamatan Tirtajaya, terdapat harta wakaf berupa sawah seluas luas 49,01 Ha. Wakaf sawah ini diserahkan oleh 207 orang waqif kepada beberapa orang nazhir. Salah seorang Nazhir yang menerima titipan wakaf sawah ini adalah DKM Masjid Jami Nurul Falah di desa Bolang yang menerima wakaf sawah produktif seluas 5,9 Hektar dari 10 orang waqif. Pengelolaan tanah wakaf sawah tersebut pada waktu akad antara waqif dengan nazhir dimaksudkan untuk dikelola secara langsung oleh nazhir, akan tetapi karena ketidakmampuan nazhir mengelolanya secara langsung maka selanjutnya pihak nazhir menyerahkan pengelolaannya kepada masyarakat sebagai pihak ketiga sebanyak 15 orang.

Akad yang digunakan dengan pihak ketiga ini menggunakan akad sewa dengan perjanjian yang dilakukan secara lisan, tanpa tercatat secara resmi. Ketika terjadi akad sewa para pihak hanya mengacu pada kesepakatan diantara kedua belah pihak, tanpa melihat pengaturan, baik dari aspek hukum positif maupun hukum ekonomi syariah. Oleh karena itu, maka permasalahannya adalah bagaimana kebijakan pengelolaan wakaf tersebut dalam perspektif UU Wakaf pasal 11 mengenai tugas nazhir yang mengharuskan nazhir melakukan pengelolaan dan pengembangan harta wakaf, serta mengawasi dan melindungi harta wakaf agar sesuai dengan tujuannya. Bagaimana pula jika

dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Akad sewa ini dalam istilah hukum ekonomi syariah (Muamalah) kenal dengan akad Ijarah. Ijarah adalah salah satu jenis akad dalam fiqh muamalah yang objeknya dapat berbentuk benda bergerak maupun tidak bergerak atau jasa. Secara umum, ijarah diartikan suatu kesepakatan perpindahan kebermanfaatan atau hak guna pakai terhadap objek, dengan yang sudah ditentukan, disertai pemberian uang sewaan atau pengupahan, dan tidak disertai adanya peralihan hak milik terhadap objek tersebut. Dalam kehidupan manusia, akad ijarah memiliki peran yang penting karena dapat membantu meringankan beban salah satu pihak, sehingga terjadi tindakan tolong menolong antar manusia, yang demikian sangat dianjurkan dalam ajaran Islam. (Kadaruddin 2021)

Berdasarkan hal tersebut, penting dilakukan pendalaman mengenai akad ijarah pada pemanfaatan wakaf lahan sawah dalam perspektif peraturan perundang-undangan, agar pengelolaan wakaf dapat berjalan efektif, produktif, dan tetap sesuai dengan prinsip syariah.

Berdasarkan di atas terdapat permasalahan yang menarik perhatian penulis, yaitu pengelolaan wakaf sawah produktif tersebut diserahkan oleh Nazhir kepada 15 orang pengelola dengan akad sewa (ijarah), tetapi menggunakan perjanjian yang dilakukan secara lisan. Sementara menurut aturan pada pasal 11 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mengharuskan nazhir melakukan pengadministrasian harta benda wakaf; memastikan bahwa harta wakaf dikelola dengan baik dan menghasilkan manfaat yang optimal sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan oleh wakif.

B. Bagaimana Kajian Pada Lahan Wakaf

Berbagai praktik pengelolaan wakaf tentu saja sudah banyak dilakukan di masyarakat muslim Indonesia. Bahkan secara teoritis praktis para peneliti sudah menemukan berbagai macam kasus pengembangan wakaf tersebut. Di antaranya terapat pada penelitian yang berjudul Analisis Undang-Undang Tentang Wakaf Terkait Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Sawah oleh Ai Rosidah pada tahun 2023. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis regulasi mengenai wakaf dalam konteks menyelesaikan persengketaan tanah wakaf. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pihak KUA melakukan beberapa upaya penyelesaian sengketa, antara lain melalui musyawarah, mediasi di kantor kepolisian, serta arbitrase yang difasilitasi oleh BPN. Kesimpulan dari hasil tersebut menunjukkan langkah-langkah yang diambil oleh KUA Cipongkor dalam menyelesaikan sengketa tanah wakaf sawah telah sejalan dengan ketentuan regulasi wakaf. (Rosidah 2023)

Terdapat juga penelitian dengan Judul penelitian "Manajemen Pengelolaan Wakaf Tanah Masjid Jami' Darussalam Desa Jatipayak Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan Untuk Meningkatkan Perekonomian Masyarakat" yang dilakukan oleh Devi Agustina dan Renny Oktafia pada tahun 2021, mengangkat permasalahan mengenai bagaimana wakaf tanah masjid dikelola dan dampaknya terhadap tingkat ekonomi penduduk Desa Jatipayak, dihubungkan dengan maqashid syariah dalam konteks meningkatkan ekonomi. Penelitian ini mengasilkan temuan bahwa manajerial tata kelola wakaf tanah dipandnag kurang optimal. Pengelolaan tanah wakaf yang berupa sawah masih terbatas pada penyewaan di sektor pertanian, dan pemanfaatannya cenderung bersifat konsumtif. Selain itu,

disamping itu kesesuaian aturan dengan laporan pengelolaan belum terlaksana. Namun demikian, sewa tanah tersebut memiliki kontribusi terhadap kenaikan tingkat ekonomi masyarakat. (Agustina 2021)

Kemudian penelitian berjudul “Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Desa Melalui Manajemen Aset Wakaf Berbasis Skim Mudhorobah dan Ijarah” oleh Mohamad Ainun Najib Najmudin. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui kondisi obyektif pola manajemen wakaf di desa kecamatan Pontang kabupaten Serang, dan juga untuk mengetahui sistem pemberdayaan wakaf terhadap ekonomi masyarakat di tingkat desa kecamatan Pontang kabupaten Serang untuk mengetahui model kelembagaan wakaf yang dijadikan instrumen pemberdayaan ekonomi masyarakat. Penelitian ini menggunakan pendekatan Saintifik Yuridis Normatif. Hasil penelitian ini menunjukan dua hal. Pertama, para wakif mewakafkan hartanya kepada nazir atas dasar spirit keagamaan dan pengharapan akan pahala jariah yang terus mengalir untuk wakif. Pengelola aset wakaf di tingkat desa provinsi Banten sebagian besar adalah Dewan Kemakmuran Masjid desa setempat, bukan nazir profesional yang telah dibentuk Badan Wakaf Indonesia. Sebagian besar lahan wakaf (Najib 2020).

Selanjutnya penelitian oleh Ni'mah, Siti Umiul pada tahun 2015 dengan judul “Pengembangan Wakaf Produktif Melalui Akad Ijarah di Masjid Al-Mukhlis Dinoyo Malang Perspektif Imam Asy-Syafi'iyah. Latar belakang penelitian ini berdasarkan Pengembangan tanah wakaf yang dilakukan oleh nadhir harus sesuai peraturan pemerintah dengan menggunakan akad ijarah yakni mengharuskan adanya kata sepakat diantara kedua belah pihak yang berakad. Sewa-menyewa (ijarah) ini harus

memiliki jangka waktu agar pihak penyewa mengetahui batas-batas dari sewanya. Dan harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang dikemukakan oleh Imam Syafi'i. maka yang menjadi masalah penelitian ini adalah bagaimana wakaf produktif melalui akad ijarah di masjid al-mukhlis dinoyo malang. Dan bagaimana wakaf produktif melalui akad ijarah di masjid al-mukhlis dinoyo malang perspektif Imam Syafi'i. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan akad ijarah di masjid al-mukhlis dinoyo malang sudah sesuai dengan teori, yakni sudah sesuai syarat dan rukunnya. Pelaksanaan akad ijarah di masjid al-mukhlis dinoyo malang sudah sesuai dengan mazhab Imam Asy-Syafi'i. Jadi akad ijarah di masjid Al-Mukhlis ini sudah sah dan benar dalam hukum Islam (Ni'mah 2015).

C. Teori yang Relevan Dengan Ijarah Pada Lahan Wakaf

Muhammad Abdullah Al-Arabi berpendapat bahwa perekonomian Islam dipandang sebagai kumpulan berbagai dasar umum perekonomian yang merupakan kesimpulan dari dalil yang merupakan bagian yang berlandaskan pada beberapa dasar diatas yang sejalan dengan kondisi lingkungan masyarakat serta zamannya (Ahmad Muhammad Al-Asal, 1999).

Berhubungan dengan pengaturan tentang perekonomian manusia, Islam menganjurkan antar sesama manusia untuk melakukan kerja sama dan saling tolong menolong dalam mencukupi kebutuhan hidupnya, guna tercipta nilai-nilai kebaikan dan ketakwaan. Islam memberikan kebebasan yang seluas-luasnya dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, akan tetapi dibalik itu terdapat rambu-rambu yang harus diperhatikan oleh umat Islam, khususnya dari segi hukum. Pada dasarnya dalam Islam setiap kegiatan ekonomi hukumnya diperbolehkan,

kecuali sudah ada ketentuan mengenai keharamannya di dalam nash. Hal ini sebagaimana terdapat dalam kaidah fiqh yang menyatakan bahwa :

الأصل في المعاملة الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Prinsip dasar dalam semua jenis muamalah adalah diperbolehkan, kecuali jika ada dalil yang menyatakan haram.

Ketentuan Al Quran menjadi dasar dalam pelaksanaan sistem perekonomian dan moneter suatu pemerintah. Berikut ini penjelasan beberapa prinsip kebijakan perekonomian di dalam al-Quran: (Euis Amalia, 2005)

1. Kekuasaan tertinggi berikut kepemilikan yang mutlak bagi seluruh alam semesta adalah berada di tangan Allah Swt .
2. Kepemilikan yang sebenarnya di muka bumi bukanlah manusia.
3. Apapun yang menjadi milik manusia tidak akan ada tanpa adanya izin Allah Swt
4. Tidak boleh adanya penimbunan kekayaan
5. Segala bentuk pemanfaatan ekonomi harus terhindar dari riba.

Islam memandang bahwa segala aktivitas perekonomian merupakan bagian bentuk dari kegiatan muamalah, pengertian muamalah mengacu pada pendapat Rasyid Ridha adalah pertukaran benda ataupun segala hal yang memiliki nilai manfaat dengan berbagai cara yang sudah ada ketentuannya, dengan demikian dapat diambil pemahaman bahwa fiqh muamalah adalah peraturan Allah yang menjadi kewajiban bagi manusia untuk ditaati dalam mengatur hubungan antar sesama manusia dalam hubungannya dengan cara perolehan dan pengembangan

harta benda.(Suhendi, 2002)

Salah satu bentuk pengembangan dan pengelolaan harta untuk kepentingan dunia dan akhirat cara dapat dilakukan dengan wakaf, yakni bagian ibadah didalam Islam yang berdampak luas dalam kehidupan sosial dan ekonomi umat. Wakaf berasal dari kata "*wakaʿ*" berasal dari "*waqafa*" yang memiliki arti menahan atau menghentikan. Dalam konteks hukum Islam, wakaf berarti menahan harta benda untuk kepentingan umum dan melarang peralihan atau perubahan atasnya. Pelaksanaan wakaf harus memenuhi beberapa unsur pokok terdapat dalam Pasal 6 UU Wakaf yakni harus ada pihak yang mewakafkan harta (wakif), pihak yang menerima objek wakaf (nazhir), adanya Ikrar wakaf, penggunaan/kemanfaatan objek wakaf dan juga lamanya waktu wakaf.

Perjanjian sewa pada objek wakaf dalam perspektif hukum ekonomi syariah dikenal dengan Ijarah yang berasal dari bahasa arab diambil dari kata "*al-ajru*" yang berarti ganti atau upah(Suhendi 2002). Secara terminologis, ijarah merupakan kesepakatan yang melakukan perpindahan hak guna atas objek tertentu, baik itu barang maupun jasa, dengan waktu yang sudah disepakati dengan imbalan uang sewa (ujrah)(Abd.Hakim 2011). Selain itu, ijarah juga dipahami sebagai bentuk upah mengupah, di mana muʿjir memberikan upah dan mustaʿjir menerima upah (Ahmad 1986).

Berdasarkan fatwa yang diterbitkan oleh Dewan Syari'ah Nasional nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah. Pendefinisian akad ijarah adalah akad sewa antara *muʿjir* dengan *mustaʿjir* atau antara *mustaʿjir* dengan *ajir* untuk mempertukarkan manfa ah dan ujrah, baik manfaat barang maupun jasa.

Beberapa ulama berbeda pandangan dalam mendefinisikan ijarah. Ulama Hanafi mendefinisikan ijarah sebagai perjanjian yang memungkinkan kepemilikan terhadap pemanfaatan yang jelas dan dilakukan secara sengaja terhadap sebuah objek yang disewakan disertai dengan penggantian. Sementara golongan ulama Malikiyah mendefinisikan ijarah sebagai perjanjian untuk memperoleh manfaat yang bersifat manusiawi atau untuk sebagian yang dapat dipindahkan. (Jaziri n.d.)

Ijarah juga dapat dipahami sebagai pembayaran yang diberikan kepada seseorang atas pekerjaan yang dilakukan, yang merupakan bentuk kompensasi untuk layanan yang telah diberikan. Berdasarkan berbagai pendapat tersebut, maka bisa ditarik kesimpulan bahwa ijarah adalah pemindahan manfaat atas suatu objek yang sifatnya tidak selamanya dari sebuah objek benda baik bergerak maupun tidak bergerak maupun berbentuk jasa tanpa memindahkan hak milik atas objek tersebut.

Landasan ijarah di antaranya adalah hadist Rosul yang berunyi :

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

“Berilah upah kepada para pekerja sebelum mengering keringatnya”
(HR.Ibnu Majah No.2434)

Berdasarkan hal tersebut secara operasional dalam menerapkan prinsip *syariah* harus menganut beberapa prinsip berikut ini: (Muhammad, 2020)

1. Prinsip keadilan, yakni dalam prinsip ini dapat dilihat di antara pihak bank dan nasabah menyepakati bersama besarnya imbalan atau margin yang didasarkan pada bagi hasil yang didapatkan dalam pengelolaan dana yang disalurkan.

2. Prinsip kemitraan, yang tercermin pada adanya kesamaan derajat dan kedudukan antara nasabah dengan pihak bank dengan pengelolaan usaha.
3. Prinsip keterbukaan, bahwa pihak nasabah memberikan laporan keuangan secara terbuka kepada pihak bank yang dilakukan secara berkelanjutan dari hasil pengelolaan dana nya, begitu pun pihak perbankan melaporkan keuangan secara kontinu kepada pihak publik agar dapat diketahui tingkat keamanan dan kemampuan mengatur perbankan.

Prinsip universal, dalam prinsip ini pihak perbankan dalam memberikan dukungan secara teknis nya tidak memberikan perbedaan pada kelompok masyarakat tertentu hal ini dengan menjadikan Islam sebagai *rahmatan lil alamin*.

BAB II

TENTANG WAKAF

A. Sejarah Wakaf

Islam sebagai agama yang sempurna tidak hanya mengatur aspek spiritual dan ibadah, tetapi juga memberikan panduan menyeluruh dalam kehidupan sosial dan ekonomi. Dua instrumen penting dalam ekonomi Islam yang memiliki fungsi strategis dalam mewujudkan kesejahteraan sosial adalah wakaf konsep ini merupakan bentuk nyata dari prinsip solidaritas sosial dalam Islam yang berlandaskan pada semangat keadilan, pemerataan, dan pengentasan kemiskinan. Wakaf bukan sekadar ibadah individual, tetapi memiliki dimensi sosial dan ekonomi yang sangat luas. Keduanya turut berperan dalam pembangunan masyarakat yang berdaya dan mandiri, sehingga menjadi solusi jangka panjang bagi problematika sosial, terutama kemiskinan dan kesenjangan ekonomi. (Raisya, Nadine Aurora, Azizah Fitriani 2024)

Wakaf dan zakat memiliki fungsi sosial. Eksistensi wakaf telah dikenal dan dipraktikkan sejak zaman Rasulullah SAW hingga kini dan menjadi bagian integral dari sistem ekonomi Islam. Di satu sisi zakat merupakan kewajiban yang diperintahkan langsung oleh Allah SWT dalam Al-Qur'an dan merupakan rukun Islam ketiga, sementara wakaf berfungsi sebagai alat distribusi kekayaan dari kaum berada kepada delapan golongan yang berhak (mustahik), sehingga tidak terjadi akumulasi kekayaan di tangan segelintir orang. Sementara itu, wakaf merupakan bentuk sedekah jariyah yang keutamaannya sangat tinggi dalam Islam. Dengan menahan suatu harta agar

manfaatnya dapat digunakan untuk kepentingan umum atau keagamaan (Raisya, Nadine Aurora, Azizah Fitriani 2024), maka wakaf memberi kontribusi jangka panjang dalam pembentukan infrastruktur sosial, seperti pendidikan, kesehatan, dan fasilitas keagamaan.

Sejarah wakaf produktif sejak Rasulullah Saw. mengindikasikan untuk membeli sumur "*raumal*" kepada Khalifah Usman Bin Affan. Kondisi panas terik yang menggantung di langit-langit Kota Jazirah Arab membuat sumur-sumur yang ada pada saat itu kering, satu-satunya sumur yang ada airnya hanya sumur "*raumah*". Sumur tersebut milik orang Yahudi. Pada saat itu Rasulullah Saw. sudah melakukan negosiasi yang baik kepada pemilik sumur untuk digantikan dengan kebun yang sangat luas. Namun pemilik sumur tersebut menolak, dan minta ingin digantikan dengan sejumlah uang tunai. Berangkat dari permasalahan tersebut Rasulullah Saw. bersabda "Wahai Sahabatku, siapa saja di antara kalian yang menyumbangkan hartanya untuk dapat membebaskan sumur itu, lalu menyumbangkannya untuk umat, maka akan mendapat surga-Nya Allah Ta'ala" (HR. Muslim).

Hal ini kemudian mendorong Usman Bin Affan mendatangi pemilik sumur, akan tetapi pemilik sumur hanya berniat untuk menjual sebahagian sumur tersebut dan hanya ingin menyewakannya. Pembagian ini mengisyaratkan pergantian sumur dengan Usman Bin Affan dan pemiliknya, Dalam mengkonsumsi air sumur tersebut hanya dibatasi dua hari satu kali, sehingga kesempatan ini dilakukan oleh Usman Bin Affan dan kaum muslimin di Madinah untuk sebaik-baiknya mengkonsumsi air dari sumur. Pemilik sumur merasa rugi ketika kesempatan sumur yang didapat tidak seperti kesempatan

Usman Bin Affan Berlandaskan niat tersebut pemilik sumur sepakat ingin menjual sumur tersebut kepada Usman Bin Affan seharga 20.000 dirham. Pada masa pemerintahan Daulah Usmaniyah (Turki Usmani) hasil dari penjualan air sumur tersebut diproduksi dan dikembangkan menjadi kebun kurma yang sangat luas. Kebun tersebut dipenuhi dengan 1.550 pohon kurma.(Pulungan 2022)

Selanjutnya uang yang dihasilkan dari penjualan kurma tersebut setengahnya dibagikan kepada fakir miskin dan setengahnya lagi bagi Usman Bin Affan. Dengan demikian, penerapan model produktivitas aset wakaf pada masa saat itu benar-benar diterapkan dengan baik. Konsep model pengembangan aset wakaf berawal pada masa khalifah Usman Bin Affan ini menjadi konsep model pengembangan riil yang dapat kita terapkan. Konsep wakaf yang lain, misalnya sekelompok orang atau badan usaha yang bermaksud menyumbangkan uangnya dalam bentuk deposito, kemudian bagi hasil dari simpanan tersebut digunakan untuk membantu korban bencana alam atau untuk membayar biaya pendidikan kepada orang miskin.

Selanjutnya, aset wakaf yang dikelola oleh kementerian bidang wakaf tersebut pada akhirnya digunakan untuk membeli sebidang tanah di kawasan Markaziyah, yaitu area eksklusif dekat Masjid Nabawi dan dibangun bangunan hotel berbintang yang dikenal dengan Hotel Usman Bin Affan. Hingga saat ini tercatat bahwa penghasilan dari pendapatan yang diperoleh Hotel Usman Bin Affan dapat membantu pemerintah dengan menyumbang lebih kurang 65% untuk Pendapatan Nasional Kota Madinah. Berbahagialah Usman bin Affan, salah seorang sahabat Nabi Muhammad Saw. dan termasuk Khulafa Ar-Rasyidin pada

zamannya, dengan amal jariyahnya yang terus mengalir pahala baginya. Ini merupakan keteladanan yang baik untuk kita contoh dalam masalah wakaf.(Pulungan 2022)

Pada masa Rasulullah SAW praktek wakaf terjadi pada Wakaf Masjid Nabawi yang mana pada saat itu rosul menerima tanah wakaf dari sahabat untuk membangun Masjid Nabawi di Madinah. Pada saat itu apabila dibandingkan antara wakaf tanah yang dimanfaatkan untuk masjid, dan wakaf manfaat kebun kurma untuk keperluan masyarakat umum, dan juga wakaf rumah untuk kegiatan pendidikan umat dan lain-lain lagi. Maka Wakaf Masjid yang dilakukan oleh Rasulullah S.A.W adalah dipandang paling penting dan utama untuk memastikan kejayaan dakwah rasulullah SAW (Nazmi, L., & Juliati 2024). Secara umum telah di pelajari dan diketahui bahwa keutamaan Masjid adalah sebagai puast ibadah, pusat ilmu pengetahuan dan pusat dakwah. Namun apabila di kaji dan di teliti secara mendalam, maka akan dapatkan bahwa keutamaan ilmu pengetahuan itu mengatasi segala perkara yang utama. Sebagai contoh dalam ibadah, sesuatu ibadah itu tidak akan sah dan diterima oleh Allah S.W.T sekiranya dilakukan tanpa ilmu dan begitu juga dalam bidang dakwah dan pemerintahan. Bagaimana mungkin seseorang yang menjadi pemimpin mampu untuk memimpin sesuatu kelompok masyarakat, negeri, Negara mahupun dunia sekiranya tidak mempunyai ilmu pengetahuan yang mantap terhadap pentadbiran dan pengurusan kenegaraan.

Maka disimpulkan bahawa wakaf Masjid yang dilakukan oleh Rasulullah S.A.W pada awal Islam adalah sebagai pusat untuk menyampaikan wahyu Allah S.W.T. dan seterusnya mendidik dan menyampaikan ilmu pengetahuan kepada umat Islam dan masyarakat ketika itu. Dalam perspektif moden, wakaf

dianggap sebagai sumbangan Islam (Mohd Taib, M. S., & Mujani 2014)

Indonesia sebagai negara dengan jumlah penduduk Muslim terbesar di dunia, wakaf memiliki potensi besar untuk dikembangkan secara sistematis dan profesional. Pemerintah telah memberikan landasan hukum yang kuat melalui berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Undang-Undang No. 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Zakat. Keberadaan regulasi ini menegaskan pentingnya pengelolaan wakaf dan zakat secara akuntabel, transparan, dan produktif, guna mendukung pencapaian kesejahteraan sosial dan pembangunan berkelanjutan berbasis syariah.

Hadirnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor. 41 tahun 2004 tentang Wakaf, merupakan Undang-Undang yang sangat dinantikan oleh bangsa Indonesia paling utama untuk yang memeluk agama Islam. Karna pada permasalahan perwakafan ini sudah jadi problem yang bisa jadi lumayan lama serta belum terdapatnya UndangUndang yang bisa jadi secara eksklusif tentang wakaf, sehingga perwakafan di Indonesia kurang tumbuh secara maksimal.

Gagasan serta pemikiran tersebut sudah menghasilkan peraturan tentang wakaf, penerapan wakaf, yang hendak dilaksanakan oleh warga umat Islam di Indonesia yang masih memakai kerutinan keagamaan serupa menerapkan suatu perbuatan hukum perwakafan tanah baik itu dengan metode lisan yang mensugesti kepada seorang ataupun lembaga tertentu atas dasar keyakinan, kerutinan memandang kalau wakaf ini bagaikan amal shaleh yang bisa jadi memiliki nilai-nilai yang tidak butuh lewat prosedur administratif buat memuliakan kepada

Tuhan, serta buat dikira bagaikan peninggalan milik Allah siapapun tidak bakal berani campur tangan tanpa izin Allah.

Oleh sebab itu, dalam Undang-Undang No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, pemerintah pula sangat mencermati penyusunan administrasi wakaf yang membagikan kepastian hukum untuk wakif (pewakaf), nazhir (pengelola) serta mauquf ‘alaih (obyek wakaf) serta menekan pemakaian peninggalan wakaf yang bisa jadi sudah tidak produktif lagi hendak terus menjadi efisien.

B. Ruang Lingkup Wakaf

1. Definisi dan Dasar Hukum Wakaf

Terdapat beberapa hal penting dalam Wakaf, diantaranya pertama perbuatan hukum, yaitu pemisahan harta untuk dimanfaatkan oleh Masyarakat umum. Apakah harta yang dipisahkan tersebut masih tetap milik yang memisahkannya atau berpindah kepemilikannya menjadi milik umum, kedua, objek atau benda yang diwakafkan: benda bergerak atau benda tidak bergerak. Ketiga, durasi wakaf: selamanya atau dalam jangka waktu tertentu.

1) Pengertian Wakaf dan Dalilnya

Istilah “wakaf” dalam bahasa Indonesia berasal dari bahasa Arab “al-waqf”, yang berakar dari kata *waqafa* – *yaqifu* – *waqfan*, yang berarti menahan atau menghentikan. Istilah lain yang sering digunakan dengan makna serupa adalah *al- habs* (jamaknya *al-abbas*), yang berasal dari kata *habasa* – *yabbisu* – *tabbisan*, yang berarti sesuatu yang ditahan atau dihentikan, dalam arti diikat dan dimanfaatkan untuk kepentingan di jalan Allah. Dalam hukum Islam, “wakaf” memiliki dua makna: sebagai kata kerja, yaitu tindakan mewakafkan, dan sebagai kata benda, yakni

tujuan dari tindakan wakaf itu sendiri. Menurut istilah syariat, wakaf berarti menahan suatu harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa merusak atau menghabiskan benda pokoknya (ain), yang diperuntukkan bagi kebaikan.(Firdaus 2022)

Istilah *wakaf* dalam bahasa Arab artinya menahan atau mencegah. Sedangkan dalam istilah Ulama Islam berbeda pendapat dalam memberikan definisi kata wakaf. Hanafiyah mengartikan wakaf sebagai menahan materi benda (al-‘ain) milik Wakif dan menyedekahkan atau mewakafkan manfaatnya kepada siapapun yang diinginkan untuk tujuan kebajikan (Ibnu al-Humam: 6/203). Imam Abu Hanifah memandang akad wakaf tidak mengikat dalam artian bahwa orang yang berwakaf boleh saja mencabut wakafnya kembali dan boleh diperjual belikan oleh pemilik semula (Megawati, 2014). Imam Abu Hanifah Juga mengatakan bahwa wakaf adalah menahan barang dari hukum kepemilikannya waqif, diserahkan manfaatnya untuk kebaikan. Pada prinsipnya yang telah diwaqafkan tidak akan hilang dari sifat kepemilikannya waqif, pemilik wakaf diperbolehkan untuk menarik kembali dan menjualnya karena sesungguhnya waqaf itu ja'iz (boleh), tidak diwajibkan seperti halnya barang pinjam-meminjam. Mayoritas ulama mereka ini dua murid Abu Hanifah pendapat keduanya dijadikan fatwa di kalangan mazhab Hanafiyah, mazhab Syafi'i dan mazhab Hanbali menurut pendapat yang paling shahih.

Menurut Malikiyah, wakaf adalah menjadikan manfaat suatu harta yang dimiliki (walaupun kepemilikannya dengan cara sewa) untuk diberikan kepada orang yang berhak dengan satu akad dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan keinginan Wakif (al-Dasuqi: 2/187). Definisi wakaf tersebut hanya menentukan pemberian wakaf kepada orang atau tempat

yang berhak saja. Menurut Imam Al-Mināwi mendefinisikan wakaf sebagai supaya upaya menahan harta benda yang dimiliki dan menyalurkan manfaatnya dengan tetap menjaga pokok barang dan keabadiannya yang berasaldari para dermawan atau pihak umum, selain harta yang dihasilkan perbuatan maksiat semata-mata karena ingin mendekatkan diri kepada Allah (Suryani & Isra, 2016). Definisi yang diberikan al-Minawi senada dengan pandangan Imam Syafii, pendiri Madzhab Syafii yang dianutnya. Syafii memandang bahwa harta yang telah diwakafkan sudah berpindah dari kepemilikan wakif, menjadi kepemilikan umum (Najib 2020).

Sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UU No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf, wakaf merupakan 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 syariah.

Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI), wakaf adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh individu, sekelompok orang, atau suatu badan hukum dengan cara memisahkan sebagian dari harta miliknya dan menjadikannya sebagai lembaga permanen untuk kepentingan ibadah atau kebutuhan umum lainnya yang sesuai dengan prinsip-prinsip ajaran Islam.

Dimasukkannya wakaf tunai ke dalam perundang-undangan Republik Indonesia melalui Undang-Undang No 41 tahun 2004, merupakan peluang baru bagi umat Islam Indonesia untuk mengelola dan mengembangkan potensi dari modal yang cukup besar untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi kaum muslimi dan membebaskan umat Islam dari kemiskinan. Bahkan wakaf tunai dipercaya dapat menjadi salah satu cara untuk

melepas ketergantungan bangsa ini dari lembaga lembaga kreditor multilateral sekaligus memberikan kontribusi yang signifikan bagi pembangunan di Indonesia. Eksistensi ini memiliki prospek yang baik dan cerah serta akan sangat acceptable sehingga wakaf tunai diperkirakan akan memberikan kontribusi besar bagi percepatan pembangunan di Indonesia.

2) Dasar Hukum Wakaf

Di Indonesia terdapat 2 (dua) dasar hukum pencatatan Wakaf, yakni dasar hukum menurut hukum Islam, dan dasar hukum menurut hukum positif.

a. Dasar Hukum Wakaf menurut Hukum Islam

Para ahli Hukum Islam menyebutkan ada beberapa dasar hukum Wakaf yang terdapat dalam ayat Al-Qur'an, hadist, ijma dan ijtihad para ahli hukum Islam serta hukum Indonesia yang mengatur tentang wakaf yaitu sebagai berikut.

a) Ayat Al quran

1) Qur'an Surat Ali Imran [3] ayat 92

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

Artinya: “Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sehahagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan maka sesungguhnya Allah mengetahuinya.” (Q.S. Ali Imran [3] : 92)

2) Qur'an Surat Al-Baqarah [2] ayat 267

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ ۚ وَعَلَّمُوا أَنَّ اللَّهَ غَفِيرٌ حَمِيدٌ ٢٦٧

Wahai orang-orang yang beriman! Infakkanlah sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang

Kami keluarkan dari bumi untukmu. Janganlah kamu memilih yang buruk untuk kamu keluarkan, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memicingkan mata (enggan) terhadapnya. Dan ketahuilah bahwa Allah Mahakaya, Maha Terpuji..” (QS. Al-Baqarah [2] : 267)

3) Qur'an Surat Al-Baqarah [2] ayat 261

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبَتَتْ سَبْعَ سَنَابِلَ فِي كُلِّ سُنبُلَةٍ مِائَةُ حَبَّةٍ وَاللَّهُ يُضَاعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ ٢٦١

Artinya: “Perumpamaan orang-orang yang menginfakkan hartanya di jalan Allah adalah seperti [orang-orang yang menabur] sebutir biji [benih] yang menumbuhkan tujuh tangkai, pada setiap tangkai ada seratus biji. Allah melipatgandakan [pahala] bagi siapa yang Dia kehendaki. Allah Maha Luas lagi Maha Mengetahui.” (QS. Al-Baqarah [2]:261).

4) Qur'an Surat Al-Hajj[22] ayat 77

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا ارْكَعُوا وَاسْجُدُوا وَاعْبُدُوا رَبَّكُمْ وَافْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿٧٧﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, rukuklah, sujudlah, sembahlah Tuhanmu, dan lakukanlah kebaikan agar kamu beruntung,” (QS. Al-Hajj [22]:77).

b) Hadits tentang Wakaf

Hadits Nabi Muhammad SAW yang mengupas tentang wakaf itu cukup banyak, diantaranya adalah :

- 1) hadits yang diriwayatkan oleh Imam Nasa'i yang artinya: “Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW telah bersabda: Apabila manusia meninggal, terputuslah amalnya kecuali tiga perkara, yaitu sedekah jariah, ilmu yang bermanfaat, dan anak yang saleh yang mendoakan untuknya (orangtua).” (HR. Al-Nasa'i).

Sedekah jariah yang dimaksudkan pada hadits tersebut

ialah wakaf. Maka, apabila seseorang beramal jariyah itu tandanya ia sedang berwakaf yang dimana pahalanya akan selalu mengalir walaupun ia sudah meninggalkan dunia.

2) Hadits dari Abu Hurairah

Rasulullah *shallallahu alaihi wa sallam* bersabda:

إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ وَعِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ وَوَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ

“Jika manusia meninggal dunia, maka terputuslah amalannya kecuali tiga perkara (yaitu): sedekah jariyah, ilmu yang dimanfaatkan, atau doa anak yang saleh yang mendoakan orang tuanya.” (HR. Muslim, no. 1631).

Maksud sedekah jariyah tersebut adalah wakaf. Ibnu Hajar Al Asqalani menempatkan hadits tersebut pada kitab *Bulughul Maram* di bahasan wakaf dan menafsirkan sedekah jariyah dengan wakaf.

3) Hadits dari Ibnu Umar

Dari Ibnu Umar *radhiyallahu anhu*, ia berkata, “Umar pernah mendapatkan sebidang tanah di Khaibar, lalu ia menghadap Nabi mohon petunjuk beliau tentang pengelolaannya lantas berkata, 'Wahai Rasulullah, saya mendapatkan tanah di Khaibar. Yang menurut saya, saya belum pernah memiliki tanah yang lebih baik daripada tanah tersebut.' Beliau bersabda,

إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا ، وَتَصَدَّقْتَ بِهَا

'Kalau engkau mau, kau tahan pohonnya dan sedekahkan buah (hasilnya).'

Perawi hadis berkata, "Lalu Umar mewakafkan tanahnya dengan syarat pohonnya tidak boleh dijual, tidak boleh dihadiahkan, dan tidak boleh jadi warisan. Hasil dari pohon

tersebut disedekahkan kepada kaum fakir, kerabat-kerabat, budak-budak, orang-orang yang membela agama Allah, tamu, dan musafir yang kehabisan bekal. Namun tidak masalah bagi pengurus wakaf untuk memakan hasilnya dengan baik dan memberi makan teman-temannya yang tidak memiliki harta." (*Muttafaq 'alaih*, HR. Bukhari no. 2772 dan Muslim no. 1632)

c) Ijma

Para ulama sepakat (ijma) bahwa menerima wakaf merupakan suatu amal jariyah yang disyariatkan dalam islam. Tidak ada orang yang dapat menolak amalan Wakaf dalam Islam karena telah menjadi amalan yang senantiasa dijalankan dan diamalkan oleh para sahabat Nabi dan kaum muslimin sejak masa awal islam hingga sekarang ini. Dengan pengalaman wakaf sejak zaman Nabi Muhammad SAW sampai saat ini dan sekarang telah berkembang di seluruh dunia, maka wakaf merupakan ijma amali. (Ayuandika, Laila Nisfi, Nurul Asri Safitri, Rizki Alya Zahra 2022)

2. Wakaf Menurut Hukum Positif

- 1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- 2) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksana Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- 4) Peraturan Menteri Agama No. 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksana PP No. 28 Tahun 1977.
- 5) UUPA Nomor 5 tahun 1960 pada bagian XI tertera bahwa untuk keperluan suci dan sosial (pasal 49 ayat 3) ditentukan bahwa perwakafan tanah milik dilindungi dan

diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- 6) Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Menteri Agama tanggal 15 Maret 1959 Nomor 19/22/37-7, SK 62/KA/1959 tentang pengesahan tanah milik dialihkan kepada kepala Pengawas Agraria Karesidenan yang pelaksanaannya diatur dengan Surat Keputusan Jawatan Agraria kepada Pusat Jawatan Agama tanggal 13 februari 196 Nomor 23/1/34-11.
- 7) Berdasarkan pasal 2 aturan peralihan UUD 1945 peraturan wakaf hindia belanda dinyatakan tetap berlaku dengan dikeluarkannya petunjuk dari Departemen Agama melalui Surat Edaran Nomor 5/D/1956 tentang prosedur perwakafan tanah, tanggal 8 Oktober 1956.
- 8) Fatwa MUI terkait wakaf

Terdapat tiga fatwa yang relevan dengan wakaf, dalam hal ini adalah Fatwa No. 106/DSN- MUI/X/2016, Fatwa No. 72/DSN-MUI/VI/2008, dan Fatwa No. 123/DSN-MUI/II/2018.

1. Fatwa No. 106/DSN-MUI/X/2016 tentang Wakaf Uang

Fatwa ini menetapkan bahwa wakaf dalam bentuk uang diperbolehkan, dengan syarat nilai pokok dari wakaf tersebut tidak boleh berkurang atau digunakan. Untuk menjamin pengelolaan yang amanah dan sesuai prinsip syariah, dana wakaf uang wajib disalurkan melalui Lembaga Keuangan Syariah Penerima Wakaf Uang (LKS- PWU). Mekanisme ini memastikan agar wakaf uang tetap memberikan manfaat secara terus-menerus tanpa mengurangi nilai pokoknya.

2. Fatwa No. 72/DSN-MUI/VI/2008 tentang Wakaf Saham Syariah

Dalam fatwa ini, DSN-MUI menyatakan bahwa saham yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah boleh diwakafkan. Keuntungan atau dividen dari saham tersebut dapat digunakan untuk mendukung berbagai kegiatan sosial, seperti di bidang pendidikan, kesehatan, dan pemberdayaan masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa wakaf tidak hanya terbatas pada aset fisik, tetapi juga dapat berupa instrumen keuangan produktif.

3. Fatwa No. 123/DSN-MUI/II/2018 tentang Wakaf Manfaat Asuransi dan Investasi Syariah

Fatwa ini memperbolehkan wakaf dari hasil manfaat produk asuransi jiwa syariah dan investasi syariah, dengan catatan harus mengikuti tata cara wakaf yang sesuai dengan hukum Islam. Ini mencakup ketentuan tentang akad, penyaluran, serta penggunaan manfaat untuk tujuan sosial yang bersifat berkelanjutan dan maslahat bagi umat.

Secara keseluruhan, fatwa-fatwa tersebut menunjukkan fleksibilitas hukum Islam dalam merespons dinamika keuangan modern. DSN-MUI membuka ruang bagi pemanfaatan berbagai jenis aset keuangan sebagai harta wakaf, selama tetap menjaga nilai syariah, keadilan, serta kebermanfaatannya bagi masyarakat luas. Ini menjadi langkah strategis dalam mengoptimalkan potensi wakaf untuk pembangunan ekonomi dan sosial umat.

BAB III

RUKUN DAN SYARAT WAKAF

A. Rukun dan Syarat Wakaf

1. Rukun Wakaf

Ikrar Wakaf akan dinyatakan sah apabila telah terpenuhi rukun pokok yang terdapat di dalamnya. Yang dimaksud dengan rukun adalah unsur-unsur pokok yang harus dipenuhi agar wakaf dianggap sah menurut hukum Islam. Jika salah satu rukun ini tidak terpenuhi, maka wakaf tidak sah. Secara umum, terdapat empat rukun wakaf, yaitu: Rukun wakaf ada empat (4), yaitu :1. *Waqif* (orang yang mewakafkan harta); 2. *Manquf bib* (barang atau benda yang diwakafkan); 3. *Manquf 'Alaih* (pihak yang diberi wakaf/peruntukan wakaf); 4. *Shighat* (pernyataan atau ikrar wakif sebagai suatu kehendak untuk mewakafkan sebagian harta bendanya). (Amaliah, S.N. and mulya Syamsul n.d.)

2. Syarat Wakaf

1) Syarat Wakaf harus ada Wakif

Dalam ketentuan wakaf, keberadaan wakif merupakan hal yang wajib. Wakif adalah pihak yang menyerahkan harta miliknya untuk diwakafkan. Pihak yang dapat menjadi wakif bisa berupa individu, organisasi, maupun badan hukum. Untuk wakif yang berasal dari individu, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu berstatus sebagai orang merdeka, telah dewasa, memiliki akal sehat, tidak sedang terhalang secara hukum untuk melakukan tindakan hukum, serta merupakan pemilik sah dari harta yang akan diwakafkan.

Dalam syarat wakaf, wakif organisasi hanya dapat

melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.

2) Syarat Wakaf harus ada Nazir

Dalam syarat wakaf harus ada nazir. Nazir adalah orang yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf. Nazir meliputi perseorangan, organisasi dan badan hukum.

3) Syarat Wakaf harus ada Harta Benda Wakaf

Syarat wakaf harus ada harta benda yang diwakafkan. Harta benda wakaf adalah benda baik bergerak maupun tidak bergerak yang memiliki daya tahan yang tidak hanya sekali pakai atau bernilai menurut ajaran islam. Harta benda wakaf diwakafkan apabila dimiliki dan dikuasai oleh wakif secara sah. Harta benda wakaf terdiri atas benda bergerak dan benda tidak bergerak.

4) Syarat Wakaf harus ada Ikrar Wakaf

Syarat wakaf harus ada ikrar wakaf. Ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak dari wakif untuk mewakafkan benda miliknya. Ikrar wakaf dilaksanakan oleh wakil kepada nazir di hadapan PPAIW (Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf) dengan disaksikan oleh 2 orang saksi. Ikrar tersebut dinyatakan secara lisan dan atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW. Dalam hal wakif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang tidak dibenarkan oleh hukum, wakif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh dua orang saksi.

5) Syarat Wakaf harus ada Peruntukan Harta Benda Wakaf

Syarat wakaf harus ada peruntukan harta benda wakaf. Dalam rangka mencapai fungsi wakaf dan tujuan wakaf, harta benda

wakaf hanya dapat diperuntukan bagi; a) Sarana ibadah, b) Kegiatan dan prasarana pendidikan serta Kesehatan, c) Bantuan kepada anak terlantar, fakir miskin, yatim piatu dan beasiswa, d) Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat, e) Kemajuan dan juga kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

6) Syarat Wakaf harus ada Jangka Waktu Wakaf

Syarat wakaf harus ada jangka waktu wakaf. Pada umumnya para ulama berpendapat yang diwakafkan zatnya harus kekal. Namun Imam Malik dan golongan syi'ah Imamiyah menyatakan bahwa wakaf itu boleh dibatasi waktunya.(Permana, Yudi 2021)

Hal tersebut di atas sejalan dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf pasal 6 bahwa terdapat enam unsur pokok yang harus ada di dalam wakaf, yakni harus terdapat wakif, nazir, harta wakaf, tujuan wakaf, akad wakaf, dan jangka waktu wakaf.(Lubis 2022) Monzer Kahf menyebutkan beberapa model pembiayaan wakaf yang dipraktekkan oleh ulama terdahulu, dan menyebutnya sebagai model pembiayaan tradisional, yaitu: penambahan wakaf lama dengan wakaf baru, *al-Iqtirādh* (peminjaman), *Ibdāl* dan *istibdāl* (penukaran), *Hukr* (Sewa Berjangka Panjang dengan Lump Sum Pembayar di Muka yang Besar), *al-Ijāratain* (penyewaan dengan dua kali pembayaran) (Qohaf, 2006). Model pembiayaan wakaf tanah apabila ditarik garis besarnya tidak terlepas dari tiga prinsip pembiayaan Islam, yaitu: prinsip bagi hasil/ resiko (*musyarakah*), prinsip jual beli (*ba'i*) dan prinsip sewa (*ijarah*). Untuk menjaga harta wakaf agar tetap utuh, dalam proses penyewaan obyek wakaf harus memenuhi beberapa unsur di antaranya Menjaga wakaf dengan memperuntukan untuk yang lebih bermanfaat.

Bagi seorang nazhir wakaf hendaknya menjaga kemanfaatan wakaf, yang sesuai dengan prinsip syari'ah. Termasuk ketika menyewakan obyek wakaf.

Jika penyewa wakaf lebih dari satu hendaknya lebih memperhatikan yang lebih dipercaya dan dikenal memiliki reputasi yang baik khususnya terkait pembayaran sewa. Dalam penerapan model pembiayaan *ijārah* terhadap tanah wakaf adalah nazhir memberikan izin kepada financer (penyedia dana) untuk mendirikan sebuah gedung di atas tanah wakaf. Kemudian nazhir menyewakan gedung tersebut untuk jangka waktu yang sama dimana pada periode tersebut dimiliki oleh penyedia dana, dan digunakan untuk tujuan wakaf Gedung tersebut bisa berupa rumah sakit, sekolah, perkantoran, pusat bisnis, atau apartemen. Nazhir menjalankan manajemen dan membayar sewa secara periodik kepada penyedia dana sesuai dengan biaya sewa yang telah ditetapkan sehingga menutup modal pokok dan keuntungan yang dikehendaki oleh penyedia dana. Apabila masa pembayaran sewa telah selesai maka kepemilikan bangunan tersebut berpindah milik dari penyedia dana kepada nazhir wakaf tanah tersebut.

Sedangkan yang dimaksud wakaf produktif adalah harta benda atau pokok tetap yang diwakafkan untuk dipergunakan dalam kegiatan produktif dan hasilnya disalurkan sesuai dengan tujuan wakaf, seperti wakaf tanah untuk dipergunakan untuk bercocok tanam, mata air untuk dijual airnya (Mundzir Qahaf, 2008).

3. Macam-macam Wakaf

Bila ditinjau dari segi peruntukan ditujukan kepada siapa wakaf itu, maka wakaf dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu;

1. Wakaf Ahli

Wakaf Ahli, dikenal sebagai Wakaf Dzurri atau Wakaf ‘Alal Aulad, adalah bentuk wakaf yang ditujukan untuk kepentingan orang-orang tertentu, seperti; Keluarga wakif (anak, cucu, dan keturunannya), Kerabat, atau Individu yang secara spesifik disebutkan oleh wakif (Humam, Muhamad Syafiqul 2024).

2. Wakaf Khairi

Wakaf Khairi yaitu, wakaf yang secara tegas untuk kepentingan agama (keagamaan) atau kemasyarakatan (kebaikan umum). Seperti wakaf yang diserahkan untuk keperluan pembangunan masjid, sekolah, jembatan, rumah sakit, panti asuhan anak yatim dan lain sebagainya.

Wakaf merupakan pilar utama dalam sistem ekonomi Islam yang menekankan nilai-nilai keadilan, solidaritas sosial, dan distribusi kekayaan secara merata. Wakaf merupakan bentuk amal jariyah yang manfaatnya terus mengalir dan digunakan untuk kepentingan umum, seperti pendidikan, kesehatan, ibadah, dan kesejahteraan sosial. Maka memiliki dasar yang kokoh baik dari perspektif syariat melalui Al- Qur’an, hadits, dan ijma’ ulama maupun dari aspek hukum positif yang diatur dalam perundang-undangan Indonesia, termasuk UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Ketentuan rukun dan syarat wakaf diatur secara rinci agar pelaksanaannya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan membawa manfaat maksimal bagi masyarakat.

Wakaf memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi agar sah secara hukum Islam. Wakaf mensyaratkan adanya wakif, harta benda wakaf, nazir, ikrar, peruntukan, dan ketentuan waktu. Wakaf juga berkembang dalam bentuk wakaf sosial (khairi) dan zakat produktif, yang bertujuan untuk mewujudkan

keadilan sosial, pemberdayaan ekonomi umat, dan menekan ketimpangan dalam masyarakat.

Untuk menjawab tantangan sosial-ekonomi umat di era modern, diperlukan pengelolaan wakaf yang profesional, produktif, dan tepat sasaran. Oleh karena itu, peningkatan pemahaman dan kesadaran umat Islam terhadap pentingnya wakaf menjadi sangat mendesak, agar potensi keduanya dapat dioptimalkan sebagai instrumen pemberdayaan dan pembangunan umat secara berkelanjutan.

B. Pengaturan Wakaf dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Terdapat beberapa hal yang menjadi latar belakang dibentuknya Undang- Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf hal ini sebagaimana terdapat di dalam konsideran UU wakaf diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Memajukan kesejahteraan umum. Hal ini dalam rangka meraih tujuan tersebut sehingga butuh dibesarkan serta digali kemampuan yang ada pada lembaga keagamaan serta mempunyai guna ekonomi. Diantara langkah yang di nilai strategis, bisa tingkatkan kesejahteraan universal ialah dengan tingkatkan kedudukan wakaf bagaikan lembaga keagamaan yang semula cuma digunakan sebagai fasilitas ibadah serta aktivitas sosial, jadi pranata yang mempunyai kekuatan ekonomi yang hendak diyakini bisa memajukan kesejahteraan universal yang lain. Oleh sebab itu, kemampuan gerakan keagamaan Islam pula butuh digali serta dibesarkan penggunaannya sesuai dengan kaidah ajaran Islam.
2. wakaf dipandang sebagai perbuatan hukum yang telah lama hidup dan dilaksanakan dalam masyarakat, yang

pengaturannya belum lengkap serta masih tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan

3. Aplikasi wakaf yang terdapat di masa saat ini belum seluruhnya bisa berjalan dengan tertib serta efektif. Salah satu buktinya dalam harta wakaf, harta tidak dapat dipelihara dengan baik, diabaikan, apalagi terdapat yang jadi tangan pihak ketiga sebab melanggar hukum.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf, dalam Bab 1 pasal 1 disebutkan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selama-lamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 2 menyatakan bahwa Wakaf dipandang sah apabila dilaksanakan menurut syariah. Ini artinya adalah harus sesuai ketentuan hukum Islam diantaranya adalah dalam hal terpenuhinya rukun dan syarat wakaf yang apabila tidak terpenuhi maka wakaf tersebut menjadi batal. Begitu pun apabila wakaf tersebut sudah di ikrar kan maka tidak dapat di batalkan, hal ini sebagaimana di atur di daalm Pasal 3.

Berhubungan dengan tujuan dilaksanakannya wakaf sebagaimana diatur dalam Pasal 4, bahwa Wakaf bertujuan untuk memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. Adapun berkaitan dengan fungsi wakaf diatur dalam Pasal 5 yang menyatakan bahwa Wakaf berfungsi untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Jadi terdapat 2 hal pokok dalam fungsi wakaf yakni *pertama*

mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk ibadah dan *kedua* untuk kesejahteraan sosial

Pasal 6 lebih jauh menjelaskan bahwa wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur wakaf berikut, yaitu, Wakif (orang yang mewakafkan hartanya), Nadhir (orang yang mengelola harta wakaf), harta benda wakaf, ikrar wakaf, peruntukan harta benda wakaf, dan jangka waktu wakaf. Undang-undang tersebut juga menjelaskan jenis harta benda wakaf, yakni harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh wakif. Harta benda wakaf terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Benda tidak bergerak tersebut meliputi hak atas tanah, bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah, tanaman, hak milik atas satuan rumah dan benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan benda bergerak meliputi uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual, hak sewa dan benda bergerak lain yang sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU Wakaf, 2004).

Pengaturan tentang Wakif secara lebih spesifik diatur di dalam Pasal 7, bahwa wakif meliputi:

a. Perseorangan, Wakif secara perseorangan selanjutnya diatur di dalam Pasla 8 ayat 1 bahwa hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi persyaratan: a. dewasa; b. berakal sehat; c. tidak terhalang melakukan perbuatan hukum; dan d. pemilik sah harta benda wakaf.

b. organisasi, selanjutnya di atur dalam pasal 8 ayat 2 bahwa Wakif organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b

hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.

c. Badan hukum, selanjutnya diatur dalam Pasal 8 ayat 3 bahwa Wakif badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan badan hukum untuk mewakafkan harta benda wakaf milik badan hukum sesuai dengan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan.

Selanjutnya berhubungan dengan Nazhir diatur di dalam Pasal 9 Nazhir meliputi :

- a. Perseorangan selanjutnya di atur dalam Pasal 10 ayat 1 bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a 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.
- b. Organisasi; selanjutnya di atur dalam Pasal 10 ayat 2 bahwa Organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan : a. pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan b. organisasi yang bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.
- c. Badan hukum, selanjutnya di atur dalam Pasal 10 ayat 3 bahwa Badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf c hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan : a. pengurus badan hukum yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan sebagaimana

dimaksud pada ayat (1); dan b. badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan c. badan hukum yang bersangkutan bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.

Tugas pokok nazhir selanjutnya di atur dalam Pasal 11, bahwa Nazhir mempunyai tugas :

- a. Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf,
- b. Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya;
- c. Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf;
- d. Melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana di atas, selanjutnya dalam Pasal 12 menyebutkan bahwa Nazhir dapat menerima imbalan dari hasil bersih atas pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf yang besarnya tidak melebihi 10% (sepuluh persen), dan nazhir tersebut harus memperoleh pembinaan dari Menteri dan Badan Wakaf Indonesia..

Berhubungan dengan Harta benda wakaf selanjutnya diatur didalam Pasal 16 ayat 1, 2 dan 3 yang terdiri dari:

1. Benda Tidak Bergerak

Benda tidak bergerak meliputi : a. hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar; b. bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a; c. tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah; d. hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

e. benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Benda Bergerak

Yaitu harta benda yang tidak bisa habis karena dikonsumsi, meliputi:

- a. uang;
- b. logam mulia;
- c. surat berharga;
- d. kendaraan;
- e. hak atas kekayaan intelektual;
- f. hak sewa; dan
- g. benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 21 (1) Ikrar wakaf dituangkan dalam akta ikrar wakaf. (2) Akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat : a. nama dan identitas Wakif; b. nama dan identitas Nazhir; c. data dan keterangan harta benda wakaf; d. peruntukan harta benda wakaf; e. jangka waktu wakaf.

Peruntukan Harta Benda Wakaf Pasal 22 Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan bagi : 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 e. kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Pengelolaan dan Pengembangan Harta Benda Wakaf yang diatur di dalam Pasal 42 menegaskan bahwa Nazhir wajib mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai

dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya. Selanjutnya pada Pasal 43 (1) mengatur bahwa pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf oleh Nazhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah. Dan pada ayat (2) mengatur juga bahwa Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara produktif.

Peraturan turunan dari Undang-undang ini diantaranya tercantum didalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 sebagaimana yang telah di ubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 yang didalamnya ditentukan secara rinci mengenai prosedur atau tata cara perwakafan tanah. Maksud dan tujuan yang demikian tidak lain adalah untuk ketertiban di dalam pelaksanaan perwakafan tanah milik itu sendiri. Rangkaian tata cara perwakafan tanah milik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 adalah sebagai berikut : Pertama- tama pihak yang hendak mewakafkan tanahnya diharuskan datang dihadapan Pejabat Pembuat Akta ikrar Wakaf unntuk melaksanakan ikrar wakaf.

Pengaturan mengenai isi dan bentuk ikrar wakaf, lebih lanjut ditegaskan dalam Peraturan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Nomor : Kep / D / 75 / 78 tentang Formulir dan Pedoman pelaksanaan peraturan-peraturan tentang Perwakafan Tanah Milik. Pelaksanaan ikrar wakaf tersebut baru dianggap sah bilamana dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 34 ayat 4 Peraturan Pemerintah 42 Tahun 2006 tentang wakaf.

Saksi yang hadir dalam haruslah memenuhi kriteria atau persyaratan seperti: 1. Dewasa 2. Sehat akalnya 3. Oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum Saksi adalah

orang yang mendapat tugas menghadiri suatu peristiwa dan bila perlu dapat didengar keterangannya di muka pengadilan.

Ketentuan mengenai kesaksian di dalam ikrar wakaf ini tidak terdapat dalam hukum fiqih Islam, namun karena masalah ini termasuk ke dalam kategori masalah-masalah, yakni untuk kemaslahatan umum, maka soal kesaksian itu perlu diperhatikan.

Berkaitan dengan kesaksian di dalam ikrar wakaf Syekh Nawawi Al- bantani menyatakan bahwa pada waktu ikrar wakaf diucapkan diperlukan saksi dan diharuskan bersumpah, jika ada seseorang yang memungkiri adanya ikrar wakaf tersebut. Tujuannya adalah agar wakaf itu tetap selamanya milik Allah dan manfaatnya tetap senantiasa dapat dinikmati oleh manusia yang berhak atas hasil atau penggunaan harta wakaf itu. Kedua, pada waktu menghadap Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf itu, wakif harus membawa surat-surat sebagai berikut;

1. Serifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah seperti ketitir tanah, petuk, girik dan sebagainya.
2. Surat keterangan Kepala Desa yang diperkuat oleh camat setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkut suatu sengketa.
3. Surat keterangan pendaftaran tanah.
4. Izin dari Bupati / walikota Kepala Daerah Kepala Kantor Badan Pertanahan setempat.

Surat-surat tersebut di atas diperiksa lebih dahulu oleh pejabat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), apakah telah memenuhi aturan yang ditetapkan oleh perundangundang. Ketiga, pejabat Pembuatan Akta Ikrar Wakaf meneliti saksi- saksi ikrar wakaf dan mensahkan susunan nadzir. Di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dan dua orang saksi, wakif

mengucapkan ikrar kepada nadzir yang telah disahkan dengan ucapan yang jelas dan tegas. Setelah selesai mengucapkan ikrar wakaf, wakif, nadzir, saksi-saksi dan pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf segera membuat akta Ikrar Wakaf rangkap 3 (tiga) dan salinannya rangkap 4 (empat) dan selambat-lambatnya sebulan setelah dibuat, wajib disampaikan kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Akta Ikrar Wakaf yang rangkap 3 (tiga) disampaikan kepada: a. Lembar pertama disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf. b. Lembar kedua dilampirkan pada surat permohonan pendaftaran yang dikirimkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota. c. Lembar ketiga dikirim kepada Pengadilan Agama yang mewilayah tanah wakaf tersebut. Sedangkan salinan akta ikrar wakaf dibuat rangkap 4 (empat) untuk keperluan:

1. Salinan lembar pertama disampaikan kepada Wakif.
2. Salinan lembar kedua disampaikan kepada Nazhir.
3. Salinan lembar ketiga dikirim kepada Kantor Departemen Agama.
4. Salinan lembar keempat dikirim kepada Kepala Desa yang mewilayah tanah wakaf tersebut.

Tata cara perwakafan tanah milik dilakukan secara tertulis, tidak secara lisan saja. Hal ini dengan tujuan untuk memperoleh bukti otentik yang dapat dipergunakan untuk bermacam-macam persoalan seperti untuk bahan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya dan untuk dijadikan bahan bukti bila terjadi sengketa di kemudian hari. Ketentuan-ketentuan mengenai Akta Ikrar Wakaf ini menurut Peraturan Pemerintah Nomor Tahun 42 Tahun 2006 tentang

Pendaftaran Tanah, adalah untuk memenuhi asas yang mengharuskan nama, status hak, dan beban-beban yang ada di atas sebidang tanah terdaftar dalam daftar umum yaitu daftar yang terbuka untuk umum. Sedangkan asas spesialisasi adalah asas yang menghendaki letak, luas tanah tampak jelas (bagi siapapun juga). Oleh karena itu sebidang tanah harus diukur, dipetakan, dan dihitung luasnya.

Untuk tertib administrasi dibidang pertanahan, tanah yang diwakafkan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh tanda bukti hak (sertifikat). Terhadap tanah wakaf yang didaftarkan ke kantor pertanahan akan diberikan sertifikat wakaf, dengan demikian tanah wakaf yang telah didaftarkan memperoleh perlindungan hukum.

BAB IV TENTANG IJARAH

A. Ruang Lingkup Ijarah

1. Definisi ijarah

Secara etimologi *ijarah* berasal dari bahasa arab yaitu *ajara* atau *ajrun* yang berarti pahala atau upah. Secara terminology *Ijarah* adalah suatu bentuk kontrak sewa menyewa dalam hukum ekonomi syariah yang berkaitan dengan pemberian hak penggunaan atau pemanfaatan suatu objek tertentu (baik barang, jasa, atau properti) kepada pihak lain dengan imbalan tertentu (biasanya berupa uang) tanpa mengalihkan kepemilikan objek tersebut. Kontrak ijarah dapat melibatkan benda bergerak maupun benda tidak bergerak, seperti tanah, bangunan, kendaraan, dan sebagainya (Sakti, L., & Adityarani 2020).

Ijarah juga didefinisikan sebagai akad yang digunakan dengan cara memindahkan hak guna (manfaat) atas suatu objek baik berupa barang ataupun jasa pada waktu yang sudah ditentukan disertai dengan membayar uang sewa (*ujrah*). Disamping itu *ijarah* juga di artikan dengan upah mengupah dalam hal ini *mu'jir* memberikan upah dan *musta'jir* menerima upah.

Menurut Rachmat Syafi'i, *ijarah* secara bahasa adalah menjual manfaat. Sewa-menyewa kepada hak seorang petani yang mengolah sebidang tanah yang bukan miliknya, berdasarkan perjanjian yang ditandatangani antara petani dan pememilik tanah tersebut, sepanjang ia membayar sewa (Hudafi, H., & Lakuanine 2021).

Menurut ulama Hanafiyah, bahwa *ijarah* adalah:

عقد يفيد تملك منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة بعوض

“Akad untuk memperoleh manfaat sebagai penggantian dari barang yang disewakan, barang itu jelas dan manfaat bersesuaian baik dengan syara’ maupun akal” (Hendi Suhendi, 2019)

Atau ijarah juga didefinisikan:

عقد على المنافع بعوض

“akad untuk memperoleh manfaat dengan penggantian”

Berdasarkan pada Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syari’ah Nasional nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah, *ijarah* didefinisikan sebagai akad yang digunakan dalam memindahkan manfaat / hak guna pakai atas suatu objek baik berupa barang atau jasa dalam waktu yang sudah ditentukan dengan membe rikan pembayaran sewa atau upah dengan tidak diikuti oleh perpindahan hak atas kepemilikan barang tersebut. Bagi kehidupan manusia, peranan yang penting akad Ijarah ini dapat digunakan untuk mengurangi salah satu pihak yang terbebani sehingga dalam hal ini antara sesama manusia dapat saling meringankan beban tersebut, dan hal ini agama Islam sangat menganjurkannya.

Para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan *ijarah*. Dalam hal ini ulama hanafiyah sebagaimana disebutkan di atas bahwa *ijarah* sebagai akad untuk menyatakan kebolehan pemilikan atas sebuah manfaat yang sudah diketahui terlebih dahulu dan secara sengaja dari suatu objek yang disewa dengan diberikan penggantian berupa imbalan. Menurut ulama Hanafiyah yang menjadi rukun *ijarah* terdiri dari ijab dan qabul. Sedangkan ulama malikiyah memberikan definisi *ijarah* ijarah adalah akad atas manfaat tertentu yang diizinkan dan bisa diserahkan, dengan imbalan berupa harta yang telah ditentukan. Ini mencakup akad sewa atas manfaat barang (*ijarah al-manafi*)

maupun akad sewa atas jasa atau pekerjaan (*ijarah al-a'mal*). . Selanjutnya Ali al-Khaff mendefinisikan *ijarah* sebagai transaksi terhadap sesuatu yang dipandang memiliki manfaat dengan diberikan imbalan. Sedangkan ulama Syafi'iyah memberikan definisi *ijarah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.

Ijarah juga didefinisikan sebagai upah sewa (*ujrah*) yang diserahkan kepada seseorang yang mana orang tersebut telah melakukan suatu pekerjaan yang dijadikan sebagai balasan atas imbalan terhadap pekerjaan yang telah dilakukannya. Berdasarkan beberapa pendapat tersebut diatas, maka pada akad *ijarah* tidak boleh dibatasi dengan syarat. dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *ijarah* merupakan suatu perpindahan manfaat sementara atas suatu barang atau jasa dan bukan perpindahan kepemilikan (hak Milik).

Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian. *Ijarah* terbagi kepada dua, yaitu (Sakti, L., & Adityarani 2020):

- a. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *musta'jir*, sedangkan pihak pekerja disebut *'ajir* dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- b. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa-beli) pada konvensional. Pihak

yang menyewa disebut *musta'jir*, pihak yang menyewakan disebut *mu'jir* dan biaya sewa disebut *ujrah*.

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Terdapat beberapa ayat di dalam Al-Quran yang mengatur akad *ijarah*, di antaranya:

- a. Qur'an Surat Al-thalaq ayat 6 yang berbunyi:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوَهُنَّ أَجُورَهُنَّ

“...Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin...”

- b. Qur'an surat Al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: ‘Wahai bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat serta dapat dipercaya.’”

- c. Qur'an surat Al-Kahfi ayat 77:

فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا

“... Kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata, ‘jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu.’”

- d. Qur'an Surah *Al-Baqarah* ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.

Selanjutnya dalil berupa hadits Rasul SAW yang menjadi dasar *ijarah* sebagaimana di riwayatkan oleh Ibnu ‘Umar Radhiyallahu anhum, berkata, “Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ.

“Berilah upah kepada para pekerja sebelum mengering keringatnya”. (HR. Ibnu Majah No.2434)

Dari ‘Aisyah Radhiyallahu anha (ia berkata),

وَأَسْتَأْجَرَ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ
بْنِ عَدِيٍّ هَادِيًا خَرِيئًا الْخَرِيْثُ الْمَاهِرُ بِالْهَدَايَةِ

“Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam beserta Abu Bakar menyewa (mengupah) seorang penunjuk jalan yang mahir dari Bani ad-Dail kemudian dari Bani ‘Abdu bin ‘Adi.” (HR. al-Bukhari, no. 2263)

Selanjutnya dasar hukum dalam hukum positif di Indonesia yang berhubungan dengan *ijarah* terdapat di dalam :

1. Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang perubahan UU No.7 tahun 1992 tentang pokok-pokok perbankan, yang menyebutkan bahwa prinsip syariah merupakan sebuah peraturan di dalam perjanjian yang menjadikan hukum Islam sebagai dasar antara pertama yaitu bank dengan pihak nasabah bagi dananya yang simpan ataupun pembiayaan kegiatan usaha, ataupun kegiatan yang lainnya yang dipandang sejalan dengan syariah, diantaranya pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip

jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip *sewa murni (ijarah)*, hal ini sebagaimana yang datur di dalam pasal 1 ayat 13.

2. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah. Adapun ketentuan pokok fatwa DSN tersebut adalah sebagai berikut :
 - a. Akad Ijarah adalah akad sewa antara *mujir* dengan *musta'jir* atau antara *musta'jir* dengan *ajir* untuk mempertukarkan manfaat dan ujah, baik manfaat barang maupun jasa.
 - b. *Mu'jir* (pemberi sewa) adalah pihak yang menyewakan barang, baik *mu'jir* yang berupa orang (*Syakhsbiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhsbiyah 'tibariah syakhsbiyah hukmiyah rechtsperson*).
 - c. *Musta'jir* adalah pihak yang menyewa (penyewa/penerima manfaat barang) dalam akad *ijarah 'ala al-a'an الإجارة على الأعيان* atau penerima jasa dalam akad (*ijarah ala al-a mal/ijarah 'ala al-baik musta'fir asykbash* berupa orang (*Syakhsbiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhsbiyah 'tibariah/syakhsbiyah hukmiyah rechtsperson*).
 - d. *Ajir* adalah pihak yang memberikan jasa dalam akad *ijarah ala al-a'mal/ijarah 'ala al-asykbash*, baik *ajir* berupa orang (*Syakhsbiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum

maupun tidak berbadan hukum (*Syakhsbiyah tibariah syakhsbiyah hukmiyah rechtsperson*)

- e. *Manfa'ah* adalah manfaat barang sewa melalui proses penggunaan dan pekerjaan (jasa) ajir dan pekerjaan (jasa) ajir.
- f. *Mahall al-manfaah* adalah barang sewa/barang yang dijadikan media untuk mewujudkan manfaat dalam akad *ijarah ala al-a'yan*
- g. *ijarah ala al-a'yan* adalah akad sewa atas manfaat barang

Adapun ketentuan kedua terkait Hukum dan Bentuk Ijarah 1) Akad Ijarah boleh direalisasikan dalam bentuk akad (*ijarah ala al-a'yan* dan *akad ijarah 'ala al-a' mal/ijarah ala al-axykhash*). 2). Akad Ijarah boleh direalisasikan dalam bentuk akad *ijarah tasyghiliyyah*, *Ijarah muntahiyyah bi al-tamlik* (IMBT), dan *Ijarah maushufah fi al-dzimmah* (IMFD).

Ketentuan ketentuan terkait *Shighat* Akad Ijarah adalah sebagai berikut :

- a. Akad Ijarah harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh Mu'jir/Ajir dan Musta'jir.
- b. Akad Ijarah boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan Keempat terkait Mu'jir, Musta'jir dan Ajir, menyatakan bahwa Akad Ijarah boleh dilakukan oleh orang (*Syokhsbiyah thabi yal/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Sakshi 'tibariah syakhsbiyah hukmiyah rechtsperson*).

Ketentuan Kelima terkait *Mahall al-Manfa'ah* dalam *Ijarah 'ala al-A'yan* harus berupa barang yang dapat dimanfaatkan dan manfaatnya dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mitaqawwam*). Barang tersebut harus dapat di serah terimakan (*maqdur al-taslim*) pada saat akad.

Ketentuan Keenam terkait Manfaat dan Waktu Sewa, yakni :

1. Manfaat harus berupa manfaat yang dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqawwam*).
2. Manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh *Mu'jir* dan *Musta'jir*/*Ajir*.
3. Tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh *Mu'jir* dan *Musta'jir*.
4. *Musta'jir* dalam akad *ijarah ala al-a'yan*, boleh menyewakan kembali (*al-ijarah min al-bathin*) kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *Mu'jir*.
5. *Musta'jir* dalam akad *ijarah ala al-a'yan*, tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena pemanfaatan, kecuali karena *al-ta'addi al-tagshir*, atau *mukhalafat al-syuruth*.

B. Rukun dan Syarat Akad Ijarah

1. Rukun Akad Ijarah

Rukun akad *ijarah* adalah unsur-unsur pokok yang harus ada agar akad tersebut dianggap sah dalam hukum Islam. Terdapat empat rukun utama dalam akad *ijarah*:

a. Pihak yang Berakad (Mu'jir dan Musta'jir)

Mu'jir adalah pemberi sewa dalam hal ini Pihak yang memiliki barang atau layanan yang disewakan dan memberikan hak penggunaan kepada pihak lain. Sedangkan *Musta'jir* (Penyewa) yakni Pihak yang menerima hak untuk menggunakan

barang atau layanan tersebut dan membayar imbalan (sewa) kepada pihak pemberi sewa. Kedua pihak ini harus memiliki kapasitas hukum (aqil baligh dan berakal sehat) untuk melakukan akad.

b. Obyek Akad (Barang atau Jasa yang Disewa)

Obyek yang disewa harus jelas, baik berupa barang atau jasa, dan harus memenuhi syarat sebagai barang yang sah dan halal. Barang yang disewa harus bisa dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Obyek sewaan juga harus jelas dalam hal sifat, jumlah, dan kondisinya agar tidak terjadi perselisihan. Misalnya, jika disewa sebuah rumah, maka kondisi rumah tersebut harus disebutkan secara rinci, termasuk fasilitas dan lamanya sewa.

c. Imbalan atau Upah (Ujrah)

Ujrah adalah imbalan yang diterima oleh pihak mu'jir (pemilik barang) sebagai ganti atas penggunaan barang atau jasa yang disewakan. Imbalan ini harus jelas jumlahnya, jenisnya, dan cara pembayarannya, apakah dilakukan di awal, dalam angsuran, atau di akhir periode sewa.

d. Ijab dan Qabul (Pernyataan Tawaran dan Penerimaan)

Ijab adalah pernyataan tawaran dari pihak yang menawarkan barang atau jasa untuk disewa (mu'jir). Qabul adalah penerimaan dari pihak penyewa (musta'jir) terhadap tawaran yang diberikan. Kedua pernyataan ini harus dilakukan secara jelas dan tegas, bisa secara lisan atau tertulis, dengan pemahaman yang sama mengenai ketentuan akad.

2. Syarat-syarat Akad Ijarah

Selain rukun, akad ijarah juga harus memenuhi beberapa syarat agar sah menurut syariah. maka sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut: a. Mu'jir

dan musta'jir telah tamyiz (\pm berumur 7 tahun), berakal, sehat, dan tidak dalam pengampunan b. Mu'jir adalah pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat (washiy) untuk bertindak sebagai wali. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa. Bahwa di dalam perjanjian sewa-menyewa tidak boleh mengandung unsur paksaan karena dengan adanya paksaan menyebabkan perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah karena harus jelas mengenai objek yang diperjanjikan bahkan objek tersebut telah benar-benar milik mu'jire. Objek sewa menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya atau mempunyai nilai manfaat. Objek sewa menyewa dapat diserahkan. Kemanfaatan objek yang diperjanjian adalah yang diperbolehkan oleh agamah. Harus ada kejelasan mengenai berapa lama suatu barang itu akan disewakan dan harga sewa atas barang tersebut (Sakti, L., & Adityarani 2020).

Syarat-syarat ini terbagi menjadi syarat untuk pihak yang berakad, objek sewaan, dan ketentuan lainnya. Secara spesifik syarat tersebut terdiri atas:

a. Syarat-Syarat untuk Pihak yang Berakad

Para pihak memiliki kapasitas hukum, dalam hal ini kedua pihak (mu'jir dan musta'jir) harus memiliki kapasitas hukum, yaitu baligh (dewasa) dan berakal sehat. Mereka harus mampu bertindak secara hukum dan memiliki niat untuk melakukan akad secara sukarela dan sah.

Memiliki kebebasan dalam mengambil Keputusan, dalam hal ini kedua belah pihak harus melakukan akad tanpa adanya paksaan, penipuan, atau ketidakjelasan, yang memungkinkan terbentuknya kesepakatan yang sah.

b. Syarat-Syarat untuk Objek Akad (Barang yang Disewa)

Barang yang halal dan bermanfaat, dalam hal ini Objek sewa yang dimaksud harus berupa barang atau jasa yang halal dalam Islam dan dapat memberikan manfaat nyata bagi penyewa. Misalnya, menyewa barang-barang yang digunakan untuk tujuan haram atau yang bisa menyebabkan kerugian (seperti benda haram atau berbahaya) tidak diperbolehkan.

Kepemilikan Barang yang dimiliki oleh Pihak yang menyewakan barang harus benar-benar memiliki barang tersebut atau memiliki hak untuk menyewakannya. Misalnya, jika seseorang menyewakan properti, dia harus menjadi pemilik sah atau memiliki izin dari pemilik yang sah.

Jelas Spesifikasinya untuk barang yang disewa harus jelas sifat, kondisi, dan kuantitasnya. Jika yang disewa adalah kendaraan, rumah, atau alat berat, kondisi fisik dan kualitasnya harus terdefinisi dengan baik agar tidak ada kebingungannya.

c. Syarat-Syarat untuk Imbalan (Ujrah)

Ujrah harus Jelas dan Diketahui oleh Kedua Pihak dalam hal besaran imbalan atau harga sewa harus diketahui dan disepakati oleh kedua pihak pada saat akad dilakukan. Tidak boleh ada ketidakjelasan mengenai jumlah atau cara pembayarannya. Misalnya, pembayaran bisa dilakukan dalam bentuk uang tunai, transfer bank, atau barang. Ujrah juga Tidak Mengandung Riba, dalam hal ini Imbalan yang diberikan harus bebas dari unsur riba (bunga), karena transaksi yang mengandung riba tidak sah dalam Islam.

d. Syarat-Syarat untuk Akad Itu Sendiri

Waktu Sewa yang Jelas, pada akad ijarah lama periode sewa harus jelas, baik berupa jangka waktu tertentu atau sesuai

dengan kebutuhan yang disepakati. Jika waktunya tidak jelas, akad bisa dianggap batal. Tujuan Penggunaan yang sah, dalam hal ini Barang atau jasa yang disewa harus digunakan untuk tujuan yang sah dan sesuai dengan hukum Islam. Sebagai contoh, menyewa kendaraan untuk digunakan dalam kegiatan yang haram (seperti perjudian) tidak sah.

e. Syarat-Syarat Tambahan dalam Praktik

Kondisi Kerusakan objek akad apabila barang yang disewa rusak atau tidak bisa dipakai, kontrak harus mencantumkan ketentuan mengenai tanggung jawab atas kerusakan tersebut. Misalnya, siapa yang menanggung biaya perbaikan jika barang sewaan rusak selama masa sewa. Penyelesaian Sengketa Ada baiknya, akad mencakup prosedur penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan selama masa sewa.

Agar akad ijarah sah dan sesuai dengan prinsip syariah, baik rukun maupun syarat harus dipenuhi dengan jelas dan tegas. Pihak-pihak yang berakad harus memiliki kapasitas hukum, objek sewaan harus jelas dan halal, serta imbalan harus ditentukan dengan tegas dan tidak melanggar ketentuan Islam. Semua aspek ini dimaksudkan untuk menjaga keadilan dan menghindari hal-hal yang dapat menimbulkan perselisihan atau ketidakadilan di masa depan.

BAB V

TUJUAN AKAD IJARAH

A. Tujuan Akad Ijarah

Terdapat beberapa tujuan adanya akad ijarah, di antaranya adalah:

1. Barang dengan Cara yang Halal

Tujuan utama dari ijarah adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang membutuhkan barang atau jasa untuk menggunakannya dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Dalam hal ini, pihak penyewa (mu'jir) tidak mengambil alih kepemilikan, melainkan hanya mendapatkan hak untuk memanfaatkan objek sewaan tersebut.

2. Memberikan Solusi Ekonomi yang Halal

Ijarah memberikan alternatif ekonomi yang sah dalam sistem hukum Islam, di mana transaksi sewa-menyewa dapat memberikan keuntungan bagi pemilik barang (musta'jir) tanpa melanggar prinsip-prinsip syariah. Misalnya, ketika seseorang membutuhkan kendaraan, dia bisa menyewanya melalui kontrak ijarah daripada membeli, dengan tetap menghormati batasan syariah dalam hal bunga (riba).

3. Memberikan Kenyamanan dan Kebutuhan pada Pihak yang Membutuhkan

Ijarah memungkinkan pemanfaatan barang atau layanan tanpa perlu membeli atau memiliki barang tersebut secara permanen. Hal ini sangat bermanfaat bagi individu atau organisasi yang membutuhkan barang atau layanan untuk jangka waktu tertentu saja.

4. Fleksibilitas dalam Penggunaan Aset

Dalam transaksi ijarah, pihak penyewa bisa memanfaatkan aset tanpa harus mengeluarkan uang dalam jumlah besar untuk membeli aset tersebut. Ini memberi fleksibilitas baik bagi individu, usaha kecil, ataupun korporasi.

Adanya akad ijarah memberikan Manfaat secara ekonomi bagi Pemilik barang (Musta'jir), diantaranya adalah menghasilkan pendapatan dari Sewa barang, dalam hal ini Pemilik barang dapat memperoleh penghasilan yang berkelanjutan dari barang yang tidak digunakan atau tidak dimanfaatkan secara penuh. Misalnya, pemilik properti dapat memperoleh uang sewa dari penyewa tanpa kehilangan hak kepemilikan. Disamping itu musta'jir juga dapat Optimalkan Aset yang dimiliki karena dengan adanya akad Ijarah ini memungkinkan pemilik untuk memaksimalkan nilai dari aset yang mereka miliki dengan memberikannya untuk disewa kepada pihak lain.

Manfaat bagi Penyewa (Mu'jir), Biaya Lebih Terjangkau: Dengan ijarah, penyewa dapat menggunakan barang atau properti dengan biaya yang lebih rendah dibandingkan harus membeli aset tersebut. Ini sangat menguntungkan terutama untuk barang yang harganya cukup tinggi, seperti properti, kendaraan, atau mesin industri. Fleksibilitas Waktu, dalam hal ini Penyewa dapat memilih periode sewa yang sesuai dengan kebutuhannya, yang memberi kenyamanan dalam hal jangka waktu pemanfaatan tanpa beban kepemilikan. Hindari Risiko Kepemilikan: Penyewa tidak perlu menanggung biaya perawatan atau kerusakan yang berlebihan pada barang sewaan (tergantung ketentuan kontrak), serta tidak perlu khawatir mengenai depresiasi nilai barang sewa.

Penyelesaian Masalah Keuangan, Ijarah sering digunakan sebagai alat pembiayaan alternatif, misalnya dalam pembiayaan rumah atau kendaraan tanpa harus melibatkan bunga. Dalam hal ini, kontrak ijarah menghindarkan pihak yang terlibat dari praktik riba (bunga), sehingga tetap sesuai dengan prinsip syariah.

Peningkatan Kesejahteraan Sosial, Ijarah memberi solusi bagi masyarakat yang ingin menikmati layanan atau barang yang mereka butuhkan, tetapi tidak dapat membeli atau memiliki barang tersebut secara permanen. Misalnya, masyarakat yang ingin tinggal di rumah sewa atau menggunakan kendaraan sewaan untuk keperluan sementara.

Daya Tarik dalam Sektor Bisnis, Dalam dunia usaha, ijarah sering dimanfaatkan oleh perusahaan untuk menyewa barang atau properti yang mereka butuhkan untuk jangka waktu tertentu, seperti alat berat, kendaraan operasional, atau gedung kantor. Ini memberi perusahaan kesempatan untuk menghemat biaya awal yang besar dan lebih fleksibel dalam mengelola keuangan.

B. Hak dan kewajiban Para Pihak yang Berakad

Ijarah menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Hak dan kewajiban tersebut, dirincikan sebagai berikut:

a. *Mu'jir*, dalam hal ini memiliki beberapa kewajiban, yakni (1) menyerahkan barang yang disewakan *mu'jir* kepada *musta'jir*, (2) memelihara *ma'jur* sehingga *ma'jur* dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan, serta memberikan *musta'jir* kenikmatan/manfaat atas *ma'jur* selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa, (3) menanggung *musta'jir* terhadap semua cacat dari *ma'jur* yang merintangi pemakaian barang, *musta'jir* berhak

menerima ujarah yang besarnya sesuai diperjanjikan, dan *mu'jir* berhak menerima kembali *ma'jur* di akhir masa akad seperti semula

b. *Musta'jir* wajib memakai *ma'jur* sebagai sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang tersebut menurut perjanjiannya, *Musta'jir* juga wajib membayar *ujrah* sesuai diperjanjikan dan wajib mengembalikan *ma'jur* kepada *mu'jir* di akhir perjanjian seperti semula. *Musta'jir* berhak menerima manfaat dari *ma'jur*, *Musta'jir* juga berhak menerima ganti rugi jika terdapat cacat pada *ma'jur*, serta *Musta'jir* berhak tidak mendapatkan gangguan dari orang lain selama memanfaatkan *ma'jur*. Masing-masing pihak harus memenuhi prestasi, yaitu berupa: (a) Memberikan sesuatu, yaitu *mu'jir* menyerahkan *ma'jur* dan *musta'jir* membayar ujarah (b) Berbuat sesuatu, yaitu *mu'jir* memelihara *ma'jur* sehingga dapat dimanfaatkan dan *musta'jir* menjadi bapak rumah yang baik (c) Tidak berbuat sesuatu, yaitu *mu'jir* dilarang selama masa sewa mengubah wujud *ma'jur* sehingga *ma'jur* berubah manfaatnya atau tidak dapat dimanfaatkan dan *musta'jir* (Sakti, L., & Adityarani 2020).

C. Pembatalan dan berakhirnya akad ijarah

Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *Al ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum. Menurut ulama Hanafiyah apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *al-ijarah* batal karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-mal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak

membatalkan akad Al-ijarah (Hudafi, H., & Lakuanine 2021)

BAB VI

HUKUM DAN PENGELOLAAN WAKAF

A. Teori Hukum Ekonomi Syariah dalam Pengelolaan Wakaf

1. Landasan Teori Hukum Ekonomi Syariah

Hukum Ekonomi Syariah berakar pada Al-Qur'an, Sunnah, ijma' dan qiyas, serta berkembang melalui ijtihad ulama. Teori ini menekankan bahwa setiap aktivitas ekonomi tidak semata-mata bertujuan memperoleh keuntungan materi, tetapi juga harus berorientasi pada masalah (kemaslahatan umum) dan menghindari mafsadah (kerusakan) (Antonio, 2019). Dalam konteks wakaf, teori ini menjadi kerangka normatif yang memastikan bahwa pengelolaan aset wakaf dilakukan dengan cara yang etis, produktif, dan sesuai dengan tujuan syariah (maqāṣid al-syari'ah).

2. Prinsip Etika dalam Pengelolaan Wakaf

Menurut Hukum Ekonomi Syariah, terdapat beberapa prinsip etika yang harus dijalankan dalam pengelolaan wakaf, yaitu:

- a. Amanah, salah satu kewajiban bagi pihak Nadzir berkewajiban mengelola wakaf dengan penuh tanggung jawab, karena aset wakaf adalah titipan yang tidak boleh disalahgunakan (Karim, 2017).
- b. Transparansi dan Akuntabilitas, dalam hal ini segala bentuk pemanfaatan wakaf harus dilakukan secara terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara syariah maupun hukum positif (Nasution, 2020).
- c. Keadilan, dalam prinsip ini hasil pengelolaan wakaf harus

disalurkan kepada pihak yang berhak (*mauqūf ‘alaih*) tanpa diskriminasi dan sesuai dengan tujuan wakif.

- d. Produktivitas, dalam hal ini aset wakaf tidak boleh dibiarkan idle, tetapi harus dikelola sehingga memberi manfaat berkelanjutan bagi masyarakat.

3. Tujuan Pengelolaan Wakaf Menurut Hukum Ekonomi Syariah

Tujuan utama pengelolaan wakaf selaras dengan *maqāṣid al-ṣyari‘ah*, antara lain:

- a. Menjaga agama (*ḥifẓ al-dīn*), dalam hal ini wakaf digunakan untuk mendukung kegiatan keagamaan, seperti pembangunan masjid atau pendidikan Islam.
- b. Menjaga jiwa (*ḥifẓ al-nafs*), dalam hal ini hasil wakaf dapat dialokasikan untuk pemenuhan kebutuhan dasar, misalnya pangan melalui pengelolaan lahan pertanian wakaf.
- c. Menjaga akal (*ḥifẓ al-‘aql*), dalam hal ini pemanfaatan wakaf mendukung pendidikan dan pengembangan ilmu pengetahuan.
- d. Menjaga keturunan (*ḥifẓ al-nasl*), dalam hal ini wakaf dapat membantu kesejahteraan keluarga dan masyarakat agar generasi mendatang terlindungi.
- e. Menjaga harta (*ḥifẓ al-māl*), dalam hal ini wakaf menjaga aset agar tidak hilang atau disalahgunakan, sekaligus memberdayakannya agar lebih bermanfaat (Chapra, 2000).

4. Relevansi dengan Pengelolaan Wakaf Lahan Sawah

Dalam konteks ijarah pada wakaf lahan sawah, teori Hukum Ekonomi Syariah memastikan:

- a. Akad ijarah dilakukan sesuai rukun dan syarat syariah.

- b. Pemanfaatan sawah wakaf memberi manfaat ekonomi kepada penerima manfaat (*mauqūf ‘alaih*).
- c. Hasil sewa (*ujrah*) dikelola secara amanah, transparan, dan disalurkan sesuai tujuan wakaf.
- d. Lahan sawah tetap terjaga sebagai aset wakaf, tidak boleh diperjualbelikan atau dialihkan kepemilikannya.

Dengan demikian, teori Hukum Ekonomi Syariah memberikan kerangka etis dan normatif yang menjaga agar wakaf tidak hanya bernilai ibadah, tetapi juga menjadi instrumen pemberdayaan ekonomi umat yang berkelanjutan.

B. Teori Kepatuhan Hukum

1. Konsep Dasar Teori Kepatuhan Hukum

Teori kepatuhan hukum (*legal compliance theory*) pada dasarnya menekankan sejauh mana individu atau kelompok masyarakat menaati aturan hukum yang berlaku. Kepatuhan hukum diartikan sebagai kondisi ketika perilaku masyarakat sesuai dengan norma hukum yang berlaku, baik karena kesadaran hukum maupun karena adanya sanksi (Soekanto, 2006).

Teori ini relevan digunakan untuk menilai efektivitas penerapan suatu peraturan, termasuk dalam hal akad ijarah pada pengelolaan wakaf. Jika suatu aturan telah ada (yuridis), namun dalam praktiknya tidak dijalankan (empiris), berarti tingkat kepatuhan hukumnya rendah.

2. Dimensi Kepatuhan Hukum

Menurut Soerjono Soekanto (2006), terdapat tiga dimensi kepatuhan hukum:

- a. Ketaatan (*obedience*), dalam hal ini masyarakat menaati hukum karena takut pada sanksi.

- b. Kepatuhan (*compliance*), dalam hal ini ketaatan yang muncul karena dorongan eksternal, misalnya kontrol sosial.
- c. Internalisasi hukum (*acceptance*), dalam hal ini tingkat kepatuhan tertinggi, ketika hukum ditaati karena telah menjadi bagian dari kesadaran dan nilai pribadi.

3. Evaluasi Pelaksanaan Akad Ijarah Secara Yuridis

Perspektif yuridis, kepatuhan hukum dilihat pada sejauh mana akad ijarah dalam pengelolaan wakaf lahan sawah sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam:

- 1) Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- 2) Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006.
- 3) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang mengatur tentang akad ijarah.

Dengan teori kepatuhan hukum, evaluasi yuridis dapat menilai:

- 1) Apakah akad ijarah dilakukan sesuai rukun dan syarat syariah?
- 2) Apakah nadzir melaporkan pengelolaan wakaf secara akuntabel kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI)?
- 3) Apakah mekanisme sewa-menyewa diatur dalam perjanjian tertulis yang sah menurut hukum positif?

4. Evaluasi Pelaksanaan Akad Ijarah Secara Empiris

Dari perspektif empiris, teori kepatuhan hukum menilai bagaimana aturan itu dijalankan dalam praktik di lapangan. Evaluasinya meliputi:

- 1) Apakah nazhir benar-benar menyewakan sawah wakaf melalui akad ijarah atau hanya praktik lisan tanpa pencatatan hukum?
 - a. Apakah hasil sewa (ujrah) benar-benar disalurkan kepada mauquf ‘alaih sesuai tujuan wakaf?
 - b. Apakah masyarakat memiliki kesadaran hukum tentang pentingnya pengelolaan wakaf sesuai peraturan?
- 2) Jika dalam praktiknya ditemukan penyimpangan, misalnya akad hanya berdasarkan kebiasaan tanpa pencatatan, atau hasil ijarah tidak disalurkan sesuai peruntukan, maka teori kepatuhan hukum menunjukkan adanya kesenjangan antara aspek normatif (yuridis) dan aspek faktual (empiris).

5. Relevansi Teori Kepatuhan Hukum dalam Penelitian

Dengan menggunakan teori kepatuhan hukum, peneliti dapat:

- a. Membandingkan norma hukum (*das sollen*) dengan fakta di lapangan (*das sein*).
- b. Menilai tingkat kepatuhan nazhir dan masyarakat terhadap regulasi wakaf.
- c. Memberikan rekomendasi kebijakan agar pelaksanaan akad ijarah pada wakaf lahan sawah lebih sesuai dengan peraturan dan tujuan syariah.

BAB VII

PRAKTIK AKAD IJARAH PADA WAKAF DALAM PERSPEKTIF HUKUM

A. Praktik di Desa Bolang Kecamatan Tirtajaya Kabupaten Karawang

Masjid Nurul Falah pada waktu itu keberadaan masjid digunakan selain tempat ibadah oleh masyarakat desa, juga digunakan sebagai sarana untuk kegiatan sosial, pendidikan dan kegiatan keagamaan lainnya. Pada saat itu, banyaknya aktivitas masyarakat di masjid tidak sebanding dengan luas area dan juga bangunan masjid yang masih sangat sederhana, sehingga munculah ide untuk melakukan renovasi masjid. Ketika terdapat ide untuk melakukan renovasi masyarakat terkendala dengan biaya renovasi yang cukup tinggi, maka munculah ide dari masyarakat untuk memberikan sebagian hartanya kepada masjid dalam bentuk wakaf. Harta kekayaan yang diwakafkan oleh masyarakat kepada pihak masjid berupa lahan sawah, karena mayoritas masyarakat Desa Bolang adalah berprofesi sebagai petani.

Desa Bolang merupakan bagian dari Kabupaten Karawang yang secara umum masyarakat adalah petani. Masyarakatnya terdiri dari 1.343 kepala keluarga dengan 1112 laki-laki dan 231 Perempuan. Mata pencaharian sebagai petani ini didukung oleh luasnya lahan sawah yang ada di desa Bolang yakni sekitar 411 Ha. Secara keseluruhan, Kecamatan Tirtajaya memiliki total luas lahan sawah 6.165 hektare dengan total produksi padi mencapai 96.899 ton per tahun. Selain itu, wilayah ini dilengkapi dengan 5 unit mesin pengering padi/oven dan 49 unit mesin penggilingan

beras/huller sebagai sarana pendukung pascapanen (Kec. Tirtajaya 2021).

Desa dengan lahan sawah terluas adalah Tambaksumur, yaitu 1.332 hektare, dengan hasil panen mencapai 6.412 ton, namun hanya memiliki 1 unit mesin pengering dan 2 unit mesin penggilingan (Kec. Tirtajaya 2021). Sebaliknya, Srijaya memiliki hasil panen terbesar, yaitu 21.046 ton, meskipun luas sawahnya hanya 449 hektare, dan desa ini memiliki 1 unit mesin penggiling tanpa mesin pengering (Kec. Tirtajaya 2021). Beberapa desa seperti Pisangsampe, Gempolkarya, Srikamulyan, dan Sumurlaban tidak memiliki mesin pengering sama sekali. Namun produksi padinya tetap cukup signifikan, seperti Sumurlaban yang menghasilkan 10.530 ton, tertinggi kedua setelah Srijaya (Kec. Tirtajaya 2021). Desa Sabajaya menonjol karena memiliki 9 unit mesin penggilingan, terbanyak di kecamatan, dengan produksi 6.930 ton (Kec. Tirtajaya 2021).

Kecamatan Tirtajaya memiliki 23.996 kepala keluarga, dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 20.327 jiwa dan penduduk perempuan sebanyak 4.523 jiwa (Kec. Tirtajaya 2021). Desa dengan jumlah kepala keluarga terbanyak adalah Pisangsampe yang memiliki 3.015 kepala keluarga, terdiri dari 2.371 laki-laki dan 644 perempuan (Kec. Tirtajaya 2021). Sementara itu, desa dengan jumlah kepala keluarga terendah adalah Bolang dengan 1.343 kepala keluarga, yang terdiri dari 1.112 laki-laki dan 231 perempuan (Kec. Tirtajaya 2021). Beberapa desa memiliki komposisi penduduk yang cukup besar, seperti Srijaya dengan 2.575 kepala keluarga dan Kutamakmur dengan 2.785 kepala keluarga, masing-masing didominasi oleh penduduk laki-laki, yaitu 2.098 dan 2.349 jiwa (Kec. Tirtajaya 2021). Desa Tambaksari juga mencatat jumlah yang tinggi

dengan 2.491 kepala keluarga, terdiri dari 2.064 laki-laki dan 427 perempuan.

Kesadaran Masyarakat dalam mengembangkan masjid Nurul Falah terhitung tinggi, hal ini di buktikan dengan dukungan masyarakat dalam memberikan sebagian harta nya berupa sawah kepada masjid dalam bentuk wakaf. Wakaf lahan sawah tersebut diserahkan dengan tujuan untuk memberikan kontribusi bagi kemakmuran masjid. Berdasarkan data tahun 2024 masjid Nurul Falah menerima wakaf lahan sawah seluas 5, 679 hektar.

3. Prosedur Penyerahan dan Perjanjian Wakaf Sawah Kepada Nazhir Masjid Nurul Falah Desa Bolang

Perjanjian Wakaf yang dibuat oleh para pihak dalam hal ini masyarakat sebagai pihak wakif dengan pengurus DKM Masjid Nurul Falah yang berkedudukan sebagai nazhir sebagai tahapan awal dibuat secara lisan (tidak ada perjanjian tertulis). Hal ini dilakukan berdasarkan kebiasaan yang berlaku di masyarakat karena para pihak memiliki tingkat kepercayaan yang tinggi. Apabila merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian tersebut sudah memenuhi syarat yang didasarkan atas asas itikad baik diantara para pihak yakni pihak wakif dan nazhir dalam menjalankan amanah pengelolaan harta wakaf. Tahapan selanjutnya yaitu dibuat secara tertulis dalam bentuk akta wakaf. Prosedur ini juga dipandang sudah memenuhi asas kebebasan berkontrak, yakni para pihak diberikan keluasaan atau kebebasan dalam membuat isi maupun bentuk dari perjanjian. Dengan demikian perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan berlaku sebagai dasar dari pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing (prestasi) sehingga perjanjian tersebut memiliki kekuatan yang

mengikat seperti halnya undang-undang. Maka hal ini juga sudah sejalan dengan asas *facta sunt servanda* (perjanjian harus ditepati). Asas ini menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah dan sesuai hukum mengikat para pihak yang membuatnya, sehingga wajib dilaksanakan dengan itikad baik dan tidak bisa ditarik kembali secara sepihak kecuali ada kesepakatan atau alasan hukum.

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Jadi, perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang timbul karena kesepakatan antara dua pihak atau lebih, di mana masing-masing pihak saling mengikatkan diri untuk melaksanakan kewajiban tertentu.

1. Adanya dua pihak atau lebih
2. Kesepakatan antara para pihak
3. Kemauan untuk mengikatkan diri
4. Timbulnya kewajiban hukum

Agar suatu perjanjian sah dan dapat mengikat secara hukum, maka harus memenuhi empat syarat sah:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, dalam hal ini para pihak sepakat untuk membuat perjanjian tanpa paksaan, penipuan, atau kekhilafan.
- b) Kecakapan untuk membuat perikatan, dalam hal ini Para pihak harus cakap hukum (misalnya: dewasa dan sehat akal).
- c) Suatu hal tertentu, dalam hal ini objek atau isi dari perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan.
- d) Sebab yang halal, dalam hal ini tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Perjanjian yang di buat oleh para pihak harus mengacu pada asas-asas perjanjian, yaitu :

- a) Asas Konsensualisme, yakni suatu perjanjian lahir dari adanya kesepakatan, tanpa harus berbentuk tertulis (kecuali jika diwajibkan undang-undang).
- b) Asas Kebebasan Berkontrak (*Pacta Sunt Servanda*), yakni para pihak bebas membuat perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.
- c) Asas Itikad Baik (*Good Faith*), yakni Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sejak awal hingga pelaksanaannya.

Berkaitan dengan beberapa ketentuan perjanjian wakaf tersebut, maka prosedur perjanjian wakaf antara nazhir dan wakif di masjid Nurul Falah, sudah memenuhi syarat. Sebab pihak wakif meyerahkan harta wakaf kepada Nazhir dengan sukareala, tidak ada paksaan.

4. Sertifikasi dan Legalisasi Tanah Wakaf

Idealnya dalam prosedur pengelolaan wakaf, setelah dibuat perjanjian diantara kedua belah pihak dilanjutkan dengan proses sertifikasi dan legalisasi tanah wakaf. Hal ini dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam pengelolaan lahan wakaf. Terdapat beberapa langkah yang harus dipenuhi dalam melakukan sertifikasi dan legalisasi tanah wakaf, yaitu :

- a) Pendaftaran Tanah wakaf ke BPN. Dalam hal ini pihak Nazhir (pengelola wakaf) harus mendaftarkan tanah wakaf agar memiliki sertifikat sah secara hukum melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah

setempat. Hal ini penting untuk menghindari sengketa hukum.

- b) Kolaborasi antar lembaga penting. Hal ini dilakukan untuk mempercepat proses sertifikasi dan melindungi tanah wakaf dari praktik mafia tanah atau penyalahgunaan aset wakaf. Di kabupaten Karawang telah terjalin nota kesepahaman (MoU) antara Kejaksaan Negeri Karawang, Kemenag Karawang, dan BPN Karawang. Hal ini memiliki tujuan untuk memperkuat legalitas aset wakaf.
- c) Biaya nol rupiah (gratis). Pendaftaran tanah wakaf melalui PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) bisa dilakukan tanpa biaya.

Berkaitan dengan hal ini, berdasarkan wawancara dengan pihak nazhir bahwa aset wakaf sawah Masjid Nurul Falah ini sebagian sudah disertifikatkan, namun sebagian lagi belum tersertifikasi. Aset yang sudah disertifikatkan, rata-rata diurus administrasinya di awal penyerahan wakaf sawah dari wakif ke pihak nazhir. Sementara yang belum disertifikatkan karena tidak secara langsung diurus di awal sehingga terlupakan dengan banyaknya kegiatan masjid. Jadi, wakaf lahan sawah di masjid Nurul Falah dipandang sebagian sudah legal karena secara sudah bersertifikat wakaf dan sebagian lagi belum bersertifikat.

Sebagai bukti wakaf yang sudah bersertifikat adalah terdaftar di system informasi wakaf (SIWAK). Wakaf lahan sawah di masjid Nurul Falah desa Bolang ini sebagian sudah terdaftar di Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) yang dikelola oleh KUA dan Kemenag. Ini membantu validasi dan keterbukaan data wakaf. Berikut ini Contoh informasi lahan sawah wakaf

dengan wakif H. Sanukri yang di dapatkan dari SIWAK Kantor urusan agama kecamatan Tirtajaya kementerian Agama Kabupaten Karawang.

Penggunaan aplikasi SIWAK dimaksudkan agar data wakaf terpusat dan valid. Dengan demikian pengelolaan lahan sawah wakaf tersebut akan dilakukan secara profesional. Hal ini disebabkan adanya keterlibatan secara aktif dalam memantau aktifitas lahan sawah wakaf oleh instansi yang berwenang, yakni KUA dan Kemenag. Jika terjadi rencana tukar ganti (ruislag), ikuti prosedur resmi lewat lembaga terkait agar sah dan adil. Adapun tahapan pengelolaan lahan sawah wakaf oleh nazhir Jika Ingin Menukar (Ruislag) Tanah Wakaf Jika tanah wakaf terkena proyek umum atau ingin ditukar, ada prosedur khusus:

- a) Nazhir mengajukan permohonan tukar ganti (ruislag) ke KUA.
- b) KUA meneruskan ke Kemenag kabupaten/kota, membentuk tim penilai.
- c) Setelah penilaian, Bupati/Walikota menerbitkan keputusan.
- d) Selanjutnya melalui Kemenag provinsi yakni dibawah kewenangan Dirjen Bimbingan Masyarakat Islam Badan Wakaf Indonesia (BWI) mengajukan kepada Menteri Agama untuk diterbitkan izin ruislag.

5. Pola Pengelolaan Wakaf Lahan Sawah Masjid Nurul Falah Desa Bolang pada Masa Awal

Pola yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pola yang menjadi kebijakan Dewan Kemakmuran Masjid (DKM) Nurul Falah dalam mengelola lahan sawah wakaf berupa serangkaian langkah atau tahapan yang harus diikuti secara sistematis untuk

mencapai tujuan tertentu, yakni untuk memberikan kontribusi secara ekonomis bagi pengembangan masjid.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada tanggal 7 Agustus 2025, diperoleh informasi bahwa Dewan Kemakmuran Masjid (DKM) Nurul Falah selaku nazhir wakaf menerapkan beberapa pola dalam pengelolaan lahan wakaf sawah. Prosedur tersebut disusun secara berurutan. Pertama, pengelolaan dilakukan secara langsung oleh pengurus DKM. Kedua, pengelolaan dilaksanakan melalui kemitraan dengan masyarakat yang memiliki kemampuan dalam mengelola lahan sawah. Pada metode kedua ini, digunakan sistem sewa lahan wakaf berdasarkan kesepakatan bersama dengan jangka waktu tertentu, yaitu setiap musim tanam selama enam bulan.

Pengelolaan Wakaf Lahan Sawah Secara Langsung oleh Nazhir

Pada awalnya pihak DKM selaku nazhir mengelola lahan sawah wakaf secara langsung karena memiliki potensi ekonomi yang tinggi. Pada tahapan ini pihak DKM melakukan pemetaan wilayah tanah wakaf yang secara geografis bertempat di beberapa lokasi yang berbeda-beda. Melalui pola pemetaan ini pihak nazhir berupaya memberdayakan sumber daya ekonomi masjid dengan mengklasifikasikan tingkat kesuburan masing-masing lahan wakaf sawah berdasarkan peta lokasi sawah wakaf. Dengan cara ini akan mendapatkan hasil panen yang maksimal. Selanjutnya setelah dilakukan pemetaan lalu ditanami secara langsung oleh pengurus DKM dan hasilnya nanti menggunakan system bagi hasil, antara penggarap sawah dengan Masjid. Pengelolaan dengan cara ini pada awalnya berjalan dengan baik, tetapi seiring berjalannya waktu cara ini menghadapi beberapa

kendala, diantaranya sangat menyita waktu pengurus DKM dalam menggarap lahan sawah tersebut dan hasil panen yang tidak menentu, kadang melimpah, kadang juga tidak, tergantung musimnya.

B. Mekanisme Akad Ijarah pada Pengelolaan Wakaf Lahan Sawah di Desa Bolang

Berdasarkan hasil evaluasi tentang pengelolaan wakaf sawah secara langsung oleh nazhir dan pengurus DKM yang dipandang kurang produktif, maka dicarilah alternatif cara pengelolaan lain yang sekiranya lebih baik. Dari hasil musyawarah para pengurus DKM diputuskanlah pengelolaan dengan cara disewakan kepada Masyarakat. Berikut ini mekanisme perjanjian sewa menyewa berdasarkan hasil musyawarah tersebut:

Perjanjian Ijarah (sewa-menyewa) dimulai dengan diadakannya musyawarah pihak yayasan yang tergabung dalam Dewan Keluarga Masjid (DKM) Nurul Falah untuk menyusun sebuah rencana program yang disepakati oleh seluruh pengurus DKM untuk menyewakan lahan wakaf sawah kepada masyarakat sekitar. Tujuan dari program ini adalah agar hasil pengelolaan lahan wakaf sawah dapat diketahui secara pasti pada setiap awal musim tanam. Setelah tercapai kesepakatan yang ditetapkan dalam bentuk kebijakan DKM, pengumuman mengenai rencana penyewaan tersebut disampaikan kepada masyarakat pada hari Jumat sebelum pelaksanaan ibadah salat Jumat.

Masyarakat yang berminat kemudian mendatangi DKM sebelum datangnya musim tanam untuk mengajukan permohonan penyewaan lahan sawah. Setelah menerima

pengajuan dari masyarakat sebagai calon penyewa (musta'jir), pihak DKM selaku pemberi sewa (mu'jir) sekaligus nazhir wakaf melakukan musyawarah internal dengan seluruh pengurus. Apabila pengajuan tersebut disetujui, calon musta'jir kemudian dipanggil oleh pihak DKM untuk melakukan pembuatan perjanjian sewa secara resmi. Harga sewa ditetapkan untuk jangka waktu setiap musim tanam selama enam bulan, dengan nilai sewa sebesar Rp9.000.000,00 per musim, dan umumnya disepakati untuk jangka waktu dua musim atau satu tahun.

Perjanjian yang buat antara nazhir sebagai mu'jir dan Masyarakat penyewa sebagai musta'jir dilakukan secara lisan. Musta'jir hanya menerima secuil kwitansi pembayaran saja. Sementara terkait dengan jangka waktu sewa, batasan dan lahan sawah yang disewakan dan lain sebagainya dilakukan secara lisan (tidak ada perjanjian tertulis).

Perjanjian sewa yang dilakukan oleh pihak mu'jir dan musta'jir apabila dihubungkan dengan syarat sah perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah memenuhi syarat yakni terpenuhinya syarat Subjektif yakni adanya kata sepakat dan cakap bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, dalam hal ini kedua belah pihak membuat kesepakatan dalam keadaan sadar dan tanpa adanya tekanan dari pihak manapun. Pada pasal ini tidak ada ketentuan secara eksplisit bahwa perjanjian harus tercatat, tidak boleh dalam bentuk perjanjian secara lisan.

Demikian juga para pihak yang mengadakan akad sewa, secara hukum sudah memenuhi syarat berupa cakap hukum. Pihak mu'jir dilengkapi dengan badan hukum dalam bentuk Yayasan, dan musta'jir yakni warga masyarakat yang sudah memenuhi usia 21 tahun. Begitu juga terpenuhinya Syarat

objektif, yakni adanya kausa halal berupa akad sewa (*ijarah*) merupakan akad yang sah di depan hukum, dan juga objek sawah wakaf yang akan disewakan merupakan sesuatu yang halal.

Setelah tercapai kesepakatan mengenai pelaksanaan sewa lahan wakaf sawah antara pihak nazhir sebagai *mu'jir* dan pihak masyarakat sebagai *musta'jir*, maka pihak *musta'jir* melaksanakan sewa lahan sawah tersebut selama jangka waktu enam bulan atau satu tahun, sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Perjanjian sewa lahan wakaf berakhir setelah jangka waktu sewa habis dan seluruh hak serta kewajiban para pihak telah terpenuhi. Dalam hal ini, pihak *mu'jir* telah menerima uang sewa, sedangkan pihak *musta'jir* telah memanfaatkan lahan sawah wakaf sesuai dengan waktu yang telah disepakati, yaitu dengan mengelola lahan tersebut mulai dari masa penyemaian hingga masa panen.

Pada saat masa akad berakhir sesuai dengan kesepakatan, baik setiap musim maupun setiap tahun, pihak *musta'jir* dapat memperpanjang sewa dengan melakukan pembaharuan akad. Pembaharuan tersebut dilakukan melalui konfirmasi kepada pihak *mu'jir* (nazhir) dan pembayaran uang sewa (*ujrah*) untuk periode sewa berikutnya. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak nazhir, ketika *musta'jir* menghadapi kendala dengan hasil panennya, maka *mu'jir* memberikan solusi berupa perpanjangan masa sewa dengan pembayaran di akhir panen atau dicicil sesuai kesanggupan. Kebijakan ini sangat membantu *musta'jir* dalam menghadapi masalah yang dihadapi.

C. Keabsahan Mekanisme Ijarah dalam Pemanfaatan Wakaf Sawah di Desa Bolang Perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Berdasarkan perspektif Undang-undang nomor 41 tahun 2004 Wakaf, praktek ijarah lahan wakaf sawah secara lisan di masjid Nurul Falah, tidak sah secara hukum karena tidak memenuhi persyaratan hukum, yang mengharuskan Nazhir melakukan pengadministrasian harta wakaf, mengelola, melindungi, dan mengawasi harta wakaf sebagaimana tercantum di pasal 11. Sedangkan perjanjian lisan rentan menyebabkan perselisihan atau penyalahgunaan karena tidak memiliki bukti administrasi yang kuat. Tinjauan hukum dan implikasinya sebagai berikut :

1. Tidak sah secara hukum: Perjanjian lisan tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Menurut Pasal 11 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf: Nazhir memiliki kewajiban untuk mengelola, mengawasi, dan melindungi harta wakaf. Perjanjian lisan tidak memenuhi standar pengelolaan yang baik dan dapat menjadi pelanggaran terhadap tugas nazhir, terutama jika menyebabkan kerugian pada harta wakaf. Oleh karena itu, hal ini merupakan pelanggaran tugas nazhir.
2. Tidak adanya kepastian hukum: Perjanjian lisan tidak memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, baik nazhir maupun penyewa.
3. Rentan terhadap perselisihan: Tanpa bukti tertulis, sangat mudah terjadi sengketa. Pihak penyewa atau ahli waris wakif dapat mengklaim harta tersebut atau menyangkal perjanjian yang telah dibuat.

Namun demikian, tidak dapat dipungkiri, jika dilihat dari sisi tujuan dan fungsi wakaf yang diatur dalam pasal 4 dan 5 yang menyatakan bahwa Wakaf berfungsi untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum, maka wakaf di Masjid Nurul Falah sudah sesuai dengan kedua fungsi tersebut.

Berikut ini data yang peneliti peroleh di lapangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan pengurus DKM masjid Nurul falah secara umum wakif dalam mewakafkan lahan sawah tersebut bermaksud untuk pengembangan sarana dan kegiatan ibadah, yakni untuk meningkatkan fasilitas masjid Nurul Falah yang dijadikan sebagai pusat kegiatan ibadah bagi masyarakat yang berada di desa Bolang. Melalui pengelolaan lahan sawah yang diwakafkan dengan cara disewakan kepada masyarakat telah memberikan manfaat yang besar bagi masjid Nurul Falah, karena hasil pengelolaan lahan wakaf tersebut dapat dijadikan sebagai biaya untuk meningkatkan pengembangan masjid, demikian juga Masyarakat penyewa merasakan manfaatnya. Oleh karena itu, pengelolaan wakaf dengan cara disewakan sudah sesuai dengan 2 hal pokok dalam fungsi wakaf yakni *pertama* mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk ibadah dan *kedua* untuk kesejahteraan sosial. Berikut ini uraian pemanfaatan lahan sawah wakaf:

1. Mewujudkan Potensi dan Manfaat Ekonomis Harta Benda Wakaf untuk Ibadah

Harta benda wakaf yang menjadi Objek wakaf dalam penelitian ini adalah lahan sawah seluas 5,6 Ha. Lahan seluas ini memiliki potensi yang sangat besar yang mendukung terhadap

kegiatan ibadah apabila lahan tersebut dikelola dan di manfaatkan oleh nazhir, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pengurus DKM masjid Nurul Falah yang dilakukan oleh peneliti dapat informasi bahwa pada mulanya wakaf sawah ini dikelola secara langsung oleh nazhir bekerjasama dengan pengurus DKM yang lainnya untuk menggarap wakaf sawah tersebut. Dalam waktu 1 tahun terdiri dari 2 musim, maka rata-rata akan menghasilkan padi kurang lebih 10 ton. Hasil tersebut kemudian dibagi hasil antara pihak pengelola dengan pihak DKM sebagai nazhir. Hasil dari pengelolaan tersebut secara ekonomi memiliki potensi yang besar bagi pembangunan kesejahteraan masjid sebagai sarana ibadah.

Demikian pula pengelolaan wakaf sawah secara tidak langsung-dengan cara disewakan- memberikan manfaat yang besar bagi Masjid Nurul Falah. Sebab, hasil pengelolaan lahan wakaf tersebut dapat dijadikan sebagai biaya untuk memperbaiki dan mengembangkan sarana dan pra sarana ibadah. Sehingga masjid ini tidak hanya berfungsi untuk ibadah *mahdhah*, tapi juga kegiatan-kegiatan keagamaan dalam bentuk lain, seperti kegiatan bakti sosial, silaturahmi, dan sebagainya.

2. Mewujudkan Kesejahteraan Sosial

Wakaf sawah yang disewakan oleh nazhir di Masjid Nurul Falah, secara tidak langsung telah membantu Masyarakat yang membutuhkan lahan untuk Bertani. Hal ini memberi manfaat yang cukup besar, baik bagi Masyarakat sebagai musta’jir, maupun bagi nazhir sebagai mu’jir.

Manfaat wakaf seperti ini sesuai dengan peruntukan Harta Benda Wakaf yang terdapat dalam Pasal 22 UU no 41 tahun 2004 yang berbunyi: dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan 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 syariah dan peraturan perundang-undangan.

Adapun pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 42 menegaskan bahwa Nazhir wajib mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pengurus DKM masjid Nurul Falah secara umum wakif dalam mewakafkan lahan sawah tersebut bermaksud untuk pengembangan sarana dan kegiatan ibadah, yakni untuk meningkatkan fasilitas masjid Nurul Falah yang dijadikan sebagai pusat kegiatan ibadah bagi masyarakat yang berada di desa Bolang. Melalui pengelolaan lahan sawah yang di wakafkan dengan cara disewakan kepada masyarakat secara tidak langsung memberikan manfaat yang besar bagi masjid Nurul Falah, karena hasil pengelolaan lahan wakaf tersebut dapat dijadikan sebagai modal bagi pihak nazhir untuk meningkatkan pengembangan masjid dan juga hal ini sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya. Maka hal ini sudah sejalan dengan ketentuan Pasal 22 poin a dan e dan juga Pasal 42 sebagaimana tersebut di atas.

Selanjutnya pada Pasal 43 (1) mengatur bahwa pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf oleh Nazhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah. Dan pada ayat (2) mengatur juga bahwa Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara produktif. Maka implemantasinya adalah dengan menyewakan lahan sawah wakaf melalui akad ijarah.

D. Keabsahan Akad Ijarah pada Pemanfaatan Wakaf Sawah di Desa Bolang Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah, praktek ijarah lahan wakaf sawah dengan kontrak secara lisan di masjid Nurul Falah, dinilai sah. Sebab, akad ijarah dilakukan sudah sesuai rukun dan syarat syariah. Pemanfaatan sawah wakaf memberi manfaat ekonomi kepada penerima manfaat (*manquf 'alaih*). Hasil sewa (ujrah) dikelola secara amanah, transparan, dan disalurkan sesuai tujuan wakaf. Lahan sawah tetap terjaga sebagai aset wakaf, tidak boleh diperjualbelikan atau dialihkan kepemilikannya. Keabsahan akad ini diperkuat juga dengan kaidah fikih berikut:

الأصل في المعاملة الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Prinsip dasar dalam semua jenis muamalah adalah diperbolehkan, kecuali jika ada dalil yang mengharamkannya.

Kaidah ini menyatakan bahwa selama tidak ada dalil (Al-Qur'an atau Hadis) yang melarang suatu transaksi, maka transaksi tersebut dianggap diperbolehkan. Larangan hanya berlaku jika ada dalil eksplisit, artinya sesuatu tidak bisa langsung dianggap haram hanya karena belum ada aturan yang

memperbolehkannya. Sebuah transaksi harus memiliki dalil yang melarangnya secara tegas. Di samping itu, akad ijarah yang dilakukan secara lisan ini sudah menjadi kebiasaan ('urf) pada Masyarakat yang berada di desa Bolang dengan saling percaya.

Dengan demikian berkaitan dengan pengelolaan wakaf sawah dengan ijarah secara lisan di masjid Nurul Falah, sudah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Sebab, syarat dan rukunnya terpenuhi, dan hasil pengelolaan lahan wakaf tersebut dijadikan sebagai dana untuk memperbaiki dan mengembangkan sarana dan pra sarana ibadah. Selanjutnya mengacu pada Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syari'ah Nasional nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah, bahwa *ijarah* didefinisikan sebagai akad yang digunakan dalam memindahkan manfaat / hak guna pakai atas suatu objek baik berupa barang atau jasa dalam waktu yang sudah ditentukan dengan memberikan pembayaran sewa atau upah dengan tidak diikuti oleh perpindahan hak atas kepemilikan barang tersebut. Syarat sah akad ijarah menurut Fatwa DSN MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 mencakup kesepakatan rukun ijarah, yaitu pihak-pihak yang berakad (*aqid*) dan objek akad (*ma'qud 'alaih*). Pihak yang berakad harus cakap, saling merelai, dan mampu melakukan transaksi (*tasharruf*). Objek akad meliputi manfaat barang/jasa dan ujah (upah/sewa), yang harus jelas dan diketahui oleh kedua belah pihak. Dan Terdapat pernyataan serah terima dari pemberi sewa (*ijab*) dan penerimaan dari penyewa (*qabul*) yang jelas.

Akan tetapi dalam Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017, perjanjian ijarah secara lisan tidak dianjurkan berlangsung terus -menerus. Sebab, fatwa ini menekankan pentingnya *shighat ijab qabul* yang jelas. Akad ijarah yang dilakukan

secara lisan berpotensi menimbulkan *jahalah* (ketidaktahuan atau ketidakjelasan) mengenai manfaat dan objek sewa, yang berimplikasi pada batalnya akad di kemudian hari. Meskipun demikian, berdasarkan hasil penelitian ini sampai saat ini perjanjian/akad walaupun dilakukan secara lisan perjanjian berjalan dengan baik, yakni para pihak baik mu'jir maupun musta'jir melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing dengan baik. Maka tidak terjadi sengketa di antara kedua belah pihak. Hal ini apabila dihubungkan dengan asas perjanjian para pihak telah menjalankan asas itikad baik yang dilandasi oleh asas Tauhid.

E. Pemanfaatan Wakaf Sawah Melalui Ijarah Perspektif Teori Kepatuhan Hukum

Teori kepatuhan hukum (*legal compliance theory*) pada dasarnya menekankan sejauh mana individu atau kelompok masyarakat menaati aturan hukum yang berlaku. Kepatuhan hukum diartikan sebagai kondisi ketika perilaku masyarakat sesuai dengan norma hukum yang berlaku, baik karena kesadaran hukum maupun karena adanya sanksi (Soekanto, 2006).

Dengan teori kepatuhan hukum, evaluasi yuridis dapat menilai:

- a. Apakah akad ijarah dilakukan sesuai rukun dan syarat syariah?
- b. Apakah nadzir melaporkan pengelolaan wakaf secara akuntabel kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI)?
- c. Apakah mekanisme sewa-menyewa diatur dalam perjanjian tertulis yang sah menurut hukum positif?

Berdasarkan teori kepatuhan hukum, praktek ijarah pada lahan wakaf sawah di masjid Nurul Falah desa Bolang ini, belum sepenuhnya terpenuhi, terutama pada aspek mekanisme sewa-menyewa. Sebab, pada prakteknya, sewa-menyewa ini belum

melaksanakan perjanjian tertulis, baru secara lisan saja atas dasar saling percaya.

Dari perspektif empiris, teori kepatuhan hukum menilai bagaimana aturan itu dijalankan dalam praktik di lapangan. Evaluasinya meliputi:

- a. Apakah nazhir benar-benar menyewakan sawah wakaf melalui akad ijarah atau hanya praktik lisan tanpa pencatatan hukum?
- b. Apakah hasil sewa (ujrah) benar-benar disalurkan kepada mauqūf ‘alaih sesuai tujuan wakaf?
- c. Apakah masyarakat memiliki kesadaran hukum tentang pentingnya pengelolaan wakaf sesuai peraturan?

Jika dalam praktiknya ditemukan penyimpangan, misalnya akad hanya berdasarkan kebiasaan tanpa pencatatan, atau hasil ijarah tidak disalurkan sesuai peruntukan, maka teori kepatuhan hukum menunjukkan adanya kesenjangan antara aspek normatif (yuridis) dan aspek faktual (empiris).

Berdasarkan perspektif empiris dalam teori kepatuhan hukum, praktek ijarah lahan wakaf sawah, di masjid Nurul Falah, tampaknya sudah sesuai dengan tujuan wakaf itu sendiri, yaitu untuk memanfaatkan harta benda wakaf demi keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariat Islam. Sekalipun perjanjian sewa yang dilakukan para pihak hanya berdasarkan lisan, tanpa pencatatan hukum. Mereka beralasan karena urusan wakaf itu termasuk ibadah, maka cukup dengan saling percaya saja tanpa harus tercatat perjanjian secara tertulis. Hal ini menunjukkan minimnya kesadaran hukum masyarakat tentang pentingnya pengelolaan wakaf sesuai peraturan.

Padahal mekanisme sewa-menyewa (ijarah) idealnya diatur dalam perjanjian tertulis yang sah menurut hukum positif di Indonesia. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian

hukum bagi para pihak yang terlibat, baik pihak mu’jir (pemberi sewa) maupun musta’jir (penyewa).

Dalam hukum positif Indonesia, dasar pengaturan sewa-menyewa terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1548–1600, yang menyebutkan bahwa:

“Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut”.

Selain itu, dalam konteks tanah wakaf, perjanjian sewa juga perlu memperhatikan ketentuan dalam:

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Kedua regulasi tersebut menegaskan bahwa pengelolaan dan pemanfaatan harta benda wakaf harus dilakukan sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukan wakaf, serta tidak boleh mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan wakaf kepada pihak lain. Dengan demikian, perjanjian sewa lahan wakaf sebaiknya dibuat secara tertulis, ditandatangani oleh kedua belah pihak, dan disaksikan oleh pihak yang berwenang (misalnya nazhir dan saksi masyarakat) agar memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat mencegah sengketa di kemudian hari.

BAB VIII

PENUTUP

Pertama Mekanisme ijarah dalam pemanfaatan wakaf sawah dimulai dengan adanya pengajuan dari Masyarakat kepada nazhir sebelum datangnya musim tanam. Setelah menerima pengajuan dari masyarakat sebagai calon penyewa (musta'jir), maka pihak Nazhir selaku pemberi sewa (mu'jir) melakukan musyawarah internal dengan seluruh pengurus. Apabila pengajuan tersebut disetujui, calon musta'jir kemudian dipanggil oleh pihak DKM untuk melakukan pembuatan perjanjian sewa secara resmi. Perjanjian yang buat antara mu'jir dengan musta'jir dilakukan secara lisan. Musta'jir hanya menerima secuil kwitansi pembayaran saja. Sementara terkait dengan jangka waktu sewa, batasan dan lahan sawah yang disewakan dan lain sebagainya dilakukan secara lisan (tidak ada perjanjian tertulis).

Kedua berdasarkan perspektif UU nomor 41 tahun 2004 Wakaf, praktek ijarah lahan wakaf sawah, di masjid Nurul Falah, tidak sah secara hukum karena tidak memenuhi persyaratan hukum, yang mengharuskan Nazhir melakukan pengadministrasian harta wakaf, mengelola, melindungi, dan mengawasi harta wakaf sebagaimana tercantum di pasal 11. Sedangkan perjanjian lisan rentan menyebabkan perselisihan atau penyalahgunaan karena tidak memiliki bukti administrasi yang kuat.

Ketiga berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah, praktek ijarah lahan wakaf sawah, di masjid Nurul Falah, masih

dianggap sah. Akan tetapi perjanjian ijarah secara lisan tidak dianjurkan dalam Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 karena fatwa ini menekankan pentingnya *shighat ijab qabul* yang jelas. Akad ijarah yang lisan berpotensi menimbulkan *jabalah* (ketidaktahuan atau ketidakjelasan) mengenai manfaat dan objek sewa, yang berimplikasi pada batalnya akad.

Penulis menilai bahwa pemerintah selaku pemangku kebijakan harus lebih dalam terperinci atau detil dalam membuat aturan wakaf. Seperti mencantumkan secara eksplisit dalam UU wakaf tentang kewajiban membuat perjanjian secara tertulis dalam pengelolaan dan pemanfaatan asset wakaf oleh nazhir. Hal ini dimaksudkan agar memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat mencegah sengketa di kemudian hari. Di samping itu, hendaklah pihak yang berwenang meningkatkan pengawasan pengelolaan terhadap aset-aset wakaf.

Bagi Masyarakat umum sebagai pengelola, baik Nazhir yang bertindak sebagai mu'jir, maupun masyarakat sebagai musta'jir dianjurkan untuk membuat perjanjian atau akad ijarah secara tertulis, sekalipun belum ada aturan eksplisit yang mengharuskan itu. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan untuk anstipasi jika dikemudian hari terdapat persengketaan lahan sawah yang disewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Abd.Hakim, Atang. 2011. *Fiqh Perbankan Syariah, Transformasi Fiqh Muamalah Kedalam Peraturan Perundang-Undangan*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Agustina, Devi. 2021. “Manajemen Pengelolaan Wakaf Tanah Masjid Jami’ Darussalam Desa Jatipayak Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan Untuk Meningkatkan Perekonomian Masyarakat.” *Jurnal Tabarru’: Islamic Banking And Finance* Vol. 4 No.: 380.
- Ahmad, Idris. 1986. *Fiqh Al-Syafi’iyah*. Jakarta: Karya Indah.
- Amaliah, S.N. and mulya Syamsul, E. “Rukun Wakaf Dalam Keabsahan Wakaf Menurut UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Al-Akhbar.” *Jurnal Ilmiah Keislaman*, 8(2): 64-70.
- Ayuandika, Laila Nisfi, Nurul Asri Safitri, Rizki Alya Zahra, and Selfi Wahyu Saputri. 2022. “Urgensi Pencatatan Wakaf Menurut Hukum Positif.” *Tabkim* 5.2: 59-78.
- Bupati, Karawang. 2019. “Peraturan Bupati Karawang.” *Sustainability (Switzerland)* 11(1): 1–14.
http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_Sistem_Pembetungan_Terpusat_Strategi_Melestari.

- Cahyono, Budi. 2020. "Kecamatan Batujaya Dalam Angka." xx: 90.
- Firdaus, Seilla Nur Amalia. 2022. "Analisis Perbandingan Wakaf Uang Dan Wakaf Melalui Uang Di Indonesia." *Tabkim (Jurnal Peradaban Dan Hukum Islam)* 5.1: 101-120.
- Helmi, H., & Aslami, N. 2023. "Proses Manajemen Perubahan Dan Tujuannya Bagi Perusahaan." *Jurnal Riset Ekonomi Dan Akuntansi* 1(2): 237-246.
- Hudafi, H., & Lakuanine, A. B. 2021. "Penerapan Akad Ijarah Dalam Produk Pembiayaan Bank Syariah. J." *urnal Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Sultan Amai Gorontalo* volm, 2, n(44–54).
- Humam, Muhamad Syafiqul, and Muh Hanif. 2024. "Islam, Solidaritas Sosial, Praktik Pengumpulan Dan Pendistribusian Zakat Fitrah Di Desa Pesantren.' J." *jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa* 9(02): 388-405.
- Jaziri, Abdurrahman. *Al-Fiqh "Ala Madzhab Al-Arba'ah*.
- Kadaruddin, Ashar Sinilele. 2021. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ijarah Hukum Adat." 3: 177–86. doi:<https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.v0i0.26071>.
- Lubis, Muhammad Idham Kholid. 2022. "Analisis Yuridis Gerakan Nasional Wakaf Uang (GNWU) Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf." In Universitas Islam Sumatera Utara.
- Mohd Taib, M. S., & Mujani, W. K. 2014. "Sejarah Pendidikan Wakaf Di Malaysia: Tinjauan Literatur." In selangor: UUM, 1383.

- Najib, M. A. 2020. "Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Desa Melalui Manajemen Aset Wakaf Berbasis Skim Mudhorobah Dan Ijarah." *Al-Awqaf: Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam* 13(2): 95-108.
- Nazmi, L., & Juliati, Y. S. 2024. "Sejarah Dan Perkembangan Wakaf Dalam Islam." *CEMERLANG: Jurnal Manajemen Dan Ekonomi Bisnis* 4(1): 268–81.
- Ni'mah, S. U. 2015. "Pengembangan Wakaf Produktif Melalui Akad Ijarah Di Masjid Al-Mukhlis Dinoyo Malang Perspektif Imam Asy-Syafi'iyah." In *(Doctoral Dissertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim)*, , 5.
- Permana, Yudi, and Meirani Rahayu Rukmanda. 2021. "Wakaf: Tinjauan Fiqh, Dasar Hukum, Dan Implementasinya Di Indonesia." *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah* 3, no. 2: 154-168.
- Permana, Rahmat. 2025. "Wawanacara Sejarah Masjid Jami Nurul Falah." : 1.
- Pulungan, S. 2022. "Tinjauan Fiqh Terhadap Wakaf Produktif Menuju Kesejahteran Umat. DIKTUM, 357-368." *DIKTUM* 20 (2)(357-368.). <https://doi.org/10.35905/diktum.v20i2.3492>.
- Raisya, Nadine Aurora, Azizah Fitriani, and Nur Mei Sarah. 2024. "Pengelolaan Zakat Dan Wakaf Dalam Ekonomi Islam." *Religion: Jurnal Agama, Sosial, dan Budaya* 3.2: 375–3.
- Rosidah, Ai Rosidah. 2023. "Analisis Undang-Undang Tentang Wakaf Terkait Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf

- Sawah.” *Jurnal Riset Hukum Keluarga Islam (JRHKI)* Volume 3,; 107. <https://doi.org/10.29313/jrhki.v3i2.2917%0A>.
- Sakti, L., & Adityarani, N. W. 2020. “Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah Dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah Di Indonesia.” *Jurnal Fundamental Justice* 1 no.2: 39-50.
- Suhendi, Hendi. 2002. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.