



SKRIPSI

**TINJAUAN HUKUM ISLAM MENGENAI BANGUNAN
WAKAF YANG TANAHNYA TELAH DIJADIKAN
AGUNAN BANK (STUDI UNDANG-UNDANG
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 41 TAHUN 2004
TENTANG WAKAF)**

**OLEH
ST. MUTHMAINNAH
B111 16 088**

**DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN HUKUM ISLAM MENGENAI BANGUNAN
WAKAF YANG TANAHNYA TELAH DIJADIKAN
AGUNAN BANK (Studi Undang-Undang Republik
Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf)**

**OLEH
ST. MUTHMAINNAH
B111 16 088**

SKRIPSI

Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum

**DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**

PENGESAHAN SKRIPSI

TINJAUAN HUKUM ISLAM MENGENAI BANGUNAN
WAKAF YANG TANAHNYA TELAH DIJADIKAN
AGUNAN BANK (Studi Undang-Undang Republik
Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf)

Disusun dan diajukan oleh
ST. MUTHMAINNAH
B111 16 088

Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Senin, 2 November 2020
Dan Dinyatakan Diterima

Panitia Ujian

Ketua

Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
NIP. 19630419 198903 1 003

Sekretaris

Achmad, S.H., M.H.
NIP. 19680104 199303 1 002

A.n Dekan

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Waskun, S.H., LL.M.
NIP. 19761129 199903 1 005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama : ST. MUTHMAINNAH
Nomor Induk Mahasiswa : B111 16 088
Peminatan : Hukum Islam
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul : Tinjauan Hukum Islam Mengenai Bangunan
Wakaf yang Tanahnya Telah Dijadikan Agunan
Bank (Studi Undang-Undang Republik
Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang
Wakaf)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

Makassar, 12 Oktober 2020

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Ir Abrar Saleng, S.H., M.H
NIP. 19630419 198903 1 003

Pembimbing Pendamping



Achmad, S.H., M.H
NIP. 19680104 199303 1 002



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM**
KAMPUS UNHAS TAMALANREA, JALAN PERINTIS KEMERDEKAAN KM.10
Telp : (0411) 587219,546686, FAX. (0411) 587219,590846 Makassar 90245
E-mail: hukumunhas@unhas.ac.id

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : ST MUTHMAINNAH
N I M : B11116088
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Mengenai Bangunan Wakaf Yang Tanah Dibawahnya Telah Dijadikan Agunan Bank (Studi Undang-Undang Republik Indonesia No.41 Tahun 2004 Tentang Wakaf)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, November 2020

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset
dan Inovasi



Prof. Dr. Hamzah Halim SH.,MH
NIP. 19731201 199903 1 003

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ST. MUTHMAINNAH
NIM : B111 16 088
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Mengenai Bangunan
Wakaf yang Tanahnya Telah Dijadikan
Agunan Bank (Studi Undang-Undang
Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004
tentang Wakaf)

Bahwa benar adanya Karya Ilmiah Saya dan Bebas dari Plagianisme (duplikasi).
Demikianlah Surat Pernyataan ini dibuat, jika dikemudian hari ditemukan bukti ketidakaslian atas Karya Ilmiah ini maka Saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 30 Oktober 2020
Yang bersangkutan



(ST.MUTHMAINNAH)

ABSTRAK

ST. MUTHMAINNAH (B111 16 088) dengan Judul “Tinjauan Hukum Islam mengenai Bangunan Wakaf yang Tanahnya Telah Dijadikan Agunan Bank (Studi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf)”. Di bawah bimbingan (Abrar Saleng) sebagai Pembimbing I, dan (Achmad) Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses perwakafan bangunan (masjid) tersebut dapat terjadi, sedangkan tanahnya sementara dalam jaminan oleh Bank, dan yang kedua untuk mengetahui kedudukan hukum proses wakaf tersebut apakah dapat dibenarkan atau justru batal demi hukum dengan melihat aturan-aturan dalam Undang-Undang Perwakafan dan Kompilasi Hukum Islam.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, dengan menggunakan pendekatan Undang - Undang (*Statute Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Adapun analisis yang digunakan adalah analisis secara kualitatif, yaitu analisis yang bersifat deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan fakta yang ada.

Penelitian ini menunjukkan bahwa, (1) Proses wakaf yang dilakukan oleh Yatimin tersebut tidak memenuhi unsur ataupun rukun wakaf sebagaimana yang telah diatur dalam beberapa peraturan tentang wakaf. (2) Wakaf tersebut dianggap belum terjadi ataupun batal demi hukum, karena status tanah masjid tersebut masih dalam jaminan oleh Bank, sehingga sertifikat tanah masjid tersebut tidak dapat diserahkan sebagai syarat wakaf benda tidak bergerak.

Kata Kunci: Bangunan Wakaf, Agunan Bank.

ABSTRACT

ST. MUTHMAINNAH (B111 16 088) with the title "*Islamic Law Review on Waqf Buildings whose land has been used as bank collateral (Study of Law of the Republic of Indonesia Number 41 of 2004 concerning Waqf)*". Under guidance of (Abrar Saleng) as the First Advisor and (Achmad) second Advisor.

This study aims to determine how the process of waqf building (mosque) can occur, while the land is temporarily guaranteed by the Bank, and secondly, to find out the legal position of the waqf process whether it can be justified or null and void by looking at the rules of the Law. Waqf and Compilation of Islamic Law.

This research uses a type of normative, using an statute approach and the case approach. The analysis used is qualitative analysis, which is descriptive analysis which aims to provide an overview or formulate problems in accordance with existing circumstances / facts.

This research shows that, (1) The Process of waqf that is carried out by Yatimin does not fulfill the elements or pillars of waqf as regulated in several regulatins regarding waqf. (2) The waqf has not occured or is null and void, because the status of the mosque land is still guaranteed by the bank, so the mosque land certificate cannot be submitted as a condition for waqf for immovable objects.

Keywords: Waqf Building, Bank Collateral.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas rahmat serta kasih sayang-Nya sehingga kita masih dikaruniakan nikmat yang begitu luar biasa yakni nikmat kesehatan, kekuatan, dan kesempatan untuk terus beribadah dan mengerjakan amal dan ibadah sebanyak – banyaknya karena sesungguhnya kehidupan di dunia ini hanya sementara. Tak lupa juga kita kirimkan shalawat dan taslim kepada junjungan kita Nabi Allah SWT. yakni Muhammad SAW sebagai sosok teladan di muka bumi ini yang membawa kita dari zaman jahiliyah ke zaman yang luar biasa dan penuh berkah ini insyaa Allah, membawa kita dari masa kegelapan ke zaman yang terang luar biasa ini Alhamdulillah, sehingga penulis dengan karunia Allah SWT pun akhirnya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Mengenai Bangunan Wakaf yang Tanahnya Telah Dijadikan Agunan Bank (Studi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf)”**. sebagai syarat untuk menyelesaikan program Strata Satu pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dengan segala kerendahan hati dan rasa syukur, izinkan penulis untuk menyampaikan ucapan terimakasih yang tak terhingga untuk kedua orang tua penulis Ayahanda Ilham Tawakkal dan Ibunda St. Ramidha yang selalu mendukung penulis dalam perjalanan proses menyelesaikan tugas

penulis menyusun skripsi ini, yang tidak pernah berhenti dan selalu mendoakan penulis agar dalam penyelesaian studi penulis dari awal menjadi mahasiswa hingga di akhir perkuliahan tidak mendapatkan ujian yang berat dan selalu mampu penulis lewati.

Ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada saudara-saudari penulis, Muh. siddiq, dan Nurul Hilmi, yang juga turut serta mendoakan dan membantu penulis dalam hal penyusunan skripsi ini dari awal hingga akhirnya selesai.

Tidak lupa penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada dosen pembimbing penulis Bapak Prof. Dr. Ir Abrar Saleng, S.H., M.H selaku Pembimbing I dan Bapak Achmad, S.H., M.H, selaku Pembimbing II yang selalu memberikan motivasi kepada penulis, selalu memberikan masukan dan arahan kepada penulis guna menyusun skripsi penulis dari awal hingga akhirnya terselesaikan. Ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada tim penilai penulis Bapak Dr. kahar Lahae, S.H., M.Hum selaku penilai I, dan Bapak Ismail Alrip, S.H., M.Kn selaku Penilai II yang telah memberikan masukan yang sangat berguna dalam penulisan skripsi penulis sehingga menjadikan skripsi penulis lebih baik lagi. Penulis menyadari tanpa adanya bantuan dan arahan dari beliau semua, penyelesaian skripsi ini tidak akan terselesaikan seperti sekarang ini.

Selain itu, izinkanlah penulis untuk mengucapkan banyak terimakasih pula kepada :

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu MA, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, para wakil rektor, staf, dan seluruh jajarannya.
2. Prof. Dr. Farida Patittingi S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Hamzah Halim S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Unoversitas Hasanuddin, Dr. Syamsuddin Muchtar S.H., M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, dan Dr. Muh. Hasrul S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Maskun S.H., LL.M, selaku Ketua Program Studi (KPS) S1 Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak memberikan masukan dan gambaran kepada penulis dalam pemilihan judul yang cocok diteliti oleh penulis.
4. Dr. Kahar Lahae, SH.,M.Hum selaku dosen Penasihat Akademik penulis yang telah membantu dan memberikan masukan kepada penulis dalam hal pemilihan mata kuliah dari semester awal hingga semester akhir sekarang ini.
5. Para dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan banyak ilmu bagi penulis dari mulai awal perkuliahan hingga akhir perkuliahan seperti saat ini yang tentunya penulis tidak akan mampu untuk membalas jasa para dosen penulis yang setia membagi ilmunya

kepada penulis. Semoga ilmu yang diberikan kepada penulis bernilai amal jariyah untuk mereka semua.

6. Para dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada Departemen Hukum Perdata yang telah bersedia untuk diajak saling berbagi ilmu kepada penulis baik dalam hal pengajaran di dalam kelas hingga penyelesaian skripsi penulis ini.
7. Seluruh pegawai dan staf akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan pelayanan yang terbaik kepada penulis.
8. Seluruh rekan – rekan anggota DIKTUM 2016 yang sama – sama berjuang dari awal masuknya perkuliahan yang awalnya tidak saling mengenal satu sama lain hingga akhirnya bisa kompak dan terjalinnya rasa solidaritas yang tinggi antar sesama anggota. Terimakasih atas waktu dan kebersamaannya selama ini.
9. Terkhusus terimakasih dari penulis untuk Winaldi Andirta Budy orang yang paling berperan besar selama ini, yang selalu ada untuk penulis repotkan dalam segala hal, setia, dan selalu menyemangati penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, yang selalu memberikan dukungan kepada penulis, dan tidak pernah berhenti selalu menyayangi dan mendoakan penulis dalam situasi apapun.
10. Sahabat-sahabat *Small Family* Ayu Kurniasih Jamal, Rismayanti, Ayu

Eka Nanda, Muliana M, Eky Jaya Pratama, Akbar dan Almarhumah Nurwindasari. Terimakasih atas kebersamaan selama kurang lebih empat tahun menikmati susah dan senangnya kehidupan kampus maupun diluar kampus, yang walaupun kadang cekcok tapi kalian yang terbaik.

11. Sahabat sekaligus kakak bagi saya Riska Ambri yang selalu memberikan motivasi dan menyemangati penulis, juga kepada kakak Andi Tenri Putri Tariza Haryadi, serta adik saya Nurhasanah Amir, yang saya kenal sejak berorganisasi yang sudah seperti saudara saya.
12. Seluruh rekan-rekan Resimen Mahasiswa, saudara saya angkatan 47 B (Ilmi, Ayi, Taci, Wandu, Andiman dan lainnya yang penulis tidak dapat tulis satu persatu) terimakasih atas kebersamaan kalian yang masih tetap solid sampai saat ini. Senior terbaik saya Mustakin yang pada masanya selalu memberikan motivasi, semangat, serta membantu penulis dan selalu kebersamaan dalam berbagai keadaan, yang kebbaikannya tidak akan pernah saya lupakan dalam perjalanan kehidupan dikampus merah tercinta.
13. Seluruh rekan – rekan anggota KKN Tematik Kabupaten Bantaeng Kecamatan Bisappu Desa Kelurahan Bontomanai Gelombang 102, Ibu posko tersayang penulis, bapak posko, serta ibu lurah Bontomanai beserta seluruh staf dan jajaran, terimakasih atas waktu dan

kesempatan kalian semua yang sudah sangat ramah dalam menerima penulis dan rekan-rekan bersama menyelesaikan program kerja selama sebulan lebih di Kabupaten Bantaeng.

14. Seluruh pihak yang tidak sempat penulis sampaikan satu per satu, terimakasih atas bantuan kalian semua, semoga kebaikan yang telah kalian berikan itu bernilai ibadah di sisi Allah SWT.

Penulis menyadari masih banyaknya kekurangan dalam skripsi yang dibuat oleh penulis ini, oleh karena itu penulis berharap masukan – masukan dari para pembaca sehingga skripsi ini bisa lebih baik kedepannya dan sebagai patokan bagi skripsi – skripsi berikutnya.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, Agustus 2020

ST. MUTHMAINNAH

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Metode Penelitian.....	12
a) Tipe Penelitian.....	12
b) Metode Pendekatan.....	12
c) Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	13
d) Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	14
e) Analisis Bahan Hukum.....	15
BAB II.....	16
TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS PERMASALAHAN PERTAMA.....	16
A. Tinjauan Pustaka Pertama.....	16

1. Tinjauan Umum Tentang Wakaf.....	16
a. Pengertian dan Dasar Hukum Wakaf.....	16
b. Unsur (Rukun) dan Syarat Sah Wakaf.....	22
c. Tata Cara Pelaksanaan Wakaf.....	25
d. Harta Benda Wakaf Tidak Bergerak.....	26
2. Agunan.....	28
3. Konsep Hak Atas Tanah dan Pengaturannya.....	30
B. Analisis Permasalahan Pertama Mengenai Proses Perwakafan Masjid yang Tanahnya diagunkan ke Bank.....	33
BAB III.....	40
TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS PERMASALAHAN KEDUA.....	40
A. Tinjauan Pustaka Kedua.....	40
1. Tinjauan Umum Tentang Hukum Islam.....	40
a. Pengertian Hukum Islam.....	40
b. Ruang Lingkup Hukum Islam.....	41
c. Ciri - ciri Hukum Islam.....	43
d. Tujuan Hukum Islam.....	44
2. Konsep Wakaf Dalam Islam.....	46
B. Analisis Permasalahan Kedua Tentang Pandangan Hukum Islam Mengenai Wakaf Bangunan (Masjid) yang Tanahnya Telah Dijadikan Agunan Bank.....	48
BAB IV.....	57
PENUTUP.....	57
A. Kesimpulan.....	57
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA.....	61

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu instrumen ajaran Islam berkenaan dengan masalah kesejahteraan masyarakat adalah *waqaf*. Sejak awal kemunculannya *waqaf* dimaksudkan untuk menebar kebaikan berupa manfaat ekonomis kepada orang lain atau masyarakat. Dalam sejarah tercatat, wakaf telah berperan besar bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat dalam berbagai bidang.¹ Dalam bidang pendidikan, terdapat beberapa lembaga pendidikan yang sangat berpengaruh karena telah melahirkan banyak tokoh ulama dan cendekiawan. Misalnya Universitas al-Azhar Kairo di Mesir, Universitas Zaitunyah di Tunis, Universitas Nizamiyah di Bagdad, ribuan Madaris Imam Liisesi di Turki.² dan Pondok pesantren ternama yang ada di Jawa Timur yaitu Pondok Pesantren Modern Darussalam Gontor (PMDG) yang ditopang oleh sekitar 320 hektar lahan wakaf.

Dalam sejarah Islam, wakaf dikenal sejak masa Rasulullah *Shallallahu 'Alaihi Waa Sallam* karena wakaf disyariatkan setelah Nabi SAW berhijrah ke Madinah, pada tahun kedua Hijriyah. Ada dua pendapat yang berkembang di kalangan ahli yurisprudensi Islam (*fuqaha'*) tentang siapa yang pertama kali melaksanakan Syariat wakaf. Menurut sebagian pendapat

¹ Wawan Hermawan, "Politik Hukum Wakaf di Indonesia", *Jurnal Pendidikan Agama Islam-Ta'lim* Vol.12 No.2, 2014, hlm.147.

² *Ibid.*, hlm.148.

ulama mengatakan bahwa, “yang pertama kali melaksanakan wakaf adalah Rasulullah SAW ialah wakaf tanah milik Nabi SAW untuk dibangun masjid”.³ “Kemudian Syariat wakaf yang telah dilakukan oleh Umar bin Khatthab disusul oleh Abu Thalhah yang mewakafkan kebun kesayangannya (kebun Bairaha) Selanjutnya disusul oleh sahabat Nabi SAW lainnya, seperti Abu Bakar yang mewakafkan sebidang tanahnya di Makkah yang diperuntukkan kepada anak keturunannya yang datang ke Makkah, Utsman bin Affan menyedekahkan hartanya di Khaibar, Ali bin Abi Thalib mewakafkan tanahnya yang subur, Mu’adz bin Jabal mewakafkan rumahnya, yang populer (Dar al-Anshar)”.⁴

Sejak masa Rasulullah, masa kekhalifaan dan masa dinasti-dinasti Islam sampai sekarang wakaf masih dilaksanakan dari waktu ke waktu di seluruh negeri muslim, termasuk di Indonesia. Hal ini terlihat dari kenyataan bahwa lembaga wakaf yang berasal dari agama Islam ini telah diterima (diresepsi) menjadi hukum adat bangsa Indonesia sendiri. Disamping itu suatu kenyataan pula bahwa di Indonesia terdapat banyak benda *waqaf*, baik waqaf benda bergerak atau benda takbergerak.⁵ Kalau kita perhatikan di negara-negara muslim lain, *waqaf* mendapat perhatian yang cukup sehingga ia menjadi amal sosial yang mampu memberikan manfaat kepada

³ Anonim, 2006, *fiqih Wakaf*, Kementerian Agama Republik Indonesia Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Jakarta, hlm. 4.

⁴ *Ibid.*, hlm.5-6.

⁵ *Ibid.*, hlm.11.

masyarakat banyak. Dalam perjalanan sejarah, wakaf terus berkembang dan akan selalu berkembang bersama dengan perubahan zaman dengan berbagai inovasi - inovasi yang sangat relevan, seperti bentuk wakaf tunai, wakaf Hak Kekayaan Intelektual dan yang lain.⁶ Di Indonesia, wakaf telah dikenal dan dilaksanakan oleh umat Islam sejak agama Islam masuk di Indonesia. Sebagai kelembagaan Islam, *waqaf* telah menjadi salah satu penunjang perkembangan masyarakat Islam.⁷ Wakaf benda yang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan perlu didorong agar mempunyai daya yang produktif. Sedangkan benda wakaf bergerak dikembangkan melalui badan usaha atau lembaga - lembaga perbankan dalam bentuk investasi. Kemudian hasil yang didapat dari pengembangan *waqaf* tersebut digunakan untuk keperluan sosial, contohnya untuk meningkatkan pendidikan Islam, bantuan ataupun sarana dan prasarana ibadah.⁸

Apabila dilihat secara teks, wakaf tidaklah ada didalam Al-quran dan as-Sunnah, akan tetapi kandungan dan maknawakaf itu sendiri terdapat dalam dua sumber dari hukum Islam tersebut. Al-quran sering menerangkan tentang konsep *waqaf* dengan menggunakan ungkapan pernyataan tentang harta (*infaq*) yang dilakukan demi kepentingan umum. Sedangkan dalam hadis sering kita menemukan pernyataan wakaf dengan kata *habs* (tahan).

⁶ *Ibid.*

⁷ Anonim, 2013, *Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf*, Kementerian Agama Republik Indonesia Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Jakarta, hlm. 2.

⁸ *Ibid.*, hlm.4.

“Semua ungkapan dalam Al-quran dan al-hadist berkesinambungan dengan makna dan arti wakaf itu yang berarti penahanan harta yang bisa diambil manfaatnya tanpa wujudnya hilang seketika, kemudian untuk penggunaan yang mubah dan dimaksudkan untuk mendapatkan keridhaan Allah SWT”. (Basyir Azhari, 1977: 55) benda yang diwakafkan haruslah yang bersifat tahan lama dan tidak mudah musnah. Kemudian harta yang diwakafkan itu akan menjadi milik Allah SWT, dan sudah tidak akan boleh untuk diperjual belikan, tidak boleh diwariskan dan tidak boleh dihibahkan.⁹

Landasan hukum yang menganjurkan perbuatan wakaf ialah firman Allah SWT. Dalam QS. Ali Imran ayat 92 :¹⁰

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

Di dalam hadist yakni Sabda Rasulullah SAW. :

”Diriwayatkan dari Abu Hurairah r.a. bahwa Rasulullah saw bersabda: Apabila manusia wafat terputuslah semua amal perbuatannya, kecuali dari tiga hal, yaitu dari sedekah *jariyah* (wakaf), atau ilmu yang dimanfaatkan, atau anak shaleh yang mendoakannya” (HR. Muslim).

Para ulama menafsirkan sabda dari Rasulullah SAW “*Shadaqah Jariyah*” dan bukan seperti memanfaatkan harta.¹¹ Wakaf dalam Kompilasi Hukum Islam pada Pasal 215 Ayat (1) dijelaskan dengan redaksi: “wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang

⁹ *Ibid.*, hlm.25-26.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*, hlm. 27.

memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam”.¹² Dalam Kompilasi Hukum Islam Pasal 215 Ayat (4) “Wakaf tidak terbatas hanya pada tanah milik, tetapi mencakupi benda bergerak dan benda tidak bergerak yang mempunyai daya tahan dan tidak hanya sekali digunakan dan bernilai menurut Islam”. Disyaratkannya harta wakaf yang memiliki ketahanan daya yang lama dan bernilai agar benda wakaf tersebut dapat dipergunakan untuk jangka panjang, tidak hanya sekali digunakan. Demikian pula karena wakaf lebih mementingkan manfaat benda tersebut, untuk mengekalkan pahala wakaf meskipun orang yang berwakaf sudah meninggal. Demikian pula benda wakaf dapat berupa benda yang dimiliki oleh perorangan maupun kelompok ataupun suatu Badan Hukum dan harus benar – benar kepunyaan yang berwakaf (*waqif*).¹³

Pendapat para ulama’ dari berbagai ulama imam mazhab menjelaskan bahwa, “Yang boleh menjadi *waqif* (yang memberi wakaf) adalah orang yang memiliki harta dan tidak dalam tanggungan, seperti hutang atau gadai, dan tidak menyebutkan badan hukum”. Namun jika dilihat menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) menjelaskan bahwa “yang menjadi wakif bisa berupa badan hukum atau orang yang memiliki hak penuh terhadap harta yang

¹² *Ibid.*, hlm.31-32.

¹³ *Ibid.*

diwakafkan dan Badan Hukum mempunyai hak penuh terhadap suatu harta seperti layaknya orang yang memiliki harta”.¹⁴

Nazhir wakaf dalam Kompilasi Hukum Islam mengatakan bahwa “*Nazhir* harus warga negara Indonesia dan tinggal di Kecamatan tempat letak benda yang diwakafkan”. Hal ini sangat wajar mengingat sistem administrasi di Indonesia agar lebih teratur dan lebih gampang untuk bisa dipantau serta mudah diselesaikan secara hukum jika sewaktu-waktu terjadi sengketa. Berbeda lagi halnya dengan *nazhir waqaf* menurut para ulama’ mazhab yang sama sekali tidak mensyaratkan hal tersebut, akan tetapi lebih kepada “faktor ikhlas” dan tidak mensyaratkan secara administratif dan jarak pengelola dengan harta wakaf yang dikelola. Selain perbedaan tersebut juga dalam “pendapat ulama mazhab tidak menyebutkan jika *Nazhir* terdiri dari Badan Hukum tertentu, karena badan hukum menurutnya bukanlah orang yang bisa mengelola tetapi fungsionaris di dalamnya yang mengelola”.¹⁵

Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Islam “memperbolehkan badan hukum” seperti yayasan dan juga lembaga untuk mengelola harta wakaf. Meskipun sebenarnya tidak ada perbedaan yang signifikan mengingat badan hukum yang menjadi *nadzhir waqaf* pada hakikatnya adalah para pengurus badan hukum tersebut yang mengelolanya. Mengingat hukum di Indonesia yang mengatur dan memperbolehkan wakaf untuk dilembagakan, baik yang

¹⁴ *Ibid.*, hlm.33.

¹⁵ *Ibid.*, hlm.34.

memberikan wakaf maupun secara pengelolaannya atau biasa disebut *nadzhir waqaf*. Sedangkan dalam pendapat ulama fiqih tidaklah mengenal wakaf yang dilembangkan. Dalam pendapat ulama “tidak terdapat persyaratan yang mengharuskan bagi yang memberikan *waqaf* harus disaksikan oleh minimal dua orang dan dicatat secara administratif, sebab dalam Islam menganggap harta yang diwaqafkan sepenuhnya adalah milik Allah SWT dan yang memberi waqaf sepenuhnya adalah semata-mata mengharap ridha Allah SWT maka sesuatu yang diwaqafkan tidak ada sesuatu yang menjadi hak wakif dan sepenuhnya merupakan milik Allah SWT”.¹⁶

Berbeda dengan ketentuan yang terdapat dalam Kompilasi Hukum Islam, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 218 yang menyatakan, “bahwa pihak yang mewakafkan harus mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada nazdir dihadapan pejabat pembuat akta ikrar wakaf yang kemudian menuangkannya dalam bentuk ikrar wakaf dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang”. Menurut Kompilasi Hukum Islam, hal ini memperlihatkan hubungan harta *waqaf* dengan sengketa dan penyelesaian secara hukum positif di Indonesia. Dalam pendapat ulama mazhab menjelaskan bahwa “Pelaksanaan perwakaafan tidak terikat dengan birokrasi atau administrasi. Sebab harta yang diwakafkan sepenuhnya milik Allah

¹⁶ *Ibid.*, hlm.35.

SWT". Jika *nazhir* telah memenuhi syaratnya dan demi kebaikan umum, maka pelaksanaannya pun tidak terikat dengan orang lain dan sepenuhnya merupakan ijthad *Nazhir* yang sesuai dengan syariat Islam. Berbeda halnya pelaksanaan harta wakaf menurut Kompilasi Hukum Islam yang mensyaratkan harta wakaf harus didaftarkan kepada pejabat yang berwenang. Dalam Pasal 224 menyebutkan "fungsi pendaftaran benda wakaf ini pada prinsipnya adalah untuk memperoleh kepastian hukum dan jaminan mengenai benda yang diwakafkan".¹⁷

Salah satu regulasi penting dalam melaksanakan proses perwakafan terdapat pada bagian ke enam mengenai hartabenda wakaf dalam Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf sebagai berikut:

Pasal 16

(1) Harta benda wakaf terdiri dari:

- a. benda tidak bergerak; dan
- b. benda bergerak.

(2) Benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf a

meliputi:

- a. hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

¹⁷ *Ibid.*

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 Islam dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.¹⁸

Pada Pasal 16 Ayat (2) huruf a dan b di atas dengan jelas menerangkan bahwa, “benda tidak bergerak yang akan diwakafkan harus merupakan hak atas tanah (menurut peraturan Perundang -undangan) baik yang sudah ataupun yang belum terdaftar dan bangunan atau sebagian bangunan yang berdiri diatas tanah yang merupakan hak atas tanah”. Namun bagaimana jika sebuah bangunan (masjid) yang diwakafkan berdiri diatas tanah yang telah dijadikan jaminan pinjaman hutang di bank, seperti yang terjadi di Sukoharjo JawaTengah viral di *social media* berita sebab terancamdisita oleh pihak bank. Penyebabnyakarena masjid yang dibangun almarhum Yatimiin Suyuitno Dihadjo tersebut terancam disiita Bank Perkreditan Rakyat Central International (BPR) lantaran sertifikat tanah masjid tersebut dijadikan sebagai agunan. Ketua umum Masjid Riyadhul Jannah Sri Mulyono mengatakan

¹⁸ Republik Indonesia, Undang-undang No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

“masjid yang dibangun di atas tanah 1.000 (seribu) meterpersegi tersebut mampu menampung sekitar 2(dua) ribu jema’ah”. Ketika dibangun masjid tersebut merupakan rumah Yatimin sebelum ia pindah ke Sukoharjo kota pada tahun 1980 dan masjid tersebut baru dibangun pada tahun 2011. Tanah yang kemudian sudah dijadikan masjid tersebut menjadi jaminan saat masih berupa rumah, anak pemilik tanah yang menjadikannya sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman dari Bank Perkreditan Rakyat hingga saat ini tidak mampu mengembalikan pinjaman tersebut senilai 400 (empat ratus) juta. Ketua umum Masjid Riyadhul Jamah, Sri Mulyono juga mengatakan baru mengetahui tanah tersebut menjadi agunan bank saat 2014, dimana pada saat itu pihak bank sering mendatangi Masjid Riyadhul Jannah. Setelah mengetahui hal tersebut dia mendatangi keluarga almarhum pak Yatimin namun keluarga pemilik tanah memberi tahu kepadanya untuk tidak memikirkan permasalahan dengan bank dan diminta untuk fokus saja mengurus masjid tersebut. Sedangkan dalam regulasi yang mengatur tentang perwakafan hal tersebut tidak memenuhi unsur lagi untuk terjadinya proses wakaf karena tanah yang berada dibawah bangunan wakaf tersebut telah menjadi agunan pinjaman di bank.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pewakafan bangunan (masjid) yang tanahnya telah dijadikan agunan Bank?
2. Bagaimana Hukum Islam Memandang Wakaf Bangunan (Masjid) yang tanahnya telah dijadikan agunan Bank?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pewakafan bangunan (masjid) yang tanahnya telah dijadikan agunan Bank?
2. Untuk mengetahui Bagaimana Hukum Islam Memandang Wakaf Bangunan (Masjid) yang tanahnya telah dijadikan agunan Bank?

D. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian yang telah diterapkan maka penelitian ini diharapkan member manfaat, sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat member manfaat pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan dapat menjadi referensi dimasa yang akan datang mengenai bangunan wakaf yang tanahnya telah dijadikan agunan bank.

2. Manfaat Praktis

Sebagai sumbangsi pemikiran untuk penyelesaian masalah terhadap bangunan wakaf yang tanah dibawahnya telah dijadikan agunan bank dilihat dari Undang--Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, sehingga dapat memberikan masukan kepada masyarakat maupun pemerintah untuk menyelesaikan masalah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku baik dalam Undang - Undang maupun dalam hukum yang berlaku dalam masyarakat yang sesuai denga ketentuan hukum Islam.

E. Metode Penelitian

a) Tipe Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian dalam kajian hukum normatif. Penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma.¹⁹ Penulis bertolak dari beberapa regulasi, undang-undang buku-buku, dokumen-dokumen dan juga hasil penelitian yang berkaitan tentang isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini yaitu mmengenai wakaf bangunan masjid yang tanah dibawahnya dijadikan jaminan pinjaman (agunan) bank.

b) Metode Pendekatan

Peter Mahmud Marzuki membagi macam - macam pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum, yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Jakarta :Kencana Prenada Media Group,2009, hlm.92.

historiis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparativ approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).²⁰

Jenis pendekatan yang kemudian digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang - undangan (*statule approach*) yang dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang berhubungan erat dengan permasalahan atau isu hukum yang sedang dikaji dalam penelitian ini.

c) Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Adapun jenis sumber bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang memiliki sifat mutlak, tetap dan mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penelitian ini meliputi Al - Qur'an, Hadist, Kompilasi Hukum Islam (KHI), Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang - Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari sumber-sumber terpercaya seperti skripsi, tesis, artikel ilmiah,

²⁰ *Ibid.*, hlm.93.

jurnal, maupun website yang dapat membantu menganalisa bahan hukum primer.

3. Bahan hukum terisier adalah bahan hukum yang bisa menjadi bahan penunjang dan memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap data primer dan data sekunder. Bahan hukum primer dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), artikel internet, maupun surat kabar online yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dikaji dalam penelitian ini.

d) Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang kemudian digunakan oleh penulis mengumpulkan bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini yakni:

Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu studi dokumen dan catatan hukum, dengan tujuan untuk memperoleh bahan hukum sekunder dengan berbagai kegiatan analisis dan penelusuran dengan mengumpulkan data membaca buku – buku , menelaah peraturan perundang - undangan, dokumen dan informasi lainnya yang berhubungan dengan permasalahan isu hukum yang sedang dikaji.

Dalam penelitian ini pula penulis akan menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum dengan memintai pendapat para sarjana, ahli hukum atau akademisi yang tentunya ahli dan memahami secara

mendalam mengenai perwakafan maupun permasalahan yang menjadi isu hukum yang sedang dikaji, sehingga akan membantu penulis untuk memperoleh bahan hukum secara lengkap dan akurat dalam mengumpulkan berbagai data maupun bahan hukum dalam penelitian ini.

e) Analisis Bahan Hukum

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis bahan hukum secara kualitatif, lalu kemudian penulis akan menyusun hasil penelitian tersebut secara deskriptif dan sistematis agar memberikan pemahaman yang jelas dan konkrit mengenai masalah penelitian yang dibahas dalam penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS PERMASALAHAN PERTAMA

A. Tinjauan Pustaka Pertama

1. Tinjauan Umum Tentang Wakaf

a. Pengertian dan Dasar Hukum Wakaf

a) Pengertian Wakaf

Dalam bahasa Arab, istilah wakaf kadang - kadang bermakna objek atau benda yang diwakafkan (*al - mauquf biih*) atau dipakai dalam pengertian wakaf sebagai institusi seperti yang dipakai dalam perundang-undangan Mesir. Di Indonesia, wakaf dapat berarti objek yang diwakafkan atau institusi. Menurut istilah meskipun terdapat perbedaan penafsiran, disepakati bahwa makna wakaf adalah “menahan dzat-nya benda dan memanfaatkan hasilnya atau menahan dzat-nya dan menyedekahkan manfaatnya”. Adapun perbedaan pendapat para ulama fikih dalam mendefinisikan wakaf diakibatkan cara penafsiran dalam memandang hakikat wakaf itu.²¹ Perbedaan pandangan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

a) Abu hanafiah

“Wakaf adalah menahan suatu benda yang menurut hukum,

²¹ Ali Amin Isfandiar, *Tinjauan Fiqh Muamalat dan Hukum Nasional tentang Wakaf di Indonesia*, Jurnal Ekonomi Islam, Vol. II, No. 1, 2008, hlm.53.

tetap milik si wakif dalam rangka mempergunakan manfaatnya untuk kebajikan.” Berdasarkan definisi itu maka pemilikan harta wakaf tidak lepas dari si *wakif*, bahkan ia dibenarkan menariknya kembali dan ia boleh menjualnya. Jika si *wakif* wafat, harta tersebut menjadi harta warisan buat ahli warisnya. Jadi yang timbul dari wakaf hanyalah “menyumbangkan manfaat”. Karena itu madzhab Hanafiyah mendefinisikan “wakaf adalah tidak melakukan suatu tindakan atas suatu benda, yang berstatus tetap sebagai hak milik, dengan menyedekahkan manfaatnya kepada suatu pihak kebajikan (sosial), baik sekarang maupun akan datang”.²²

b) Madzhab Maliki

Madzhab Maliki berpendapat bahwa wakaf itu tidak melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, namun wakaf tersebut mencegah wakif melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut kepada yang lain dan wakif berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh menarik hartanya untuk digunakan oleh *mustahiq* (penerima *waqaf*), walaupun yang dimilikinya itu berbentuk upah, atau menjadikan hasilnya untuk dapat digunakan seperti mewakafkan uang. Wakaf dilakukan dengan mengucapkan lafaz wakaf untuk

²² *Ibid.*, hlm.53-54.

masa tertentu sesuai dengan keinginan pemilik. Dengan kata lain, “pemilik harta menahan benda itu dari penggunaan secara kepemilikan, tetapi membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebaikan, yaitu pemberian manfaat benda secara wajar sedang benda itu tetap milik *waqif*”. Perwakafan itu berlaku untuk suatu masa tertentu, dan karenanya tidak boleh disyaratkan sebagai wakaf kekal (selamanya).

c) Mazhab Syafi'iyah, Hanbaliyah, dan sebagian Hanafiyah

Mazhab ini berpendapat bahwa “wakaf adalah mendayagunakan harta untuk diambil manfaatnya dengan mempertahankan zat-nya benda tersebut dan memutus hak *waqif* untuk mendanyagunakan harta tersebut dan *Waqif* tidak boleh melakukan apa saja terhadap harta yang diwakafkan”. “Berubahnya status kepemilikan dari milik seseorang, kemudian diwakafkan menjadi milik Allah”. Jika *waqif* wafat, harta yang diwakafkan tersebut tidak dapat diwarisi oleh ahli waris. *Waqif* menyalurkan manfaat harta yang diwakafkannya kepada *maukuf ‘ alaih* (orang yang diberi wakaf) sebagai sedekah yang mengikat, di mana *waqif* tidak dapat melarang menyalurkan sumbangannya tersebut. Apabila wakif melarangnya, maka qadh berhak memaksanya agar memberikannya kepada *maukuf ‘ alaih*.

Karena itu mazhab ini mendefinisikan “wakaf adalah tidak melakukan suatu tindakan atas suatu benda, yang berstatus sebagai milik Allah SWT”. dengan menyedekahkan manfaatnya kepada suatu kebajikan (sosial).²³

b) Dasar Hukum Wakaf

1) Wakaf dalam Al - Qur'an

“Hai orang-orang yang beriman, ruku'lah kamu, sujudlah kamu, sembahlah Tuhanmu dan perbuatlah kebajikan, supaya kamu mendapat kemenangan”. (QS. Al-Hajj(22): 77) . Kata *khair* (kebaikan) yang secara umum diimkanai salah satunya dalam bentuk memberi seperti wakaf, dan berlaku untuk bentuk - bentuk *chariity* atau *endowment* yang lain yang bersifat filantropi, tentunya dalam ajaran Islam.²⁴

“Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebahagian harta yang kamu cintai. dan apa saja yang kamu nafkahkan Maka Sesungguhnya Allah mengetahuinya”.(QS. Ali Imran (3): 92)

Berbeda dengan kata *khair* (kebaikan), kata *birr* (kebaikan) terkait erat dengan kata *infaq* (memberi). Kata *birr* ini terletak antara huruf *lan* (mengandung makna tidak untuk selamanya) dan *hatta* (hingga atau sampai yang berhubungan dengan tindakan). Sehingga ada 3 kata kunci pada ayat ini sehingga seringkali dijadikan dalil utama dalam wakaf yang

²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid.*, hlm.55.

bersumber dari Al - Qur'an (1) kebaikan (2) tindakan infak, dan (3) harta yang dimiliki adalah paling dicintai. Psikoanalisis

mengatakan tidak mungkin orang memberikan harta yang paling dicintai kepada orang lain demi kebaikan. Salah satu analisis itulah sehingga kebaikan dalam konteks kata *birr* sulit untuk dilakukan. Oleh para penafsir model infak seperti ini, digolongkan sebagai wakaf, bukan bentuk pemberian yang lain.²⁵

2) Wakaf dalam Hadist ,

Ada beberapa hadist yang dianalisis menjelaskan tentang wakaf. Hadist - hadist tersebut antara lain: ²⁶

“..... dari Abu Hurairah r.a. sesungguhnya Rasulullah Saw berkata: jika seseorang telah meninggal dunia, maka terputuslah semua amal dari dirinya kecuali tiga, yaitu sadakah jariyah, ilmu yang bermanfaat dan anak saleh yang mendoakan kepadanya (kepada orang tuanya)”.

Para ahli hadits dan kebanyakan ahli fiqh mengatakan bahwa “wakaf termasuk *sadaqahjariyah*, kecuali *al – Dzahiri*”. Dalam hadist tersebut bahwa “*sadaqahjariyah* direalisasikan dalam bentuk wakaf yang pahalanya mengalir terus menerus kepada *waqif*”. Hadits yang lebih tegas menggambarkan

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*, hlm.56.

dianjurkannya wakaf, yaitu hadis riwayat Ibnu Umar tentang tanah *khairbar*. Berikut bunyi hadist tersebut: ²⁷

Dari Ibnu Umar ra berkata, “bahwa sahabat Umar ra memperoleh sebidang tanah di Khaibar, kemudian menghadap kepada Rasulullah untuk memohon petunjuk. Umar berkata: ya Rasulullah, saya mendapatkan sebidang tanah di Khaibar, saya belum pernah mendapatkan harta sebaik itu, maka apakah yang engkau perintahkan kepadaku? Rasulullah menjawab: bila kamu suka, kamu tahan (pokoknya) tanah itu, dan kamu sedekahkan (hasilnya). Kemudian Umar melakukan shadaqah, tidak dijual, tidak dihibahkan dan tidak pula diwariskan. Ibnu Umar berkata: Umar menyedekahkannya kepada orang fakir, kaum kerabat, bidak belian, *sabilillah*, Ibnu Sabil dan tamu. Dan tidak dilarang bagi orang yang menguasai tanah wakaf itu (mengurus) untuk makan dari hasilnya dengan cara baik (sepantasnya) atau makan dengan tidak bermaksud menumpuk harta”.

Dari hadist inilah muncul berbagai penafsiran yang secara substantif memperbincangkan (1) Esensi wakaf, antara dzaat benda dan manfaat benda, (2) status kepemilikan harta wakaf, (3) konsekuensi kepemilikan memunculkan 3 larangan yang mengiringi perlakuan terhadap benda wakaf, yaitu tidak boleh dijual, dihibahkan, dan diwariskan, (4) kemestian adanya nadzhir, yang memiliki hak konsumsi, dengan syarat tidak berlebihan dan tidak bermaksud mengambil alih kepemilikan, (5) benda bergerak dan tidak bergerak, yang belakangan memunculkan wacana wakaf tunai, dan (6) wakaf permanen dan wakaf temporal.²⁸

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*, hlm.56-57.

b. Unsur (Rukun) dan Syarat Sah Wakaf

Adapun unsur dan syarat-syarat sahnya wakaf yaitu sebagai berikut:

a) *Wakif* (Orang yang mewakafkan)

Waqif adalah pihak yang mewakafkan. *Waqif* harus mempunyai kecakapan hukum atau *kamalulahliyah (legal competent)* dalam membelanjakan hartanya (*tasharrufal-maall*). Kecakapan tersebut meliputi 4 kriteria, yaitu: (1) Merdeka (2) Berakal sehat, (3) Dewasa (*balligh*), (4) tidak dibawah pengampunaan. Berkenaan dengan pelepasan benda wakaf oleh wakif muncul perbedaan pendapat tentang status kepemilikan benda yang sudah diwakafkan. Kepemilikan, hanya Abu Hanifah yang mengatakan bahwa “harta yang diwakafkan adalah tetap milik *waqif*”. Pendapat ini berimplikasi pada kewenangan *wakif* untuk *mentasyaruf* - kan harta wakaf sesuai dengan keinginannya, termasuk menghibahkan, menjual dan mewariskan.²⁹

b) *Mauquf ‘alaih* (Orang yang diberi amanat wakaf)

Mauquf ‘alaih dalam literatur fikih kadang diartikan “orang yang diserahi mengelola harta wakaf, yang sering disebut nadzir, kadang juga diartikan peruntukan harta wakaf”. Bila diartikan *Mauquf ‘alaih* sebagai nadzir, dalam literatur fikih kurang

²⁹ *Ibid.*, hlm.57.

mendapat bagian pembahasan yang detail oleh para ahli fikih yang terpenting adalah keberadaan *Mauquf 'alaih* mampu mewujudkan peruntukan benda wakaf (makna lain dari *Mauquf 'alaih*). Hal ini terpengaruh oleh unsur *tabarru'* (kebaikan) yang meliputi peruntukan ibadah dan sosial (umum) kecuali yang bertentangan dengan Islam (ideologi) dan maksiat. Pengaruh lain adalah karena pemahaman bahwa wakaf termasuk akad sepihak yang tidak membutuhkan adanya qabul dan salah satu pendapat boleh hukumnya wakaf kepada diri sendiri.³⁰

c) *Mauquf* (Harta benda wakaf)

Perbincangan fikih mengenai benda wakaf, bertolak pada, *pertama*, jenis harta, apakah benda bergerak atau tidak bergerak, atau bisa keduanya. Madzhab Syafi'iyah dan Hanbaliyah tergolong konservatif dengan hanya “membolehkan harta tak bergerak sebagai objek wakaf”. Sementara Hanafiyah dan Malikiyah cenderung “membolehkan wakaf harta bergerak”. Perbedaan ini muncul dari perbedaan menafsirkan apakah yang diwakafkan adalah dzat benda atau manfaat benda.³¹

d) *Shigat* (Pernyataan Ikrar wakaf)

Shighat atau ikrar adalah pernyataan penyerahan harta benda

³⁰ *Ibid.*, hlm.58.

³¹ *Ibid.*, hlm.58-59.

wakaf oleh *wakif*. Dalam hal ini perbedaan yang muncul adalah bentuk pernyataan apakah lisan, kinayah atau tindakan. Sementara dalam hal akad wakaf, semua *mazhab* menyatakan bahwa “wakaf adalah akad *tabarru'* yaitu transaksi sepihak yang sah sebagai suatu akad yang tidak memerlukan kabul dari pihak penerima dan dicukupkan dengan ijab si *wakif*”. Akad tidaklah menjadi syarat dalam akad wakaf. Definisi akad disini yaitu “suatu bentuk perbuatan hukum (*tasharruf*) yang mengakibatkan adanya kemestian penataan kepada apa yang dinyatakan dari kehendak perbuatan hukum itu oleh pihak yang berkepentingan, kendati pun pernyataan itu dari sepihak saja”. Akad dalam pengertian kesepakatan dari dua belah pihak yang berkehendak melakukan suatu perikatan digambarkan dengan ijab dan qabul seperti yang terjadi dalam jual beli, sewa menyewa, dan sebagainya, sehingga tidaklah berlaku dalam pengertian akad wakaf.³²

- e) Harta yang akan diwakafkan harus memenuhi syarat :
1. Harta yang diwakafkan harus *mutaqawwam* (halal disimpan dan digunakan dalam keadaan normal bukan darurat)
 2. Diiketahui dengan yakin ketika akan diwakafkan (*'ainun ma'lumun*) sehingga tidak akan menimbulkan persengketaan.

³² *Ibid.*, hlm.60.

3. Milik *wakiif* (tidak sah mewakafkan sesuatu yang bukan milik *wakif*)
4. Terpisah (bukan milik bersama)³³

c. Tata Cara Pelaksanaan Wakaf

Tata cara ikrar wakaf tertuang pada bagian ketujuh BAB 2 Undang-Undang No. 41 tahun 2004 tentang Wakaf yaitu sebagai berikut

:

Bagian Ketujuh

Ikrar Wakaf

Pasal 17

- (1) Ikrar wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepada Nadzir dihadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.
- (2) Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW.

Pasal 18

Dalam hal Wakif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang diibenarkan oleh hukum, Wakiif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh 2 (dua) orang saksi.

Pasal 19

³³ Anonim, Op.cit, hlm.65.

Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, wakif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW.

Pasal 20

Saksi dalam ikrar wakaf harus memenuhi persyaratan:

- a) Dewasa
- b) beragama Islam
- c) berakal sehat
- d) tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.

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 Waqif
 - b. nama dan identitas Nadzhir
 - c. data dan keterangan harta benda wakaf
 - d. peruntukan harta benda wakaf
 - e. jangka waktu wakaf.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.³⁴

d. Harta Benda Wakaf Tidak Bergerak

- a) Tanah, Ibnu Umar berkata: “Umar menyedekahkannya (hasil pengelolaan tanah) kepada orang-orang fakir, kaum kerabat, hamba sahaya, sabilillah, Ibnu Sabil dan tamu. Dan tidak dilarang bagi yang mengelola (Nazhir) wakaf makan

³⁴ Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf.

dari hasilnya dengan cara yang baik (sepantasnya) atau memberi makan orang lain dengan tidak bermaksud menumpuk harta” (HR. Muslim).

- b) “Bangunan, sah mewakafkan seluruh atau sebagiannya, seperti tingkat bawah saja, baik sebagai masjid atau lainnya, karena bangunan termasuk benda yang sah diwakafkan”. Demikian pendapat madzhab Syafi'i dan Hambali.
- c) Pohon untuk diambil buahnya, Wakaf pohon termasuk wakaf benda untuk diambil manfaatnya, baik langsung ketika diwakafkan atau pada masa sekarang.
- d) Sumur untuk diambil airnya, Wakaf sumur bermanfaat di daerah yang sering dilanda kekeringan dengan fasilitas lain yang mendukung

Jenis harta benda wakaf dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf terdiri dari “benda tidak bergerak, benda bergerak selain uang, dan benda bergerak berupa uang”. Benda tidak bergerak yang dimaksud dalam Undang - Undang wakaf dapat dijabarkan sebagai berikut:

- a. hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan 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
- e. benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan prinsip syariah dan peraturan perundang - undangan .³⁵ Sedangkan hak atas tanah yang dapat diwakafkan terdiri dari:
 - a. hak milik atas tanah baik yang sudah atau belum terdaftar
 - b. hak atas tanah bersama dari satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan
 - c. hak guna bangunan, hak guna usaha atau hakpakai yang berada di atas tanah negara
 - d. hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah hak pengelolaan atau hak milik pribadi yang harus mendapat izin tertulis dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik.³⁶

2. Agunan

Agunan dalam terminologi hukum perbankan dijelaskan dalam Pasal 1 angka 23 UU No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yaitu “sebagai

³⁵ Anonim, Op.cit, hlm.66-67.

³⁶ *Ibid.*

suatu jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada Bank (Kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”. Sedangkan Pasal 1 Angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan “Agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas”.³⁷

Kedua aturan tersebut dengan tegas menyebutkan bahwa “agunan merupakan sebagai jaminan tambahan”. Menurut Wang sawidjaja bahwa “secara *a contrario* jika ada jaminan tambahan, tentu ada jaminan pokok”. Jika kita melihat terminologi hukumnyayangada dalam UU No.21Tahun 2008, jaminan pokok pada dasarnya tidak disebutkan secara jelas. Namun jika merujuk pada istilah jaminan dan agunan dalam praktik perbankan yang dikemukakan oleh A. Wang sawidjaja, bahwa istilah ini muncul dari SK No.23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dan SE No. 23/6/UKU tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit. Pasal 1 huruf bdan c SK No.23/69/KEP/DIR yang menyebutkan “Jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur

³⁷ Ifa Latifa Fitriani, 2017, “*Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional*”, *jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol.47, No.1,2017, hlm.137-138.

untuk menyelesaikan pembayaran kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”. Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.³⁸

3. Konsep Hak Atas Tanah dan Pengaturannya

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut hak. Artinya “hak kepemilikan atas suatu benda, disebut hak milik atas benda itu”. Dalam hubungannya dengan hak milik atas tanah, maka ada satu proses yang harus dilalui yaitu proses penguasaan, dimana hak menguasai itu harus diidulahi dengan tindakan pendudukan atau menduduki untuk memperoleh penguasaan itu, dan dengan batas waktu tertentu akan menjadi hak milik. Pengaturan hak milik atas tanah dapat didasarkan pada pasal 28 huruf h ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”. Selanjutnya dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa, “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar - besarnya kemakmuran

³⁸ *Ibid.*

rakyat". Untuk melaksanakan prinsip - prinsip dasar tersebut dalam hubungannya dengan tanah ditetapkan hukum agraria nasional dalam Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 dalam Pasal 2 dalam wujud hak menguasai dari negara atas tanah yang memberi wewenang kepada negara untuk, "(1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa; (2) menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; (3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut di gunakan untuk mencapai sebesar - besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat didalam negara hukum indonesia yang merdeka, bersatu dan berdaulat".³⁹

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif , yaitu: (1) Penerbitan sertifikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih (2) Proses penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada itikad baik (3) Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau

³⁹ Indri Hadisdiwati, "*Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas tanah*", Ahkam, Vol.2, No.1, 2014.hlm.125-126.

kekuasaannya. Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang mengatur perlindungan hukum yang mutlak kepada pemilik sertifikat hak atas tanah dan mengatur pula tentang hilangnya hak seseorang atas hak atas tanah yang disertifikatkan oleh orang lain mempunyai problem yuridis diantaranya : (a) Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur hilangnya hak seseorang atas tanah tidak cukup diatur dalam bentuk peraturan pemerintah, seharusnya diatur dalam bentuk peraturan perundang - undangan yang mendapatkan persetujuan dari rakyat melalui Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), yaitu berupa Undang - Undang. (b) sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota memenuhi unsur - unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 memberikan pengertian tentang Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu “suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”. Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor

Pertanahan Kabupaten / Kota telah berusia 5 (lima) tahun tidak berarti hak menggugatnya hilang bagi orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut. Apabila unsur - unsur dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 terpenuhi secara kumulatif, hak menggugat bagi orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tersebut tidak menjadi hilang.⁴⁰

B. Analisis Permasalahan Pertama Mengenai Proses Perwakafan Masjid yang Tanahnya Diagunkan ke Bank

Menelusuri jejak pembangunan masjid tersebut, sebenarnya bangunan Masjid Riyadhul Jannah tersebut sudah didirikan sejak tahun 2011 lalu. Mulyono, yang merupakan pengurus masjid sekaligus nadzir penerima wakaf masjid dan yang diberi amanah mengurus masjid tersebut yang terletak di Dukuh Bangsi Cilik RT 03/RW 01 Kelurahan Kriwen, Sukoharjo, Jawa Tengah itu dibangun oleh Yatimin Suyitno yang merupakan pengusaha bus asal Sukoharjo. Masjid tersebut sebelum dibangun merupakan rumah Yatimin sebelum pindah ke Sukoharjo kota pada tahun 1980 dan masjid tersebut baru dibangun pada 24 Oktober 2011. Saat proses pembangunan, ada beberapa warga yang ingin membantu menyumbang untuk bangun masjid tersebut, tetapi oleh Yatimin tidak direspon. Jadi masjid tersebut seluruhnya dibangun dengan biaya sendiri, masjid tersebut pun akhirnya tegak berdiri di

⁴⁰ *Ibid.*, hlm.124-125.

tanah seluas 1.100 meter persegi (m²) milik Yatimin. Masjid tersebut mampu menampung sekitar 2.000 jemaah.

Di akhir tahun 2012 Yatimin mewakafkan masjid itu ke warga sekitar disaksikan takmir masjid, namun wakaf itu hanya sebatas lisan dan tidak disaksikan oleh Pegawai Pencatat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dari Kantor Urusan Agama (KUA) setempat. Sertifikat atas tanah itu juga tidak pernah diberikan kepada takmir masjid yang merupakan nadzir wakaf tersebut. Bahkan sebelum masjid itu dibangun pada tanggal 21 Februari 2011 saat di atas tanah tersebut masih berupa rumah dan belum didirikan masjid, ternyata anak Yatimin menggadaikan sertifikat lahan (tanah) tersebut ke Bank BPR Solo sejumlah Rp. 400 juta (empat ratus juta rupiah) namun kemudian terjadi kredit macet, dan besaran pinjaman di bank saat ini telah membengkak menjadi Rp. 600 juta (enam ratus juta rupiah). Hal ini yang mengakibatkan tanah dan masjidnya masuk daftar sita oleh bank. Sertifikasi hak milik tanah yang sudah terdaftar pada dasarnya dijamin dengan hak tanggungan. Seperti yang tertulis dalam Undang - Undang nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat 1 adalah "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah". Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, "berikut atau tidak berikut

benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor - kreditor lain".⁴¹

Mengenai sertifikat tanah yang atas nama orangtua, maka di dalam ini orang tua tersebut bertindak sebagai "pihak ketiga sebagai pemberi hak tanggungan". Pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil, dan dengan persetujuannya diibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjadikan jaminan suatu perikatan (utang). Sedangkan pihak ketiga (pemberi hak tanggungan) adalah pihak ketiga (orang lain) yang menjamin utangnya debitur dengan persil miliknya.⁴² Jika kemudian orangtua yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut wafat, maka jaminan tersebut tidaklah serta merta gugur. Jaminan hak tanggungan atas tanah tersebut tetap ada, ini disebabkan hak tanggungan yang merupakan hak kebendaan juga didasarkan pada asas *droiitde suiite*. *Droiit de suiite* ber arti "hak kebendaan tersebut mengikuti bendanya kepada siapapun benda tersebut berpindah". Asas ini tercantum dalam ketentuan Pasal 7 Undang - Undang Hak Tanggungan yang menyatakan "Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada." Walaupun telah berdasarkan hukum waris, yang memiliki tanah itu setelah orang tua tersebut meninggal adalah para ahli warisnya, perubahan pemiliik tidak mengakibatkan hapusnya hak tanggungan dan tetap melekat pada

⁴¹ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

⁴² J Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1991) hlm 245-245.

tanah tersebut. Hal-hal yang menyebabkan hapusnya hak tanggungan pada Pasal 18 Ayat 1 Undang - Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mana beralihnya kepemilikan tanah bukan merupakan salah satu hal menyebabkan hapusnya hak tanggungan.

Ditegaskan dalam Pasal 18 Ayat 1 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

(1). Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.⁴³

jika kemudian orang tua yang menjaminkan sertifikat tanahnya meninggal dunia, jaminan tersebut masih ada dan dapat dieksekusi oleh bank jika debitur(anaknya) wanprestasi. Jika berangkat dari beberapa regulasi yang mengatur tentang wakaf, Perwakafan tanah dapat dilaksanakan dengan tertib, maka tata cara perwakafan harus dilakukan sesuai dengan *syar'i* dan juga aturan perwakafan, yakni "*waqif* harus mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada nadzir yang dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan di hadapan Pejabat Pembuat Akta

⁴³ Republik Indonesia, Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Ikrar Wakaf (PPAIW) dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi”.⁴⁴ Dalam melaksanakan ikrar pihak yang mewakafkan diharuskan menyerahkan pada PPAIW surat-surat sebagai berikut :

1. Sertifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya
2. Surat keterangan dari kepala desa yang diperkuat oleh kepalakecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkt suatu perkara
3. Surat Keterangan pendaftaran tanah
4. Izin dari bupati atau walikota, kepala daerah, kepala Sub Direktorat Agraria Setempat.⁴⁵

Hal itu telah ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, bahwa “pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW) benda tidak bergerak wajib memenuhi persyaratan dengan menyerahkan suatu sertifikat hak atas tanah atau sertifikat satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya”.⁴⁶

Sebagaimana yang telah dijabarkan sebelumnya, mengenai proses wakaf yang di lakukan Yatimin terhadap masjid Riyadhul Jannah yang tanahnya telah dijadikan jaminan (agunan) pinjaman hutang di Bank. Ada

⁴⁴ Rozalinda, 2015, *Manajemen Wakaf Produktif*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hlm. 59. Lihat juga dalam Peraturan Pemerintah Republik Inonesia Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, pasal 5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

⁴⁵ Ibid.

⁴⁶ Ibid.

beberapa poin penting yang penulis akan jabarkan kembali perihal kasus tersebut, serta menuliskan peraturan-peraturan apa saja yang tidak terpenuhi dalam proses wakaf tersebut dan juga hasil analisis penulis dalam penelitian ini. Yang pertama adalah mengenai sertifikat tanah yang masih dalam agunan oleh bank BPR Solo ketika masjid Riyadhul Jannah ini diwakafkan, oleh sebab itulah Yatimin selaku pemilik sah tanah masjid tersebut belum menyerahkan sertifikat tanah miliknya itu kepada nadzir pada saat dilakukan ikrar wakaf dan hanya dilakukan secara lisan saja dihadapan beberapa masyarakat dan juga takmir masjid Riyadhul Jannah yang sekaligus menjadi Nadzir tanpa dihadiri oleh Pegawai Kantor Urusan Agama setempat sebagai PPAIW. Sedangkan dalam aturannya, prosedur ataupun tata cara wakaf harus memenuhi beberapa unsur sebagai syarat sahnya secara hukum. Dalam Pasal 215 ayat (3) Kompilasi Hukum Islam, "Ikrar Wakaf merupakan pernyataan kehendak waqif yang diucapkan secara lisan atau tulisan kepada Nadzhir untuk mewakafkan harta benda miliknya". Pasal 218 Ayat (1) KHI juga mengatakan, "Pihak yang mewkaafkan harus mengiikrarkan kehendaknya sccara jelas dan tegas kepada nadhzir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang kemudiian menuangkannya dalam bentuk Ikrar Wakaf, dengan diisaksikan oleh sekurang - kurangnya 2 (dua) orang saksi". Ikrar Wakaf tersebut dinyatakan secara lisan ataupun tulisan serta diituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW) oleh Pejbat Pembuat Akta

Ikrar Waqaf. Hal tersebut tertulis dalam Pasal 17 ayat (2) Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf jo. Pasal 32 ayat (3) PP Nomor 42 Tahun 2006. Dan Pasal 32 ayat (4) yang berbunyi;

AIW paling sedikit memuat:

- a. nama dan identitas Waqif
- b. nama dan identitas Nazhir
- c. nama dan identitas saksi
- d. data dan keterangan harta benda wakaf
- e. peruntukkan harta benda wakaf
- f. jangka waktu wakaf.

Namun realita yang terjadi pada saat proses wakaf masjid Riyadhul Jannah tersebut, ikrar wakaf yang dilakukan secara lisan itu tidak dituangkan ke dalam AIW. Karena belum adanya sertifikat kepemilikan yang diserahkan sebagai tanda bukti hak milik. Yatimin menunggu hutang anaknya di bank lunas terlebih dahulu baru akan menyerahkannya kepada nadzir serta menuangkan ikrar wakafnya ke dalam AIW didepan PPAIW. Namun sebelum hutang tersebut lunas Yatimin meninggal dunia pada tahun 2014 dan akhirnya wakaf itu tidak sempat dibuatkan AIW sampai sekarang dan kemudian hutang anaknya tersebut terjadi kredit macet yang menyebabkan pihak Bank menyegel Masjid Riyadhul Jannah tersebut sebelum terjadi musyawarah antara keluarga almarhum Yatimin, pihak Bank dan juga pengelola masjid tersebut. Ulama Imam Maliki mengemukakan pendapatnya secara terinci tentang Wakaf. Menurutnya, "wakaf dapat batal dengan beberapa penyebab salah satunya adalah jika orang yang berwakaf

meninggal dunia sebelum harta benda wakafnya diserahkan, terkecuali ahli waris wakif itu meneruskan wakafnya”.

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS PERMASALAHAN KEDUA

A. Tinjauan Pustaka Kedua

1. Tinjauan Umum Tentang Hukum Islam

a. Pengertian Hukum Islam

Penyebutan hukum Islam seringkali digunakan sebagai terjemahan dari syari'at Islam ataupun fikih Islam. Apabila syari'at Islam diterjemahkan sebagai hukum Islam (*hukum in abstracto*), “maka berarti syariat Islam yang dipahami dalam makna yang sempit karena kajian syariat Islam meliputi aspek *i'tiqadiyah, khuluqiyah, dan 'amal syar'iyah*”. Sebaliknya bila hukum Islam menjadi terjemahan dari fikih Islam, “maka hukum Islam termasuk bidang kajian *ijtihad* yang bersifat *dzami*”.⁴⁷

Pada dimensi lain penyebutan hukum Islam selalu dihubungkan dengan legalitas formal suatu negara, baik yang sudah terdapat dalam kitab-kitab fikih maupun yang belum. Kalau demikian adanya, kedudukan fikih Islam bukan lagi sebagai hukum Islam *in abstracto* (pada tataran fatwa atau doktrin) melainkan sudah menjadi hukum

⁴⁷ Zainuddin ali, 2006, *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta, Sinar grafika, hlm.2.