

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Tinjauan Umum Wakaf

##### 1) Pengertian Wakaf

Istilah Arab "waqafa" adalah asal kata "waqf" atau "waqf". Akar kata waqafa meliputi "menahan," "menghentikan," "tetap di tempat," dan "tetap berdiri." Al-waqf adalah istilah Arab yang memiliki banyak arti yang berarti menahan, menahan harta benda untuk diwakafkan, dan bukan mengalihkan kepemilikan.<sup>17</sup> Istilah "menahan" digunakan karena harta wakaf dijaga dari kerusakan, transaksi jual beli, serta segala perbuatan yang bertentangan dengan maksud wakaf. Kata "menahan" juga merujuk pada penahanan manfaat dan hasil wakaf yang hanya boleh diperuntukkan bagi mereka yang memiliki hak atas wakaf tersebut.<sup>18</sup> Para ahli yurisprudensi menggunakan dua istilah, habas dan wakaf, ketika membahas terminologi wakaf. Karena itu, kata kerja sering diungkapkan menggunakan frasa habasa, ahbasa, atau awqafa. Waqf, ahbas, dan mahbus adalah bentuk jamak dari waqf dan habas, yang merupakan kata benda.

Kamus Al-Wasith mendefinisikan al-habsu sebagai "menahan sesuatu" (habsu as-sya') dan menyatakan bahwa ia juga dapat berarti "mencegah" atau "melarang" (al-man'u) dan "menahan" (al-imsak). "Wakaf tidak diperjualbelikan dan tidak diwariskan," kata Al-Qur'an. "Habasaha fi sabilillah" berarti "mewakafkannya di jalan Allah SWT" ketika sebuah

---

<sup>17</sup> Ahmad Arif, "Faktor Faktor Penyebab Tanah Wakaf Masjid Belum Tersertifikasi Dan Implikasinya Di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak" (2022).

<sup>18</sup> Mohamad Ma'mun Ma'mun, "Wakaf Produktif: Upaya Memaksimalkan Potensi Wakaf," *Salimiya: Jurnal Studi Ilmu Keagamaan Islam* 4, no. 1 (2023): 87–99.

rumah diwakafkan. Sementara itu, al-habsu ma wuqifa adalah apa yang dikatakan Ibn Faris tentang kata habas; al-habsu menunjukkan wakaf.

Perwakafan merupakan salah satu tuntunan ajaran Islam yang menyangkut kehidupan bermasyarakat dalam rangka ibadah. Dalam kehidupan masyarakat banyak sekali tempat-tempat ibadah, panti asuhan, pusat penyiaran agama yang didirikan diatas tanah 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.<sup>19</sup>

Wakaf, yang juga dikenal sebagai sedekah shadaqah jariyah, Konsep sosial ini mengandung unsur keagamaan. Menurutnya, wakif (pemberi wakaf) akan memperoleh manfaat tanpa batas selama harta yang diwakafkan bermanfaat. Dengan demikian, wakif tidak lagi memiliki harta yang diwakafkan, dan penerima manfaat wakaf adalah pemilik sah atas manfaat yang ditawarkannya. Dengan demikian, Allah memberikan tanggung jawab kepada orang atau lembaga (yang bergelar nadzir) untuk memelihara dan mengelola harta tersebut. Lebih jauh, penerapan wakaf tidak mensyaratkan persetujuan penerima wakaf karena sifatnya yang tabarru' (melepaskan tanpa mengharapkan ketidakseimbangan). Agar perbuatan hukum wakaf memiliki kekuatan hukum dan mendorong tertib administrasi, maka syarat ini harus dipahami dalam penerapannya dan

---

<sup>19</sup> Adi Nur Rohman et al., "Hukum Wakaf Indonesia," *Hukum Wakaf Indonesia*, 2020, 7–29.

didukung dengan dokumentasi tertulis.<sup>20</sup>

Dalam hukum Islam, para ulama tidak selalu memiliki pandangan yang sama ketika membahas wakaf secara lebih detail dan mendalam. Perbedaan pemahaman ini muncul karena setiap ahli memiliki cara tersendiri dalam menafsirkan konsep wakaf berdasarkan sumber-sumber hukum Islam yang ada. Sebagai dampak dari perbedaan penafsiran tersebut, para ulama kemudian memiliki sudut pandang yang beragam mengenai berbagai aspek wakaf, mulai dari definisi dasar tentang apa sebenarnya wakaf itu, bagaimana bentuk ikrar atau pernyataan wakaf yang sah, jenis-jenis harta benda apa saja yang boleh diwakafkan, hingga bagaimana cara pengelolaan dan pemanfaatan harta wakaf tersebut dalam kehidupan sehari-hari. Berikut ini akan dijelaskan pendapat para Imam Mazhab tentang hal tersebut :

#### 1. Menurut Imam Abu Hanifah

Wakaf dapat dipahami sebagai suatu perbuatan hukum di mana seseorang yang disebut wakif menyerahkan hartanya untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum, namun dengan tetap mempertahankan status kepemilikan atas harta tersebut. Dalam konsep ini, wakif masih memiliki kedudukan yang kuat terhadap harta wakaf yang telah diserahkannya, di mana ia tetap berhak untuk menjual atau bahkan menarik kembali harta wakaf tersebut jika diperlukan.

Ketika wakif meninggal dunia, harta wakaf ini akan menjadi bagian dari warisan yang diteruskan kepada ahli warisnya, sehingga

---

<sup>20</sup> Wiji Lestari, "Tinjauan Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Terhadap Tanah Wakaf Yang Belum Bersertifikat Di Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo," *Pharmacognosy Magazine* (2021).

wakaf dalam konteks ini lebih ditekankan pada pemberian manfaat atau keuntungan dari harta tersebut kepada masyarakat, bukan penyerahan kepemilikan secara mutlak. Madzhab Hanafi memperkuat pandangan ini dengan menyatakan bahwa esensi wakaf adalah pemindahan manfaat suatu benda kepada masyarakat luas, sementara status kepemilikan tetap berada di tangan pemilik asli secara permanen.<sup>21</sup>

## 2. Menurut Imam Malik

Dalam hukum Islam, wakaf merupakan suatu bentuk penyerahan hak pengelolaan properti dari pemilik asli kepada pihak lain untuk dimanfaatkan bagi kepentingan sosial dan keagamaan. Menurut pandangan mazhab Malikiyah, sistem wakaf ini memiliki karakteristik yang unik dimana pemilik properti tetap mempertahankan hak kepemilikan penuh atas aset tersebut, namun melepaskan hak untuk mengelola, mendistribusikan, atau mengambil keuntungan pribadi dari properti yang diwakafkan.

Dalam praktiknya, meskipun properti tersebut dapat menghasilkan pendapatan melalui sistem sewa-menyewa, seluruh keuntungan yang diperoleh harus diperuntukkan bagi tujuan amal dan kesejahteraan umum, bukan untuk kepentingan pribadi pemilik asli. Konsep wakaf menurut mazhab Malikiyah ini bersifat sementara dan tidak mengalihkan kepemilikan secara permanen, sehingga berbeda dengan bentuk wakaf dalam mazhab lain yang umumnya bersifat permanen dan mengalihkan kepemilikan sepenuhnya kepada Allah

---

<sup>21</sup> Fauzi, "Penyelesaian Sengketa Wakaf Mushola Al-Hasan Di Desa Karanggebang Kecamatan Jetis Kabupaten Ponorogo."

untuk kepentingan umum.<sup>22</sup>

### 3. Menurut Imam Syafi'i dan Imam Ahmad bin Hambal

Wakaf merupakan konsep pemberian harta atau benda yang sangat mulia dalam ajaran Islam, di mana seseorang yang disebut wakif menyerahkan sebagian hartanya untuk kepentingan umum dan mendekatkan diri kepada Allah. Dalam praktiknya, wakaf berarti memberikan kesempatan bagi suatu aset untuk dimanfaatkan hasilnya secara berkelanjutan tanpa merusak atau menghilangkan benda aslinya, seperti tanah yang disewakan atau gedung yang digunakan untuk kegiatan sosial. Ketika seseorang telah mewakafkan hartanya, maka secara otomatis ia kehilangan hak kepemilikan atas benda tersebut, begitu pula dengan orang lain tidak dapat mengklaim kepemilikan atas harta wakaf tersebut.

Seluruh hasil atau manfaat yang diperoleh dari harta wakaf harus digunakan sepenuhnya untuk tujuan kebaikan dan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan tujuan awal wakaf, sehingga pada hakikatnya harta yang telah diwakafkan tersebut telah menjadi milik Allah dan bukan lagi milik pribadi wakif yang memberikannya. Konsep ini mencerminkan nilai-nilai keikhlasan dan pengorbanan dalam Islam, di mana wakif merelakan hartanya untuk kepentingan yang lebih luas demi mendapatkan pahala dan ridha dari Allah.<sup>23</sup>

#### a) Dasar Hukum Wakaf

Al-Qur'an tidak menyebutkan secara gamblang atau jelas tentang

---

<sup>22</sup> Arif, "Faktor Faktor Penyebab Tanah Wakaf Masjid Belum Tersertifikasi Dan Implikasinya Di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak."

<sup>23</sup> Eka Apriyan, "Analisis Pendapat Madzhab Hanafi Dan Syafi'i Tentang Wakaf Tunai" (2017).

wakaf. Dengan perintah untuk beramal, para fuqoha pun memahami dasar-dasar wakaf. Hal ini dijelaskan dalam beberapa bagian dalam Al-Qur'an, antara lain:

Q.S Al-Baqarah 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 وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ  
غَنِيٌّ حَمِيدٌ

Artinya :

“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 infakkan, padahal kamu tidak mau mengambilnya, kecuali dengan memicingkan mata (enggan) terhadapnya. Ketahuilah bahwa Allah Mahakaya lagi Maha Terpuji.”<sup>24</sup>

Q.S Al-Hajj ayat 77 :

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

Artinya :

“Wahai orang-orang yang beriman, rukuklah, sujudlah, sembahlah Tuhanmu, dan lakukanlah kebaikan agar kamu beruntung.”<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> UlinNuha, “Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Wakaf Belum Bersertifikat Dan Masyarakat Penerima Manfaat Wakaf (Studi Kasus Wakaf Di Kelurahan Jatiwaringin Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi)” (Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2024).

<sup>25</sup> Lestari, “Tinjauan Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Terhadap Tanah Wakaf Yang Belum Bersertifikat Di Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo.”

Q.S Ali Imran ayat 92 :

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

Artinya :

“Kamu sekali-kali tidak akan memperoleh kebajikan (yang sempurna) sebelum kamu menginfakkan sebagian harta yang kamu cintai. Apa pun yang kamu infakkan, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui tentangnya.”<sup>26</sup>

Sedikit sekali memang ayat al-Quran dan asSunnah yang menyinggung tentang wakaf. Karena itu sedikit sekali hukum-hukum wakaf yang ditetapkan berdasarkan kedua sumber tersebut. Meskipun demikian, ayat al-Quran dan Sunnah yang sedikit itu mampu menjadi pedoman para ahli fikih Islam. Sejak masa Khulafa’u Rasyidin sampai sekarang, dalam membahas dan mengembangkan hukum-hukum wakaf melalui ijtihad mereka. Sebab itu sebagian besar hukum-hukum wakaf dalam Islam ditetapkan sebagai hasil ijtihad, dengan menggunakan metode ijtihad yang bermacam-macam, seperti qiyas dan lain-lain.<sup>27</sup>

### **Hadits :**

Dalam hadits riwayat Muslim dari Abu Hurairah yang tercantum pada bab wakaf, para ulama memahami sedekah jariyah yang

---

<sup>26</sup> Balma Almadi, “Analisis Strategi Pengelolaan Wakaf Produktif Untuk Peningkatan Perekonomian (Studi Di Act Provinsi Aceh)” (Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2022).

<sup>27</sup> Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Direktorat Pemberdayaan Wakaf, “Panduan Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Strategis,” 2013, 129.

dimaksud sebagai wakaf.<sup>28</sup>

إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ إِلَّا مَنْ جَارِيَةٌ أَوْ عِلْمٌ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ

Artinya: Apabila mati anak Adam, maka terputuslah dari padanya semua amalnya kecuali tiga hal yaitu sedekah jariyah, ilmu yang bermanfaat dan anak yang solih yang mendoakannya (HR.Muslim).

b) Tujuan dan Fungsi Wakaf

Wakaf sebagai praktik di masyarakat adalah ibadah kebajikan yang memfasilitasi seorang muslim dalam meraih sasaran dan aspirasi hidupnya, termasuk tujuan-tujuan yang bersifat umum dan khusus. Tujuan wakaf dalam UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Pasal 4 menyatakan bahwa: Wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya.

- **Tujuan Umum Wakaf**

Secara umum, wakaf bertujuan untuk menjalankan fungsi sosial dalam masyarakat. Allah telah menciptakan manusia dengan berbagai kemampuan dan sifat yang berbeda-beda satu sama lain. Perbedaan ini kemudian melahirkan situasi dan keadaan yang beragam di antara setiap orang.

- **Tujuan Khusus Wakaf**

Pada hakikatnya, wakaf memiliki peran penting dalam mencapai tujuan mulia berupa pembinaan kader, pembentukan generasi penerus, dan peningkatan kualitas sumber daya manusia. Hal ini

---

<sup>28</sup> Ma'mun Mohamad, "Sertifikat Wakaf: Upaya Menjaga Eksistensi Harta Wakaf," *Jurnal Penelitian Pendidikan, Agama Dan Kebudayaan* 7, no. 1 (2021): 16–45.



terjadi karena orang yang melaksanakan wakaf memiliki motivasi untuk berbuat kebaikan, dan semua tindakan tersebut tetap berada dalam bingkai tujuan-tujuan yang dikehendaki oleh ajaran Islam.

#### **-Fungsi Wakaf**

Fungsi wakaf dalam KHI Pasal 216 adalah: Fungsi wakaf adalah mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuannya. Menurut Pasal 5 UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf bahwa Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomi harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk mewujudkan kesejahteraan umum.<sup>29</sup>

#### **c) Rukun dan Syarat Wakaf**

Adapun wakaf menjadi sah dalam hukum Islam ketika terlaksananya syarat dan rukunnya, di antara syarat dan rukun wakaf secara umum yaitu :

##### **(1) *Waqif* (Orang yang mewakafkan harta)**

Waqif adalah orang atau badan hukum yang mewakafkan harta bendanya, menurut KHI, sebagaimana tercantum dalam UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 1 Ayat 2: Waqif mewakafkan harta bendanya. Untuk dapat menerima wakaf, seseorang harus berakal sehat, baligh, cakap melakukan perbuatan hukum, bersedia mewakafkan tanahnya, mandiri, dan merupakan pemilik harta

---

<sup>29</sup> Abdul Nasir Khoerudin, "Tujuan Dan Fungsi Wakaf Menurut Para Ulama Dan Undang-Undang Di Indonesia," *Jurnal Online Uin Sultan Maulana Hasanuddin* Vol. 19 No (2022): 1–10.

wakaf.<sup>30</sup>

(2) *Mauquf* (Harta yang diwakafkan)

Mauquf atau harta wakaf merupakan aset berharga yang dimiliki oleh wakif (orang yang berwakaf) dan memiliki karakteristik jangka panjang dalam pemanfaatannya. Harta wakaf ini tidak terbatas hanya pada tanah atau bangunan saja, tetapi dapat berbentuk beragam seperti dana tunai, kepemilikan saham dalam perusahaan, maupun jenis-jenis harta lainnya yang memiliki nilai ekonomis. Yang menjadi kunci utama dari pengelolaan harta wakaf adalah bagaimana aset-aset tersebut dikelola secara produktif dan profesional dengan tujuan untuk menghasilkan keuntungan atau manfaat yang optimal. Prinsip pengelolaan ini sangat penting karena keuntungan yang diperoleh dari harta wakaf inilah yang nantinya akan digunakan untuk membiayai berbagai program kegiatan sosial, pendidikan, keagamaan, dan pemberdayaan masyarakat sesuai dengan tujuan wakaf yang telah ditetapkan oleh wakif.<sup>31</sup>

(3) *Mauquf 'Alaih* (Penerima Wakaf)

Tujuan wakaf atau orang yang berhak menerimanya disebut mauquf alaih. Wakaf dapat dipahami dari tujuannya, yaitu tidak menimbulkan kerusakan, tidak melanggar syariat, dan tidak terbatas waktu. Wakaf harus digunakan dalam batas-batas yang

---

<sup>30</sup> Nur Azizah, "Pengelolaan Wakaf Produktif Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Umat (Studi Di Desa Sinar Banten Kecamatan Bekri Kabupaten Lampung Tengah)" (Institut Agama Islam Negeri Metro Lampung, 2018).

<sup>31</sup> Fauzi, "Penyelesaian Sengketa Wakaf Mushola Al-Hasan Di Desa Karanggebang Kecamatan Jetis Kabupaten Ponorogo."

sesuai dan diperbolehkan oleh syariat. Selain menentukan kepada siapa wakaf akan diberikan, wakaf harus memiliki tujuan yang jelas. Secara umum, tujuan wakaf adalah untuk mengembangkan hubungan seseorang dengan Allah, keterampilan seseorang, dan kemampuan seseorang untuk memegang dan mengawasi harta benda. Oleh karena itu, segala sesuatu tidak akan sempurna atau berdiri tegak tanpa adanya keselarasan. Begitu pula, tanpa adanya pilar, wakaf tidak akan terlaksana (tidak sah).<sup>32</sup>

#### (4) Sighat atau ikrar

Pernyataan wakaf dari wakif kepada Mauquf'alaih disebut sighat, baik secara tertulis maupun lisan. Sighat merupakan ungkapan kehendak dari wakif (orang yang mewakafkan) kepada mauquf'alaih (penerima manfaat wakaf) yang dapat disampaikan baik secara tertulis maupun lisan. Menariknya, meskipun telah menyatakan ikrar wakaf, hak kepemilikan wakif terhadap harta yang diwakafkan tersebut tetap diakui dan terlindungi secara hukum. Bagi individu yang memiliki keterbatasan dalam berkomunikasi secara verbal atau tulisan, mereka diperbolehkan menggunakan bahasa isyarat sebagai alternatif penyampaian sighat, dengan syarat makna dan maksud wakaf yang disampaikan harus jelas dan dapat dipahami.

Setelah proses wakaf selesai, harta yang telah diwakafkan tersebut akan dimanfaatkan sesuai dengan ikrar wakaf yang telah

---

<sup>32</sup> Arif, "Faktor Faktor Penyebab Tanah Wakaf Masjid Belum Tersertifikasi Dan Implikasinya Di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak."

ditetapkan dan secara filosofis menjadi milik Allah, yang artinya harta tersebut tidak lagi dapat diperjualbelikan atau dialihkan kepemilikannya untuk kepentingan pribadi, melainkan harus digunakan untuk kemaslahatan umat sesuai dengan tujuan wakaf yang telah ditetapkan..<sup>33</sup>

## **B. Macam – Macam Wakaf**

Jika dilihat dari segi alokasi diberikan kepada siapa wakaf tersebut para ulama merumuskan bahwa wakaf dibagi ke dalam dua jenis yaitu wakaf al dzurri atau wakaf ahli (wakaf untuk keluarga) dan wakaf al-khairi ( wakaf untuk kepentingan umum) :<sup>34</sup>

### **a. Wakaf Ahli**

Yaitu wakaf yang ditujukan kepada orang-orang tertentu, seorang atau lebih, keluarga si wakif atau bukan. Wakaf seperti ini juga disebut wakaf Dzurri. Wakaf jenis ini (wakaf ahli/dzurri) terkadang juga disebut wakaf 'alal aulad, yaitu wakaf yang diperuntukkan bagi kepentingan dan jaminan sosial dalam lingkungan keluarga (famili), lingkungan kerabat sendiri. Wakaf ini bertujuan menjaga anak dan cucu dari yang berwakaf dzurri disyaratkan supaya barang yang diwakafkan itu hendaklah mengandung faedah yang tidak ada putus-putusnya sekalipun keturunannya telah habis.

### **b. Wakaf Khairi**

Yaitu, wakaf yang secara tegas untuk kepentingan agama (keagamaan) atau kemasyarakatan (kebajikan umum). Wakaf ini ditujukan kepada

---

<sup>33</sup> Karisma Nur Prasetyani, “Implikasi Hukum Wakaf Tanah Yang Belum Di Daftarkan (Studi Kasus Di Kecamatan Lebakbarang Kabupaten Pekalongan),” *Ayan* (Universitas Sultan Agung Semarang, 2024).

<sup>34</sup> Ahmad, *Perubahan Kedudukan Tanah Wakaf Dalam Hukum Positif Berdasarkan Perspektif Hukum Islam*.

umum dengan tidak terbatas penggunaannya yang mencakup semua aspek untuk kepentingan dan kesejahteraan umat manusia pada umumnya. Kepentingan umum tersebut bisa untuk jaminan sosial, pendidikan, kesehatan, pertahanan, keamanan dan lain-lain. Wakaf ahli, pada prinsipnya, tidak berbeda dengan wakaf khairi. Keduanya bertujuan untuk membantu pihak-pihak yang memerlukan sebagai realisasi perintah Allah kepada manusia untuk membelanjakan sebagian hartanya.<sup>35</sup>

Perbedaan antara wakaf ahli dan wakaf khairi hanyalah terletak pada pemanfaatannya. Wakaf ahli pemanfaatannya hanya terbatas pada keluarga waqif, yaitu anak-anak mereka dalam tingkat pertama dan keturunan mereka secara turun-temurun sampai anggota keluarga tersebut meninggal semuanya. Sesudah itu hasil wakaf dapat dimanfaatkan orang lain seperti janda, anak-anak yatim piatu, atau orang-orang miskin," sedangkan wakaf khairi sejak semula pemanfaatannya sudah ditujukan untuk kepentingan umum dan tidak dikhususkan untuk orang-orang tertentu.

### **C. Deskripsi Perubahan Status Tanah Wakaf Musholla**

Perubahan berasal dari kata “ubah” yang memiliki arti (1) menjadi lain atau berbeda, (2) bertukar (beralih,) dan (3) berganti atau menjadi sesuatu yang lain. Kata “perubahan” juga dapat berarti keadaan yang berubah.<sup>36</sup> Kata “perubahan” dalam bahasa Inggris disebut dengan change atau tagyir dalam bahasa Arab. Perubahan dapat dimaknai sebagai beralihnya keadaan sebelumnya (the before condition) menjadi keadaan setelahnya (The After

---

<sup>35</sup> Ahmad Firmansyah, “Hukum Perubahan Status Wakaf (Studi Kasus Masjid Al-Istiqomah Wa Hayatuddin Kelurahan Kebon Melati Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat),” 2011.

<sup>36</sup> Klaasvakumok J. Kamuri Rolland E. Fanggidae, *Manajemen Peubahan, CV. Literasi Nusantara Abadi Perumahan*, 2021.

condition). Dalam literatur lain, perubahan diterangkan dengan kata Transition, walaupun menurut William mengandung arti berbeda. Perbedaannya adalah transisi lebih mengarah pada perubahan secara fundamental dan mendasar, sedangkan perubahan atau change lebih mengarah pada perubahan secara umum. Pengertian lain tentang perubahan adalah making think different yakni membuat sesuatu menjadi berbeda atau beralih baik dari sisi tempat, ukuran, sifat dan sebagainya. Perubahan pasti menghasilkan perbedaan, namun perbedaan itu sesungguhnya bukan tujuan karena terdapat dua jenis perubahan yakni perubahan yang diinginkan dan perubahan yang tidak diinginkan.<sup>37</sup>

Kata lain yang mirip dengan perubahan yaitu transformasi, yang berarti perubahan rupa (bentuk, sifat, fungsi). Dalam konteks organisasi kata tersebut bisa berarti menyangkut perubahan mendasar dan berskala besar. Perubahan adalah proses yang berkelanjutan dan berkelanjutan yang berlangsung dari waktu ke waktu. Hal ini dikarenakan kehidupan manusia yang cepat dan dinamis juga membutuhkan perubahan yang cepat dan tepat. Selanjutnya, kebutuhan, keinginan, dan harapan masyarakat yang semakin meningkat menuntut perubahan ke arah yang lebih baik untuk mencapai tujuannya. Perubahan adalah sebuah konsep untuk mencapai kesempurnaan hidup yang diinginkan semua orang tanpa membedakan. Tua dan muda, pria dan wanita, di kota dan di desa. Kesempurnaan hidup tidak dapat dicapai dengan hidup diam dan diam, tetapi harus selalu aktif dan berkembang pesat

---

<sup>37</sup> William Bridges, "Pemahaman Tentang Konsep Perubahan," *Managing Transition: Making the Most of Change*, no. 1 (2021): 16–72.

sesuai dengan perubahan, inovasi dan kreasi dalam berbagai bidang kehidupan manusia, tidak terkecuali.<sup>38</sup>

Perubahan menurut KBBI adalah berasal dari kata ubah yang berarti menjadi lain atau berbeda dari semula. Perubahan adalah proses terjadinya peralihan atau perpindahan dari status tetap (statis) menjadi status tetap yang bersifat dinamis, artinya dapat menyesuaikan diri dengan lingkungan yang ada, mencakup keseimbangan sosial individu maupun organisasi agar dapat menerapkan ide atau konsep terbaru dalam mencapai suatu tujuan. Perubahan juga diartikan sebagai esensi dari pertumbuhan yang terjadi pada seseorang. Perubahan merupakan suatu kesempatan serta peluang untuk menuju kearah yang lebih baik sehingga setiap individu harus memiliki kemampuan dan dapat mengantisipasi serta menghadapi perubahan itu sendiri. Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa perubahan merupakan suatu proses terjadinya peralihan atau perpindahan sebagai peluang untuk menuju kearah yang lebih baik, mencakup keseimbangan sosial pada individu maupun organisasi.

Perubahan harta benda wakaf adalah mengubah bentuk benda wakaf dari bentuk aslinya menjadi bentuk lain, namun dalam hukum perubahan status wakaf tidak diizinkan karena harta wakaf dianggap abadi, meskipun sudah rusak atau tidak menghasilkan lagi. Selama sejarah islam wakaf menjadi sarana dan modal penting dalam memajukan agama.<sup>39</sup> Tanah wakaf

---

<sup>38</sup> Diah Adhairani Nasution and Nuri Aslami, "Fungsi Manajemen Perubahan Dalam Kemajuan Suatu Organisasi/Perusahaan," *SIBATIK JOURNAL: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan* 1, no. 8 (2022): 1411–20.

<sup>39</sup> Ahmad, *Perubahan Kedudukan Tanah Wakaf Dalam Hukum Positif Berdasarkan Perspektif Hukum Islam*.

pada dasarnya memiliki status hukum yang unik dan dilindungi. Namun, dalam kondisi tertentu, status tanah wakaf dapat mengalami perubahan. Penyesuaian ini perlu dilaksanakan dengan sangat hati-hati dan sesuai dengan hukum. Proses jual beli tanah wakaf dengan tanah yang baru direlokasi dikenal dengan istilah tukar guling. Pada hakikatnya, tanah wakaf tidak dapat dimanfaatkan atau diperuntukkan selain dari yang ditentukan dalam perjanjian wakaf.

Apabila Menteri Agama Republik Indonesia telah memberikan persetujuannya, maka perubahan dapat dilakukan. Menurut para ulama, jika keadaan mengharuskan, maka harta wakaf dapat dijual atau diperjualbelikan. Sebagian ulama menetapkan ketentuan yang ketat mengenai pengalihan tanah wakaf agar tanah wakaf dapat diubah. Akan tetapi, sebagian ulama tidak membuat ketentuan yang rumit dan ketat mengenai pemindahannya. Ulama Syafi'iyah memberikan pembatasan yang ketat terhadap penjualan atau pertukaran harta wakaf. Apabila masjid harus dibangun kembali karena rusak atau untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan raya di dekat lokasi wakaf, maka pertukaran dan penjualan dapat dilakukan.

#### **D. Perubahan Status Tanah Wakaf Musholla Menurut Madzhab**

Wakaf merupakan suatu ibadah yang disyariatkan Islam dan hukumnya sunnah. Harta wakaf tidak boleh dibiarkan begitu saja, telantar, atau ditinggalkan, karena bisa mengakibatkan masalah wakaf yang tidak bermanfaat lagi, misalnya dijual. Wakaf tidak boleh diperjualbelikan, diberikan sebagai hadiah, atau diolah dengan cara apa pun yang dapat mengakibatkan kerugian, menurut Sayyid Sabiq. Sementara itu, Imam Ahmad bin Hanbal berpendapat



bahwa jika manfaat wakaf dimanfaatkan dengan baik, maka wakaf dapat dijual dan uang yang terkumpul dapat digunakan untuk membeli barang lain. Begitu pula, meskipun masjid atau mushola telah dipindahkan, masjid atau mushola tersebut harus dikembalikan ke bentuk aslinya dengan mengubah lokasinya. Oleh karena itu, jika dilihat dari sudut pandang kemaslahatan, ia memahami mengapa Umar bin Khattab memindahkan masjid kuno Kaufah dan menggantinya dengan yang baru, sehingga pasar dapat menggantikannya.

Mempertahankan manfaat sebenarnya adalah hal terpenting di sini; Allah memerintahkan kita untuk melakukannya sambil menghindari kerusakan. Menurut Ibnu Qudamah dari Mazhab Hanbali, aset wakaf harus dijual jika rusak parah sehingga tidak dapat digunakan lagi. Penerima wakaf sama pentingnya dengan tujuan wakaf yang telah ditetapkan. Secara umum, tujuan wakaf adalah untuk meningkatkan keterampilan seseorang, hubungan seseorang dengan Allah, dan kapasitas seseorang untuk memiliki dan mengelola harta benda.<sup>40</sup>

Para ulama dan ahli hukum Islam berbeda pendapat tentang boleh tidaknya mengubah status harta wakaf dengan cara apa pun, termasuk menjualnya, mengubah bentuk atau karakternya, memindahkannya, atau menukarnya dengan barang lain. Para ulama Syafi'iyah dan Malikiyyah tampak sangat berhati-hati dan bahkan melarang tindakan ini karena wakaf itu sendiri bersifat kekal. Oleh karena itu, harta wakaf harus dilestarikan dalam keadaannya saat ini. Mereka mendasarkan pendapat mereka pada hadis Nabi, sebagaimana diriwayatkan oleh Ibnu Umar, yang mengatakan bahwa

---

<sup>40</sup> Sarmo, "Hukum Perubahan Status Harta Benda Wakaf (Studi Kasus Perubahan Status Kepemilikan Tanah Wakaf Di Desa Keniten Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas)," 2020.

harta wakaf tidak dapat diwariskan, dijual, atau diberikan sebagai hadiah.<sup>41</sup>

Selain itu, tampaknya para ulama Hanafiyah dan Hanbaliyah adalah yang paling mudah mendapat persetujuan untuk terlibat dalam kegiatan ini. Meskipun ada argumen kuat yang mendukungnya, para penentang berpendapat bahwa kita membuang-buang uang jika kita melarang perubahan apa pun terhadap statusnya. Akibatnya, aset wakaf rentan terhadap degradasi dan mungkin menjadi tidak berguna.

Dalam hukum Islam, terdapat dua istilah yang berkaitan dengan penggantian atau perubahan harta benda wakaf, yaitu *ibdal* dan *istibdal*. *Ibdal* merujuk pada tindakan menjual atau melepas harta wakaf yang sudah ada untuk kemudian membeli harta atau barang lain yang akan dijadikan sebagai penggantinya. Sementara itu, *istibdal* adalah proses menjadikan harta atau barang baru sebagai pengganti dari harta wakaf asli yang telah dijual atau dilepaskan sebelumnya. Meskipun kedua istilah ini terlihat mirip, keduanya memiliki penekanan yang berbeda dalam proses penggantian harta wakaf tersebut.

Praktik *ibdal* dan *istibdal* dalam pengelolaan harta wakaf menimbulkan perbedaan pendapat yang cukup signifikan di kalangan para ulama atau fuqaha. Sebagian ulama memperbolehkan praktik penggantian harta wakaf ini dengan berbagai pertimbangan dan alasan tertentu, seperti untuk kemaslahatan umat atau karena harta wakaf tersebut sudah tidak berfungsi dengan baik. Namun di sisi lain, tidak sedikit pula ulama yang menolak atau melarang pemberlakuan praktik ini karena menganggapnya bertentangan

---

<sup>41</sup> Nur Kholifatur Rohmah, "Implementasi Perubahan Status Dan Peruntukan Tanah Wakaf Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak," 2022.

dengan prinsip dasar wakaf yang seharusnya bersifat kekal dan tidak dapat diperjualbelikan. Perbedaan pendapat ini menunjukkan bahwa masalah penggantian harta wakaf merupakan isu yang kompleks dan memerlukan kajian yang mendalam dalam hukum Islam.<sup>42</sup>

Mengenai penjelasan tersebut ada beberapa pendapat ulama mazhab yang dilihat dari berbagai sudut pandang, yaitu:

#### 1. Madzhab Hanafiyah

Dalam perspektif mazhab Hanafiyah, ibdal (penukaran) dan istibdal (penggantian) adalah boleh. Kebijakan ini berpijak dan menitikberatkan pada maslahat yang menyertai praktik tersebut. Menurut mereka, ibdal (penukaran) boleh dilakukan oleh siapa pun baik waqif sendiri, orang lain, maupun hakim tanpa menilik jenis barang yang diwakafkan. Apakah berupa tanah yang dihuni (terurus), tidak dihuni (tidak terurus), bergerak (manqul) maupun tidak bergerak ('iqar).

#### 2. Madzhab Syafi'i

Sebagaimana dijelaskan oleh Muhammad Jawad dalam bukunya, bahwa menurut Imam Syafi'i menjual dan mengganti barang wakaf, dalam kondisi apapun hukumnya tidak boleh, bahkan terhadap wakaf khusus sekalipun. Seperti wakaf bagi keturunan sendiri, sekalipun terdapat seribu macam alasan untuk itu. Imam Syafi'i memperbolehkan penerima wakaf untuk memanfaatkan barang wakaf khusus manakala ada alasan untuk itu, misalnya terhadap pohon wakaf yang sudah layu dan tidak bisa berbuah lagi. Penerima wakaf tersebut menebangnya dan

---

<sup>42</sup> Firmansyah, "Hukum Perubahan Status Wakaf (Studi Kasus Masjid Al-Istiqomah Wa Hayatuddin Kelurahan Kebon Melati Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat)."

menjadikannya kayu bakar, tetapi tidak boleh menjual atau menggantikannya.<sup>43</sup>

### 3. Madzhab Ahmad bin Hambal

Imam Ahmad berpendapat bahwa boleh menjual harta wakaf, kemudian diganti dengan harta wakaf yang lain. Pendapat Imam Ahmad bin Hanbal lebih jelas menyatakan bahwa boleh menjual mesjid bila mesjid itu tidak sesuai lagi dengan tujuan pokok perwakafan, seperti mesjid yang sudah tidak dapat menampung jamaahnya dan tidak mungkin untuk diperluas, atau sebagian mesjid itu roboh dalam keadaan seperti ini mesjid boleh dijual, kemudian uangnya dipergunakan untuk membangun mesjid lain.

### 4. Madzhab Malikiyah

Pada prinsipnya para ulama Malikiyah melarang keras penggantian barang wakaf, namun mereka tetap memperbolehkan pada kasus tertentu dengan membedakan barang wakaf yang bergerak dan yang tidak bergerak. Adapun syarat penggantian barang wakaf yang bergerak menurut ulama Malikiyah merupakan benda bergerak yang tidak bisa dimanfaatkan lagi. Bahkan, menurut Ibn Rusyd hukum ini telah mendapat restu dari semua ulama Malikiyah, terlebih jika barang tersebut akan bertambah rusak bila dibiarkan. seperti pakaian yang rusak atau kuda yang sakit, maka barang tersebut boleh dijual dan dibeli barang yang sejenis yang bisa diambil manfaatnya.

---

<sup>43</sup> Muhammad Chairur Ridha, "Peralihan Peruntukan Tanah Wakaf Mesjid Jami' Kemukiman Lueng Bata Banda Aceh Ditinjau Menurut Hukum Islam ( Studi Kasus Pada Mesjid Jami' Kemukiman Lueng Bata Banda Aceh )," 2017.

## **E. Perubahan Status Tanah Wakaf Musholla Menurut Undang-undang**

### **Nomor 41 Tahun 2004**

Karena wakif akan terus mendapatkan pahala bahkan setelah kematiannya, wakaf merupakan salah satu tindakan yang paling populer di kalangan umat Islam. Karena sangat masuk akal untuk berasumsi bahwa wakaf masuk ke Indonesia pada saat yang sama dengan Islam. Hal ini terbukti di lokasi-lokasi seperti Jawa, Sumatra, Kalimantan, Sulawesi, dan kepulauan Indonesia di mana masjid, mushola, dan pusat pendidikan Muslim berdiri sebagai sisa-sisa kerajaan Islam sebelumnya dan wakaf umat Islam sendiri. Sederhananya, tidak ada peraturan atau catatan resmi yang berlaku pada saat itu; sebaliknya, pandangan umat Islam didasarkan pada keyakinan mereka sendiri.<sup>44</sup>

Tujuan wakaf adalah untuk memanfaatkan sesuatu yang bermanfaat bagi kepentingan sosial dan keagamaan. Selain itu, harta yang diwakafkan haruslah harta yang sifatnya kekal dan memiliki manfaat praktis. Akan tetapi, jika melihat kondisi saat ini, tidak semua harta yang diwakafkan sifatnya permanen. Misalnya, jendela, bahan bangunan, atau kayu yang digunakan untuk membangun masjid dapat rusak pada akhirnya. Jika wakaf sudah terlanjur dilakukan, Sayyid Sabiq menyatakan bahwa harta tersebut tidak boleh dijual, dihibahkan, atau diberikan sebagai hadiah yang dapat membatalkan hak wakaf. Berdasarkan maksud wakaf dan sabda Nabi Muhammad SAW yang dikutip dalam hadits Ibnu Umar, maka wakaf tersebut tidak boleh dijual, dihibahkan, atau diwariskan. Dengan demikian, jika

---

<sup>44</sup> Misbachudin, "Tukar Guling (Ruislag) Tanah Wakaf Pada Proyek Jalan Tol Pejagan Pemalang Di Kabupaten Tegal Perspektif Hukum Islam," 2018.

pendonor telah meninggal dunia, maka wakaf tersebut tidak dapat diwariskan.<sup>45</sup>

Perubahan tanah wakaf dan alih fungsi diatur dalam peraturan perundang-undangan. Ketiga peraturan perundang-undangan tersebut secara tegas mengatur hal tersebut, yakni: Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan wakaf adalah: Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan Nomor 42 Tahun 2006 tentang Penyusunan dan Pelaksanaan Hukum Islam, Peraturan Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Nomor 42 Tahun 2006 tentang Penyelenggaraan Wakaf, dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006. Dalam peraturan ketiga, diatur tentang pengalihan atau perubahan harta wakaf yang tidak lagi diperuntukkan.<sup>46</sup>

Pedoman mengenai perubahan status harta benda wakaf diatur dalam Keputusan Menteri Agama (KMA) Nomor 665 Tahun 2025. Aturan ini memberikan panduan resmi bagi para pihak yang terlibat dalam pengelolaan wakaf, khususnya ketika diperlukan adanya perubahan, pengalihan, atau penyesuaian terhadap harta benda wakaf. Dengan adanya pedoman ini, proses perubahan wakaf dapat dilakukan secara lebih terarah dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam.

Selain itu, KMA Nomor 665 Tahun 2025 juga menegaskan prosedur administratif yang harus dipenuhi dalam setiap proses perubahan status wakaf. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa perubahan tersebut tetap

---

<sup>45</sup> Hidayatullah, "Hukum Menukar Dan Merubah Fungsi Tanah Wakaf Masjid (Studi Kasus Di Desa Simbang Wetan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan)."

<sup>46</sup> Yoga Rizki Prihanto, "Implementasi Wakaf Istibdal Pada Mushola Wakaf (Studi Kasus Pembangunan Tol Gempol-Pasuruan Seksi I Dan Seksi Ii)."

menjaga tujuan awal wakaf serta memberikan kepastian hukum bagi nadzir, wakif, dan pihak lain yang berkepentingan. Dengan demikian, peraturan ini menjadi dasar penting dalam mengatur tata kelola wakaf agar lebih tertib dan dapat dipertanggungjawabkan.

Pasal 40 Bab IV Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengatur tentang perubahan status harta wakaf dan menyatakan bahwa tanah wakaf tidak dapat dijadikan agunan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, dipertukarkan, atau diakhiri dengan cara apa pun melalui pemisahan hak lainnya. Larangan ini berlaku baik bagi pemilik baru maupun wakaf yang sudah ada.

Untuk melakukan perubahan status atau penukaran harta wakaf, harus disertai dengan sertifikat atau bukti kepemilikan sah atas harta wakaf baru, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 yang merupakan bagian dari Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2006 tentang Wakaf Pasal 49 ayat 3 huruf a. Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 665 Tahun 2025 Tentang Pedoman Perubahan Status Harta Benda Wakaf yang terdapat pada Bab 1 membahas mengenai Perubahan Status Harta Benda Wakaf Yang Digunakan Untuk Kepentingan Umum Sesuai Dengan Rencana Umum Tata Ruang Dan/Atau Proyek Strategis Nasional.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> "KMA 665 TAHUN 2025.