

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Definisi Wakaf

1. Definisi Wakaf Prespektif Hukum Islam

Pranata wakaf adalah suatu pranata yang berasal dari Hukum Islam, oleh karena itu apabila membicarakan masalah perwakafan pada umumnya dan perwakafan pada tanah pada khususnya, tidak mungkin untuk melepaskan diri dari pembicaraan tentang konsepsi wakaf menurut Hukum Islam.

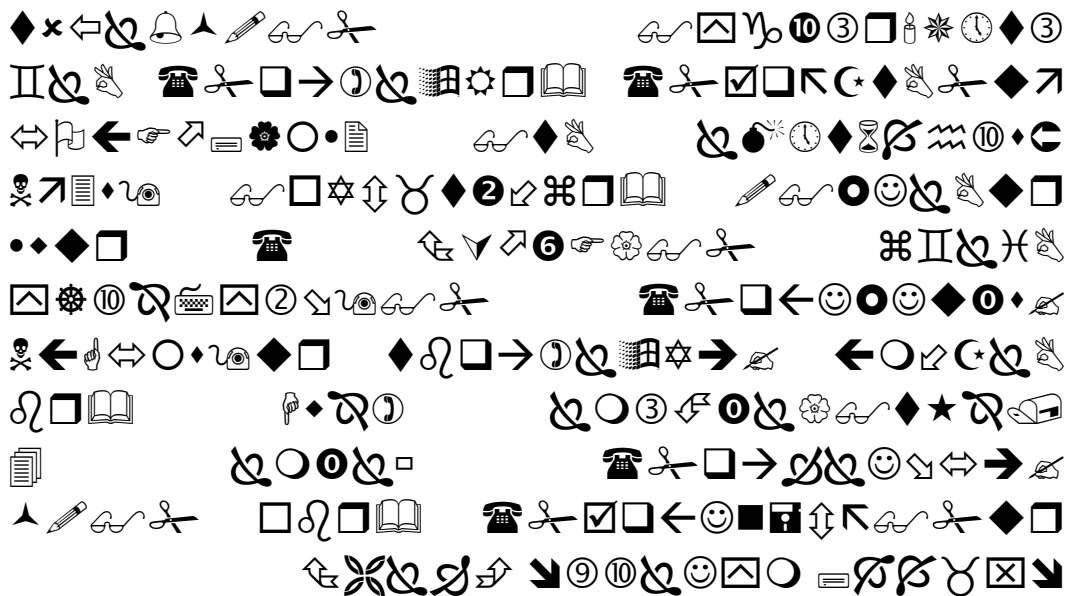
Dalam kamus Arab- Melayu yang disusun oleh Muhammad Fadlullah dan B. Th. Bronckgeest dinyatakan bahwa wakaf menurut bahasa Arab berarti *al- habsu* yang berasal dari kata kerja *habasa-yahbisu-habsan*, menjauhkan orang – orang dari sesuatu atau memenjarakan. Kemudian kata ini berkembang menjadi *habbasa* yang berarti mewakafkan harta karena Allah.

Kata wakaf sendiri berasal dari kata kerja *waqofa (fiil madi) – yaqifu (fiil mudari')* – *waqfan (isim masdar)* yang berarti berhenti atau berdiri. Kata wakaf sendiri berasal dari kata kerja *waqfa (fiil madi) - yaqilu (fiil mudari')* – *waqfan (isim masdar)* yang berarti berhenti atau berdiri.¹

¹Rahmadi Usman, *Hukum perwakafan Di Indonesia* (Jakarta : Sinar Grafika,2009),51.

Sedangkan secara Terminologi Wakaf adalah penahanan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaan yang mubah serta dimaksudkan untuk mendapatkan keridhoan Allah.²

Dalam surat al- Baqoroh ayat 267 pun Allah memerintahkan kita untuk mewakafkan harta dijalan Allah SWT yang berbunyi :



Artinya : “ Hai orang – orang yang beriman, nafkahkanlah (dijalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik – baik dan sebagian dari apa yang kami keluarkan dari bumi kamu. Dan janganlah kamu memilih yang buruk – buruk lalu kamu menafkahkan dari padanya, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memicingkan mata terhadapnya, dan ketahuilah bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha terpuji.”³

Adapun pengertian wakaf menurut ulama’ Fiqih adalah sebagai berikut :

²Farid wadjdy & Mursyid, *Wakaf Dan kesejahteraan Umat*(Yogyakarta : Pustaka Belajar,2007),29.

³Suhrawardi K. Lubis,dkk, *Wakaf & Pemberdayaan Umat* (Jakarta : Sinar Grafika,2010),12.

- a) Menurut pendapat imam syafi'i wakaf adalah suatu ibadah yang di syaratkan. Wakaf itu berlaku sah, bilamana orang yang berwakaf (wakif) telah menyatakan dengan perkataan, "saya telah mewakafkan (*waqottu'*)....", sekalipun tanpa di putus oleh hakim. Bila harta telah di jadikan harta wakaf orang yang berwakaf tidak lagi berhak atas harta itu, walaupun harta itu tetap di tangannya atau harta itu tetap dimilikinya.⁴
- b) Menurut pendapat imam Abu Hanifah menyatakan bahwa wakaf adalah penahanan pokok sesuatu benda dalam tangan pemilikan wakaf dan penggunaan hasil barang itu, yang dapat disebut *ariyah* atau *commodateloan* untuk tujuan amal saleh.⁵
- c) Menurut pendapat madzhab Maliki, menjadikan manfaat harta wakif, baik berupa sewa atau hasilnya untuk diberikan kepada yang berhak secara berjangka waktu sesuai kehendak wakif. Jadi kepemilikan harta tetap pada wakif, dan masa berlakunya tidak untuk selama – lamanya kecuali untuk waktu tertentu menurut keinginan wakif yang telah ditentukannya sendiri.⁶
- d) Menurut madzhab Hambali, yaitu menahan secara mutlak kebebasan pemilik harta dalam menjalankan hartanya yang bermanfaat dengan tetap utuhnya harta dan memutuskan seluruh

⁴Syi'ah Khosyiah, *Wakaf Dan Hibah Prespektif Ulama' Fiqih Dan perkembangannya di Indonesia*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2010), 18.

⁵Suhrawardi K. Lubis, dkk, *Wakaf & Pemberdayaan Umat*,...,7.

⁶Ibid,4-5.

hak penguasaan terhadap harta, sedangkan manfaat harta untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT.⁷

- e) Ahmad Azhar Basyir menyatakan bahwa yang dimaksud dengan wakaf adalah menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaannya mubah serta dimaksudkan untuk mendapatkan keridlaan Allah SWT.
- f) Menurut Sulaiman Rasyid, Wakaf adalah menahan suatu benda yang kekal dzatnya yang dapat diambil manfaatnya guna diberikan dijalan kebaikan.⁸

2. Definisi Wakaf Prespektif KHI

Definisi Wakaf di Indonesia menurut Kompilasi hukum Islam pasal 215 ayat 1 : “wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang berupa tanah milik dan pelebagaannya untuk selama – lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran islam.”⁹

3. Definisi Wakaf prespektif UU. No. 41 Tahun 2004

Wakaf menurut UU. No. 41 Tahun 2004 pasal 1 ayat (1) : “Perbutan 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 syari’ah”.¹⁰

Di dalam Undang – Undang No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf pengertian Wakaf semakin berkembang dan semakin luas. Selain harta

⁸Syi’ah Khosyiah, *Wakaf Dan Hibah*, 19.

⁹Ibid,17.

¹⁰Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia* (Jakarta: CV. Rajawali, 1992), 23.

benda tidak bergerak harta benda bergerak juga boleh diwakafkan. Harta benda tidak bergerak juga bukan hanya sekedar tanah saja tetapi harta benda tidak bergerak juga termasuk bangunan yang berdiri di atas tanah tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah, hak atas milik atas satuan rumah susun dan lain sebagainya. Jangka waktu wakaf juga menjadi lebih fleksibel dapat dilakukan selama- lamanya atau jangka waktu tertentu.¹¹

B. Dasar Hukum Wakaf

1. Al - Qur'an

- a) Surat al- Baqorah ayat 261,267. c) Surat Ali Imran ayat 92.
- b) Surat an- Nahl ayat 97. d) Surat al – Hajj ayat 77.¹²

2. Al- Hadits

Dari Abu Hurairah.r.a bahwa Rosulullah SAW bersabda :
 “Apabila manusia wakaf, terputuslah amal perbuatannya kecuali tiga hal, yaitu sedekah jariyah, atau ilmu pengetahuan yang dimanfaatkan atau anak sholeh yang mendoakannya. (HR. Muslim).¹³

- 3. Kompilasi Hukum Islam pada Buku III tentang Hukum Perwakafan.
- 4. Undang – Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- 5. Peraturan pemerintah NO. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang – Undang no. 41 Tahun 2004.¹⁴

C. Macam – macam Wakaf

¹¹Ibid,23.

¹²Suhrawardi K. Lubis,dkk, *Wakaf & Pemberdayaan Umat*,...,17.

¹³Ibid, 18.

¹⁴Rahmadi Usman, *Hukum perwakafan Di Indonesia*,...,153.

Wakaf terbagi menjadi beberapa macam berdasarkan tujuan, batasan waktunya, dan penggunaan barangnya :

1. Berdasarkan tujuannya ada tiga macam yaitu :
 - a) Wakaf sosial untuk kebaikan masyarakat (*khairi*) : apabila tujuan wakafnya untuk kepentingan umum.
 - b) Wakaf keluarga (*dzurri*) : yaitu apabila tujuan wakaf untuk memberikan manfaat kepada waqif keluarga, keturunannya, dan orang – orang tertentu, tanpa melihat apakah kaya atau miskin, sakit atau sehat, tua atau muda.
 - c) Wakaf gabungan (*musytarak*) : yaitu apabila tujuan wakafnya untuk umum dan keluarga secara bersamaan.¹⁵
2. Berdasarkan batasan waktunya terbagi menjadi dua macam yaitu :
 - 1) Wakaf abadi : yaitu apabila wakafnya berbentuk barang yang bersifat abadi, seperti bangunan dan tanahnya, atau barang bergerak yang ditentukan oleh wakif sebagai wakaf abadi atau produktif, dimana sebagian hasilnya untuk disalurkan sebagai tujuan wakaf, sedangkan sisanya untuk biaya perawatan wakaf dan mengganti kerusakannya.
 - 2) Wakaf sementara, yaitu apabila barang yang diwakafkan berupa barang yang mudah rusak ketika dipergunakan tanpa memberi syarat untuk mengganti bagian yang rusak. Wakaf sementara juga

¹⁵Mundzir Qohaf, *Manajemen Wakaf Produktif* (Jakarta Timur : Khalifa, 2008), 161 – 162.

bisa dikarenakan oleh keinginan wakif yang memberi batasan waktu ketika mewakafkan barangnya.¹⁶

3. Berdasarkan penggunaannya, terbagi atas dua macam yaitu :
 - a) Wakaf langsung, yaitu wakaf yang pokok barangnya digunakan untuk mencapai tujuannya, seperti masjid untuk sholat, sekolah untuk kegiatan belajar mengajar, rumah sakit untuk mengobati orang sakit dan lain sebagainya.
 - b) Wakaf produktif, wakaf yang pokok barangnya digunakan untuk kegiatan produksi dan hasilnya diberikan sesuai dengan tujuan wakaf.¹⁷

Pembagian wakaf di atas juga sejalan dengan pendapat para ahli fikih, bahkan mereka menyepakati semua macam wakaf yang telah disebutkan di atas, kecuali wakaf sementara karena keinginan wakaf yang kita temukan hanya dalam fiqih madzhab Maliki saja.¹⁸

D. Unsur – unsur Wakaf

Adapun Unsur – unsur wakaf wakaf menurut UU. NO. 41 Tahun 2004 pasal (6) yakni:

1. Wakif

¹⁶Ibid,162.

¹⁷Ibid,162.

¹⁸Ibid,162.

Sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1 ayat (2) wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya, meliputi : Perorangan ,Organisasi, dan Badan Hukum.¹⁹

2. Nazhir

Pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peuntukannya pasal 1 ayat (4).

3. Harta benda wakaf

Harta Benda Wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh wakif.²⁰

4. Ikrar wakaf

Ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan maupun tulisan kepada nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya (pasal 1 ayat (3)).

Sedangkan dalam pasal 17 disebutkan bahwa :

¹⁹karena sifatnya yang lentur dan bebasnya kehendak para wakif,maka calon *wakif* harus memiliki persyaratan – persyaratan sebelum yang bersangkutan melaksanakan ibadah wakaf. Persyaratan ini bertujuan agar wakaf dapat dilakukan dengan kesadaran penuh, sehingga akan memberikan kemanfaatan untuk banyak orang. Persyaratan seorang calon *wakif* agar sah adalah harus memiliki kecakapan hukum atau *kamalul ahliyah (legal competent)* dalam membelanjakan hartanya. kecakapan bertindak disini meliputi empat kriteria, yaitu : Merdeka, berakal sehat, dewasa atau *baligh* dan tidak berada dibawah pengampuan (boros atau lalai).

²⁰Muhammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta : UI press, 1988),85.

- 1) Ikrar wakaf dilaksanakan oleh wakif kepada nazhir dihadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 orang saksi.
- 2) Ikrar wakaf sebagaimana disebutkan dalam ayat 1 dinyatakan secara lisan dan/atau tertulis 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 dibenarkan oleh hukum. Wakif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh dua orang saksi (pasal 18).

Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf wakif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas benda harta wakaf kepada PPAIW (pasal 19).²¹

5. Peruntukan harta benda wakaf

Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf harta benda wakaf hanya dapat diperuntukkan Bagi (pasal 22) :

- a) Sarana kegiatan ibadah;
- b) Sarana dan kegiatan pendidikan dan kesehatan;
- c) Bantuan bagi fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa;
- d) Kemajuan dan peningkatan ekonomi Umat, dan/atau ;

²¹ Ibid, 85.

e) Kemajuan dan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syari'ah da peraturan perundang – undangan.

6. Jangka waktu wakaf

Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untukmemisahkan dan / atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selama – lamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingan guna keperluan ibadah atau kesejahteraan umum menurut syari'ah. Jadi menurut ketentuan ini, wakaf sementara juga diperbolehkan dalam jangka waktu tertentu asalkan sesuai dengan kepentingannya.²²

E. Nazhir Wakaf

1. Kedudukan Nazhir dalam Pengelolaan Harta Wakaf

Nazhir adalah pihak yang merima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Nazhir meliputi perorangan, organisasi dan badan hukum. Nazhir baik perorangan, organisasi maupun badan hukum harus terdaftar pada Kementerian Agama (menteri) yang menangani wakaf dan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Dengan demikian, nazhir diharuskan warga negara Indonesia, bukanlah warga negara asing, organisasi asing, maupun badan hukum asing.²³

²²Ibid, 86.

²³Jaih Mubarak, *Wakaf Produktif* (Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2008), 154.

Nazhir memiliki kedudukan penting dalam perwakafan. Pengelolaan suatu perwakafan tidak dapat dipisahkan dari para nazhir, sebab berkembang tidaknya harta wakaf, salah satu diantaranya sangat tergantung pada nazhir. Meskipun para mujtahid tidak menjadikan nazhir sebagai salah satu rukun wakaf, namun para ulama' sepakat bahwa harus menunjuk nazhir wakaf. Di Indonesia pun nazhir ditetapkan sebagai dasar pokok perwakafan.²⁴

Oleh karena itu, sebagai pelaksana hukum, nazhir memiliki tugas – tugas atau kewajiban dan hak. Tugas – Tugas nazhir dalam perundang – Undangan adalah :

- 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 (BWI).²⁵

Sedangkan hak nazhir adalah : a) nazhir berhak mendapat imbalan, upah, atau bagian maksimal 10 % dari hasil bersih (keuntungan) atas pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf,²⁶ dan b) nazhir berhak mendapat pembinaan dari menteri yang menangani wakaf dan BWI untuk melaksanakan tugasnya secara benar dan baik.²⁷

2. Parameter Nazhir Profesional

Mengingat salah satu tujuan wakaf adalah menjadikannya sebagai sumber dana yang produktif, tentu memerlukan nazhir yang mampu melaksanakan tugas – tugasnya secara profesional dan

²⁴Departemen Agama RI, Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam, Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf,(Jakarta : 2006),114.

²⁵ Pasal 11, Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2004.

²⁶ Pasal 12, Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2004.

²⁷ Pasal 13, Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2004.

bertanggung jawab.²⁸ Dengan Pendekatan *Total Quality Management* (TQM), Ahmad Djunaidi menjelaskan bahwa parameter nazhir profesional adalah : 1) *amanah* (dapat dipercaya), 2) *shidiq* (Jujur), 3) *fathanah* (cerdas), 4) *tabligh* (transparan). Karakter sumber daya nazhir yang amanah adalah terdidik dan tinggi moalitasnya, memiliki keterampilan unggul dan berdaya saing, memiliki kemampuan dalam melakukan pembagian kerja, dapat melaksanakan kewajiban dan memperoleh hak yang adil, serta memiliki standart operasional kerja yang terarah.²⁹

Sedangkan syarat – syarat nazhir secara lebih rinci dapat dibedakan menjadi tiga, yakni :

a) Syarat Moral

- 1) Paham tentang hukum wakaf dan ZIS, baik dalam tinjauan syari'ah maupun Perundang – undangan negara ;
- 2) Jujur, amanah dan adil sehingga dapat dipercaya dalam proses pengelolaan dan pentasyarufan kepada sasaran wakaf ;
- 3) Tahan godaan, terutma menyangkut perkembangan usaha ;
- 4) Pilihan. sungguh – sungguh dan suka tantangan ;
- 5) Punya kecerdasan, baik emosional maupun spiritual.

b) Syarat Manajemen

²⁸Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji, *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, Jakarta : 2004, 51.

²⁹Jaih Mubarak, *Wakaf Produktif* ,...,160.

- 1) Mempunyai Kapasitas dan kapabilitas yang baik dalam *leadership* ;
- 2) Visioner ;
- 3) Mempunyai kecerdasan yang baik secara intelektual, sosial, dan pemberdayaan ;
- 4) Profesional dalam bidang pengelolaan harta ;
- 5) Terdapat masa bakti nazhir ;
- 6) Memiliki program kerja yang jelas.

c) Syarat Bisnis

- 1) Mempunyai Keinginan ;³⁰
- 2) Mempunyai pengalaman dan atau siap untuk dimagangkan ;
- 3) Punya ketajaman melihat peluang usaha sebagaimana layaknya *entrepreneur*.

Dari persyaratan yang tersebut menunjukkan bahwa nazhir menempati pada pos yang sangat sentral dalam pola pengelolaan harta wakaf. Dengan demikian, sebagai nazhir harus memenuhi persyaratan sebagaimana yang yang disebutkan di atas, sehingga mampu melaksanakan tugas dan kewajibannya dalam mengelola harta wakaf secara maksimal dan optimal sesuai dengan harapan umat dan wakif pada khususnya.³¹

³⁰Ibid, 52.

³¹Ibid, 53.

3. Masa Bakti Nazhir

Ketentuan mengenai masa bakti nazhir terdapat dalam PP. No. 42 Tahun 2006 yang menyebutkan bahwa :

- a) Masa bakti nazhir adalah 5 (Lima) tahun dan dapat diangkat kembali.
- b) Pengangkatan kembali nazhir dilakukan oleh BWI, apabila yang bersangkutan telah melaksanakan tugasnya dengan baik dalam periode sebelumnya sesuai ketentuan prinsip syari'ah dan Peraturan Perundang – Undangan.³²

F. Wakaf Produktif

1. Definisi Wakaf Produktif

Wakaf produktif secara terminologi adalah transformasi dari pengelolaan wakaf yang alami menjadi pengelolaan wakaf yang profesional untuk meningkatkan atau menambah manfaat wakaf.³³ Sadono merumuskan bahwa produktif diartikan sebagai proses operasi untuk menghasilkan barang atau jasa yang maksimum dengan modal yang minimum. Dengan demikian, wakaf produktif juga dapat diartikan sebagai proses pengolaan benda wakaf untuk menghasilkan barang atau jasa yang maksimum dengan modal yang minimum.³⁴

2. Dasar Hukum Wakaf Produktif

³² Pasal 14, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006.

³³ Jaih Mubarak, *Wakaf Produktif*, ..., 15.

³⁴ Sadoro Sukirno, *Pengantar Teori Mikro Ekonomi* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1997), cet. Ke-7, 202.

Dasar hukum wakaf produktif di Indonesia adalah 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. Pada dasarnya wakaf produktif adalah upaya untuk meningkatkan (memaksimumkan) fungsi – fungsi wakaf agar dapat memenuhi kebutuhan para pihak, ini berarti bahwa wakaf dalam batas – batas tertentu telah berfungsi untuk menyejahterakan masyarakat.³⁵

Tujuan pembentukan Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf adalah untuk :

- a) Untuk menciptakan tertib hukum dan administrasi wakaf guna melindungi harta benda wakaf;
- b) Untuk memperluas ruang lingkup objek wakaf;
- c) Untuk memperluas ruang lingkup penggunaan wakaf;
- d) Untuk mengamankan harta benda wakaf dari campur tangan pihak ketiga yang merugikan kepentingan wakaf;
- e) Untuk membentuk BWI yang dapat mempunyai perwakilan di daerah sesuai dengan kebutuhan yang bersifat independen.

Said Agil Munawwar (Mantan Menteri Agama wakil dari pemerintah yang berkedudukan sebagai pengusul Undang – Undang

³⁵Ibid,17.

wakaf), pernah menyatakan bahwa tujuan pembentukan Undang – Undang wakaf adalah :

- a. Menjamin kepastian hukum di bidang perwakafan;
- b. Melindungi dan memberikan rasa aman bagi umat islam sebagai wakif ;
- c. Sebagai instrumen untuk mengembangkan rasa tanggung jawab bagi para pihak yang mendapat kepercayaan mengelola harta wakaf;
- d. Sebagai koridor hukum untuk advokasi dan menyelesaikan kasus – kasus perwakafan yang terjadi di masyarakat.³⁶

3. Model Pembiayaan Wakaf Produktif

Dalam model pembiayaan harta wakaf terdapat dua model bentuk pembiayaan harta wakaf , yaitu:

a. Model Pembiayaan Wakaf Tradisional

Buku Fiqih klasik mendiskusikan lima model pembiayaan rekonstruksi harta wakaf, yaitu : Pinjaman, *Hurk* (kontrak sewa jangka panjang dengan pembayaran *lump sum* dimuka), *al – Ijaratain* (sewa dengan dua pembayaran), menambah harta wakaf baru dan penukaran pengganti (substitusi) harta wakaf. Dari ke-lima model tersebut hanya penambahan harta wakaf baru yang menciptakan penambahan pada modal wakaf dan peningkatan

³⁶Jaih Mubarak, *Wakaf Produktif*, 57 – 59.

kepastian produksi. Sedangkan ke-empat model yang lain banyak kepada membiayai operasional dan mengembalikan produktifitas semua harta wakaf.³⁷

b. Model Pembiayaan Baru Untuk Proyek Wakaf Produktif Secara Institusional, adalah sebagai berikut :

1) Model Pembiayaan *Murabahah*

Penerapan pembiayaan *murabahah* pada harta proyek mengharuskan pengelola harta wakaf (nazhir) mengambil fungsi sebagai pengusaha (*entrepreneur*) yang mengandalkan proses investasi, dimana membeli peralatan dan material yang diperlukan melalui surat kontrak *murabahah*, sedangkan pembiayaannya datang dari satu Bank syari'ah.

2) Model *Istisna'*

Model *istisna'* memungkinkan pengelola harta wakaf untuk memesan pengembangan harta wakaf yang diperlukan kepada lembaga pembiayaan melalui suatu kontrak *istisna'*. Lembaga pembiayaan atau bank kemudian membuat kontrak dengan kontraktor untuk memenuhi pesanan pengelola harta wakaf atas nama lembaga pembiayaan itu. Menurut Resolusi Islamic Fiqh Akademi dari OKI, *istisna'* adalah sesuai dengan kontrak

³⁷Departemen Agama RI, Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam, *Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf*,(Jakarta : 2006),114.

syari'ah dimana pembiayaan dapat dilakukan secara ditanggungkan atas dasar kesepakatan bersama.³⁸

3) Model *Ijarah*

Model pembiayaan ini merupakan penerapan *Ijarah* dimana pengelola harta wakaf tetap memegang kembali penuh atas manajemen proyek. Dalam pelaksanaannya, pengelola harta wakaf memberikan izin yang berlaku untuk beberapa tahun saja kepada penyedia dana untuk mendirikan sebuah gedung di atas tanah wakaf. Kemudian pengelola harta wakaf menyewakan gedung tersebut untuk jangka waktu yang sama, dimana pada periode tersebut dimiliki oleh penyedia dana (*financer*) dan digunakan untuk tujuan wakaf. Pengelola harta wakaf menjalankan manajemen dan membayar sewa secara periodik kepada penyedia dana.

4) *Mudharabah* Oleh Pengelola Harta Wakaf dan Penyedia Dana

Model *Mudharabah* dapat digunakan oleh pengelola harta wakaf dengan asumsi peranannya sebagai pengusaha (*mudharib*) dan menerima dana likuid dari lembaga pembiayaan untuk mendirikan bangunan di tanah wakaf atau untuk membor sebuah sumur minyak jika tanah wakaf itu menghasilkan minyak. Manajemen akan tetap berada di tangan pengelola harta wakaf secara eksklusif dan tingkat bagi hasil ditetapkan

³⁸Ibid,126.

sedemikian rupa sehingga menutup biaya usaha untuk manajemen sebagaimana juga penggunaan tanahnya.³⁹

5) Model Pembiayaan Berbagi Kepemilikan

Model pembiayaan berbagi kepemilikan dapat dipergunakan apabila dua pihak secara individual dan bebas memiliki dua benda yang berkaitan satu sama lain, misalnya masing – masing memiliki separoh dari sebidang tanah pertanian tanpa mempunyai perjanjian kemitraan secara formal.

6) Model Bagi Hasil (*Output*)

Model bagi hasil adalah suatu kontrak dimana satu pihak menyediakan harta tetap, seperti tanah untuk yang lain dan berbagi hasil (*Output*) kotor diantara keduanya atas dasar rasio yang disepakati. Model pembiayaan ini didasarkan atas muzara'ah dimana pemilik tanah menyediakan tanah (mesin) kepada petani. Dalam bagi hasil, tanah dan manajemen tidak dapat disediakan oleh pihak yang sama.

Wakaf dalam model pembiayaan bagi hasil, penyediaan tanah dan harta tetap lainnya yang dimiliki wakaf, sedangkan lembaga pembiayaan menyediakan biaya operasional dan manajemen. Lembaga pembiayaan dapat juga menyediakan sebagian atau seluruh mesin sepanjang tanah yang disediakan oleh pihak non manajemen sesuai dengan persyaratan *muzara'ah*. Model

³⁹ Ibid,127.

ini dengan demikian cocok untuk lembaga pembiayaan yang menghendaki mengambil tanggung jawab manajemen, sedang pengelola harta wakaf mengambil posisi sebagai mitra tidur. Ini menjadi salah satu dari model dimana manajemen secara eksklusif akan berada ditangan lembaga pembiayaan.⁴⁰

7) Model Sewa Berjangka Panjang dan *Hukr*

Model pembiayaan yang terakhir adalah salah satu dimana manajemen yang berada ditangan lembaga pembiayaan yang menyewa harta wakaf untuk periode jangka waktu panjang. Penyedia dana mngambil tanggung jawab konstruksi dan manajemen serta membayar sewa secara periodik kepada pengelola harta wakaf.

Dalam sub- model *Hukr* suatu ketentuan ditambahkan dalam kontrak atas dasar mana lembaga pembiayaan memberikan suatu pembayaran *lamp sum* tunai sebagai tambahan dari membayar sewa secara periodik. Namun demikian di bawah kondisi pasar yang adil, nilai total sekarang (*total present Value*) dan hasil (*return*) kepada wakaf dalam *Hukr* dan dalam sewa berjangka panjang harus kurang lebih sama.⁴¹

4. Potensi Tanah Wakaf di Wilayah Pedesaan dan Jenis Usaha

⁴⁰ Ibid, 128.

⁴¹Ibid, 129.

Tidak semua harta benda wakaf harus diberdayakan secara produktif, tergantung situasi dan kondisi yang ada. Namun menurut Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf bahwa harta benda wakaf yang memiliki potensi dan manfaat ekonomi perlu dikelola secara efektif dan efisien untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Tabel. 1 Potensi Tanah Wakaf pedesaan dan Jenis Usaha

Katagori	Jenis Lokasi Tanah	Jenis Usaha
Pedesaan	Tanah persawahan Tanah Perkebunan	Pertanian, tambak ikan, perkebunan, industri rumahan, tempat wisata
	Tanah ladang/Padang rumput	Palawija, real estate, pertamanan, industri rumahan
	Tanah rawa	Perikanan
	Tanah Perbukitan	Tempat wisata, bangunan villa, industri rumahan, tempat penyulingan air miniral, dll

Sumber: Pamplet Pemberdayaan Tanah Wakaf Secara Produktif Upaya Pengembangan Potensi Ekonomi Umat).

5. Langkah – langkah Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif

Pemberdayaan merupakan bagian dari manajemen untuk meningkatkan manfaat wakaf yang optimum. Ada empat faktor utama dalam pemberdayaan wakaf secara produktif, yaitu: potensi ekonomi wakaf, nazhir profesional, manajemen pengelolaan modern,

pendayagunaan hasil.⁴² Peningkatan kualitas sumber daya manusia secara konseptual pemberdayaan yang dilakukan BWI dilakukan melalui tiga tingkatan, yakni :

a. *Enabling* (Penelusuran Bakat dan Minat)

Upaya BWI untuk menelusuri potensi yang dimiliki para nazhir sebagai bagian dari upaya peningkatan produktivitas objek wakaf.⁴³

b. *Empowering* (Pembekalan keterampilan)

Pada tahap ini pihak BWI melakukan pemetaan potensi para nazhir melalui penyediaan sejumlah struktur yang menyangkut materi (bahan) yang diperlukan, baik fasilitas maupun pemberdayaan melalui pelatihan, kursus, ataupun pendidikan yang lain. Upaya pembinaan yang harus dilakukan berdasarkan standart pola manajemen terkini adalah :

- 1) Pendidikan formal, melalui sekolah – sekolah umum dan kejuruan dapat dicetak calon – calon SDM kenazhiran yang siap pakai. Dengan catatan sekolah itu sendiri harus dibentuk secara berkualitas dengan memberikan kurikulum

⁴²Departemen Agama RI, *Pamphlet Pemberdayaan Tanah Wakaf Secara Produktif (Upaya Pengembangan Potensi Ekonomi Umat*. (Jakarta: Dirjen Bimas Islam Direktorat Pemberdayaan wakaf, 2007).

⁴³Jaih Mubarak, *Wakaf Produktif*,..., 173

yang mantab dengan disiplin pengajaran yang tinggi dan terarah. Misalnya, sekolah menengah pertanian maupun tingkat perguruan tingginya (fakultas pertanian) yang diharapkan dapat mengelola tanah wakaf berupa perswahan, perkebunan, ladang pembibitan dan lain sebagainya.

- 2) Pendidikan non – formal, bentuk dari pendidikan non formal ini adalah dengan mengadakan kursus – kursus atau pelatihan SDM kenazhiran, baik yang terkait dengan manajerial organisasi atau peningkatan keterampilan dalam bidang profesi pertanian, tehnik perbankan, perdagangan dll.
- 3) Pendidikan Informal, berupa latihan – latihan dan kaderisasi langsung ditempat pengelolaan benda wakaf. Nazhir yang telah ada ditingkatkan kemampuannya melalui latihan – latihan intensif dan bimbingan yang membuatnya kian maju dan mampu dalam bidang tugas dan tanggung jawabnya.
- 4) Pembinaan Fisik, faktor olahraga dan istirahat nazhir tidak boleh diabaikan dalam rangka membangun fisik yang prima. Sebab paling tidak seorang nazhir harus dipastikan memiliki tubuh yang sehat, sehingga dapat menjalankan tugasnya dengan baik.
- 5) Pendidikan mental, dengan budi pekerti (akhlak) yang luhur dibina melalui berbagai kesempatan, seperti ceramah

agama, simulasi pengembangan diri, dan organisasi untuk menjaga dan meningkatkan ketahanan mental supaya SDM kenazhiran bisa mengemban amanat untuk kesejahteraan masyarakat banyak.⁴⁴

c. *Protecting*

Pada Tahap Ini pihak BWI dapat menyusun program untuk melindungi para nazhirdengan cara pemberian dan atau penambahan modal usaha, bantuan manajemen pengelolaan dan pemberdayaan harta wakaf, pembentukan badan usaha dan lain sebagainya.⁴⁵

Adapun langkah – langkah yang harus dilakukan menurut urutan prioritas dapat dijabarkan sebagai berikut :

1) Pemetaan Potensi Ekonomi Tanah Wakaf

Sebelum pemberdayaan tanah wakaf dilakukan, pemetaan potensi ekonomi harus dibuat terlebih dahulu. Sejauh mana dan seberapa mungkin tanah wakaf itu dapat diberdayakan dan dikembangkan secara produktif. Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam pemetaan potensi ekonomi adalah letak geografis, seperti lokasi, dukungan

⁴⁴Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf , ...,118 - 119.

⁴⁵Jaih Mubarak, *Wakaf Produktif*,..., 174.

masyarakat dan tokohnya, tinjauan pasar, dukungan teknologi, dll. Jika dalam pemetaan disimpulkan bahwa tanah wakaf memiliki potensi ekonomi, maka langkah kedua adalah studi kelayakan.

2) Pembuatan Proposal Studi Kelayakan Usaha

Studi kelayakan usaha dalam bentuk proposal merupakan prasarat utama sebelum melakukan aksi pemberdayaan tersebut dan dibuat berdasarkan analisa lengkap dengan menggunakan SWOT (*Strength, Weakness, Oportunity, Threat*) atau Kekuatan, Kelemahan, Kesempatan dan Ancaman. Isi proposal paling tidak memuat beberapa hal, yaitu latar belakang, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologis, aspek organisasi dan manajemen, aspek ekonomi dan keuangan (biaya investasi, biaya operasi dan pemeliharaan, sumber pembiayaan, perkiraan pendapatan, proyeksi laba dan rugi), dan kesimpulan – rekomendasi.

3) Menjalinkan Kemitraan Usaha

Setelah studi kelayakan usaha dibuat secara cermat, hal yang perlu dipikirkan adalah mencari mitra usaha untuk pemberdayaan dan pengembangan, baik dari perbankan syariah maupun investor usaha swasta.⁴⁶

4) SDM yang Berkualitas

⁴⁶Departemen Agama RI, *Pamplet Pemberdayaan Tanah Wakaf*.

Rekrutmen dan kesiapan Sumber Daya manusia (SDM) dalam usaha produktif adalah hal yang mutlak. SDM yang profesional dan amanah harus dijadikan perhatian utama Nazhir yang akan memberdayakan tanah wakaf. Jika Nazhir tidak memiliki kemampuan yang baik dalam usaha pengembangan, maka nazhir dapat mempercayakan kepada SDM yang memiliki kualitas baik dan moralitas tinggi dari berbagai disiplin ilmu dan *skill*, seperti sarjana ekonomi, manajemen, komputer dan lain-lain.

5) Manajemen Modern dan Profesional

Dalam pengembangan dan pengelolaan tanah wakaf secara produktif diperlukan pola manajerial yang modern,⁴⁷ transparan, profesional dan akuntabel.

6) Penerapan Sistem Kontrol dan Pengawasan

Agar pemberdayaan dan pengembangan wakaf produktif dapat berjalan dengan baik. Kontrol dan pengawasan yang baik. Kontrol dan pengawasan dapat diterapkan dalam lingkungan internal manajemen, maupun dari kalangan eksternal seperti masyarakat, LSM, akademisi, akuntan publik dan lain sebagainya. Penerapan kontrol dan pengawasan diharapkan agar tidak terjadi penyelewengan dan penyalahgunaan tanah wakaf.⁴⁸

⁴⁷Manajerial modern meliputi *planning* (Perencanaan), *Organizing* (Pengorganisasian), dan *Controlling* (Pengawasan).

⁴⁸Departemen Agama RI, *Pamplet Pemberdayaan Tanah Wakaf*,..

