

**PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH WAKAF
DITINJAU DARI UNDANG UNDANG NOMOR 41 TAHUN
2004**

**(Studi Kasus Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten
Lombok Barat)**



Oleh

Dewi Puspa Wartini

NIM: 170.201.041

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MATARAM
MATARAM
2021**

**PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH WAKAF
DITINJAU DARI UNDANG UNDANG NOMOR 40 TAHUN
2004**

**(Studi Kasus Desa Rumak, Kecamatan Kediri, Kabupaten
Lombok Barat)**

**Skripsi
Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri Mataram
Untuk Melengkapi Persyaratan Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**



Oleh

Dewi Puspa Wartini

NIM: 170.201.041

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MATARAM
MATARAM
2021**

NOTA DINAS PEMBIMBING

Mataram, 2021

Hal : Ujian skripsi
Yang Terhormat
Dekan Fakultas Syariah
di Mataram

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, setelah melakukan bimbingan, arahan,
dan koreksi, kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

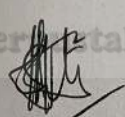
Nama : Dewi Puspa Wartini
NIM : 170201041
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul : PRAKTIK SEWA-MENYEWA TANAH
WAKAF DITINJAU DARI UNDANG –
UNDANG NOMOR 40 TAHUN 2004
(Studi Kasus Desa Rumak, Kecamatan
Kediri, Kabupaten Lombok Barat)

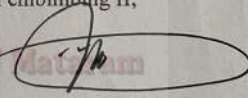
Telah memenuhi syarat untuk diajukan dalam sidang
skripsi Fakultas Syariah UIN Mataram. Oleh karena itu,
kami berharap agar skripsi ini dapat segera di uji kan.

Wassalamu'alaikum, Wr. Wb.

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Hj. Teti Indrawati, P., S.H., M.Hum.
NIP. 197508201999032003




Dr. Baiq Ratna Mulhimmah, M.H
NIP. 197612272009122001

PENGESAHAN

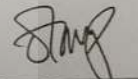
Skripsi oleh : Dewi Puspa Wartini, NIM: 170201041 dengan judul **“PRAKTIK SEWA-MENYEWA TANAH WAKAF DITINJAU DARI UNDANG – UNDANG NOMOR 40 TAHUN 2004 (Studi Kasus Desa Rumak, Kecamatan Kediri, Kabupaten Lombok Barat)** telah dipertahankan di depan dewan penguji Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Mataram pada tanggal 2021

Dewan Penguji

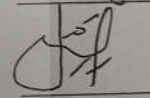
Dr. Hj. Teti Indrawati P.,S.H.,M.Hum
(Ketua Sidang/Pemb.I)

Dr. Baiq Ratna Mulhimmah, M.H
(Sekretaris Sidang/Pemb. II)



Dr. Saprudin, S.Ag., M.Si
(Penguji 1)



Java Miharia, M.Si
(Penguji II)

Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah
Perpustakaan UIN Mataram



Drs. Moh. Asyiq Anwarulloh, M.Ag
NIP. 197110171995031002

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولَى الْأَمْرِ مِنْكُمْ¹

Wahai orang-orang yang beriman! Taatilah Allah dan taatilah Rasul (Muhammad), dan Ulul Amri (pemegang kekuasaan), di antara kamu.



Perpustakaan UIN Mataram

¹ QS. An-Nisa' [4]: 59

PERSEMBAHAN

“Dengan mengucapkan rasa syukur atas segala nikmat yang Allah berikan. Skripsi ini peneliti persembahkan untuk Kedua Orang Tua tercinta dan tersayang, Bapak Mustamian dan Ibu Muslihan, keluargaku, almamaterku, semua guru dan dosenku”



Perpustakaan UIN Mataram

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan nama Allah yang Maha pengasih dan Maha Penyayang kepada- Nyalah segala puji, tumpuan syukur penulis panjatkan. Karena karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada junjungan Nabi besar Muammad SAW sebagai zfigur sentral segala tindak tunduk manusia dimuka bumi ini, yang telah membawa misi ilahi keseluruhan jagat raya dengan meletakkan prinsip-prinsip Islam dalam segala segi kehidupan termasuk dalam membimbing dan mengajar.

Penulis menyadari bahwa proses penyelesaian skripsi ini tidak akan sukses tanpa bantuan dan keterlibatan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis memberikan penghargaan setinggi-tingginya dan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu, yaitu mereka antara lain adalah:

1. Dr. Hj. Teti Indrawati P. S.H., M. Hum sebagai Pembimbing I dan Dr. Baiq Ratna Mulhimmah, M.H sebagai Pembimbing II yang memberikan bimbingan, motivasi, dan koreksi mendetail secara terus menerus dan tanpa bosan di tengah kesibukannya dengan suasana keakraban menjadikan skripsi ini lebih matang dan selesai.
2. Semua Dosen di Fakultas Syariah beserta seluruh staf akademik dan pegawai UIN Mataram. Terimakasih atas

ilmu yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah memberikan balasan dari amal yang telah dilakukan.

3. Prof. Dr. H. Masnun Tahir, M. Ag. selaku Rektor UIN Mataram yang telah memberi tempat bagi penulis untuk menuntut ilmu dan memberi bimbingan selama peneliti menempuh studi.
4. Drs. Moh. Asyiq Amrulloh, M.Ag. Selaku Dekan Fakultas Syariah.
5. Dan segenap pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi ini. Semoga amal kebaikan dari berbagai pihak tersebut mendapat pahala yang berlipat ganda dari Allah Swt., dan semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi semesta. Aamiin. Kedua orang tuaku Ayahanda dan Ibundaku tercinta (Ahmad Murad dan Sahodah) yang selalu sabar dan terus mendo'akan ku serta memberikan dorongan moril dan materil selama masa pendidikan sehingga sampai pada saat ini.
6. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu terimakasih atas segalanya.

Semoga amal kebaikan dari berbagai pihak tersebut mendapat pahala yang berlipat-ganda dari Allah SWT. dan semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi semesta. Aamiin.

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN SAMPUL | |
| HALAMAN JUDUL | i |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING..... | ii |
| NOTA DINAS PEMBIMBING..... | iii |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | iv |
| PENGESAHAN..... | v |
| MOTTO | vi |
| PERSEMBAHAN..... | vii |
| KATA PENGANTAR..... | viii |
| DAFTAR ISI..... | vi |
| DAFTAR TABEL..... | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xiii |
| PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN ... | xiv |
| ABSTRAK | xvii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 4 |
| C. Tujuan dan Manfaat Penelitian | 4 |
| D. Ruang Lingkup dan Seting Penelitian..... | 5 |
| E. Telaah Pustaka | 5 |
| F. Kerangka Teori..... | 7 |
| G. Metode Penelitian..... | 26 |
| H. Sistematika Pembahasan | 30 |
| BAB II PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH WAKAF DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 | |
| A. Gambaran umum desa rumak kecamatan Kediri Kabupaten Lombok barat..... | 32 |
| B. Praktik Sewa Menyewa Tanah Wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat | 37 |
| BAB III PRAKTIK WAKAF DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 | |
| A. Analisis praktik sewa menyewa tanah wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupeten | |

| | |
|--|-----------|
| Lombok Barat..... | 44 |
| B. Analisis praktik sewa menyewa tanah wakaf ditinjau dari Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf | 48 |
| PENUTUP | |
| A. Kesimpulan | 51 |
| B. Saran..... | 51 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 53 |
| LAMPIRAN | |



Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Sebaran dan Jumlah Penduduk Desa Rumak

Tabel 2.2 Data Hasil Uraian Wawancara dengan *nazir* dan penyewa

Tabel 2.3 Data Hasil temuan



Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Pertanyaan Penelitian

Lampiran 2 Gambar Penelitian

Lampiran 3 Surat Penelitian

Lampiran 4 Surat Keterangan Plagiasi

Lampiran 5 Surat Konsultasi

Lampiran 6 Riwayat Hidup



Perpustakaan UIN Mataram

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

A. *Transliterasi Arab-Latin*

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada tabel berikut:

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|------|--------------------|----------------------------|
| ا | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan |
| ب | Ba | B | Be |
| ت | Ta | T | Te |
| ث | ša | š | es (dengan titik di atas) |
| ج | Jim | J | Je |
| ح | ḥa | ḥ | ha (dengan titik di bawah) |
| خ | Kha | Kh | Ka dan ha |
| د | Dal | D | De |
| ذ | Žal | Ž | zet (dengan titik di atas) |
| ر | Ra | R | Er |
| ز | Zai | Z | Zet |
| س | Sin | S | Es |
| ش | Syin | Sy | Es dan ye |
| ص | šad | š | es (dengan titik di bawah) |
| ض | ḍad | ḍ | de (dengan titik di bawah) |

| | | | |
|----|--------|---|-----------------------------|
| ط | ṭa | ṭ | te (dengan titik di bawah) |
| ظ | ẓa | ẓ | zet (dengan titik di bawah) |
| ع | ‘ain | ‘ | Apostrof terbalik |
| غ | Gain | G | Ge |
| ف | Fa | F | Ef |
| ق | Qaf | Q | Qi |
| ك | Kaf | K | Ka |
| ل | Lam | L | El |
| م | Mim | M | Em |
| ن | Nun | N | En |
| و | Wau | W | We |
| هـ | Ha | H | Ha |
| ء | Hamzah | ء | Apostrof |
| ي | Ya | Y | Ye |

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

MUI = Majelis Ulama Indonesia

HR = Hadis Riwayat

H = Hijriah

M = Masehi



Perpustakaan UIN Mataram

**PRAKTIK SEWA-MENYEWAWA TANAH WAKAF DITINJAU DARI
UNDANG – UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 (Studi Kasus Desa
Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat)**

**Oleh :
DEWI PUSPA WARRTINI
NIM: 170.201.041**

ABSTRAK

Penelitian ini dilatar belakangi oleh perkembangan dalam hukum islam terlebih dalam wakaf itu sendiri. Islam mengajarkan bagaimana mewujudkan masyarakat sejahtera yang berkeadilan sosial. Salah satu langkah strategis untuk meningkatkan kesejahteraan umum, perlu meningkatkan peran wakaf sebagai pranata keagamaan yang tidak hanya bertujuan menyediakan sarana ibadah dan sosial, tetapi juga mempunyai kekuatan ekonomi yang berpotensi, antara lain untuk memajukan kesejahteraan umum, sehingga perlu dikembangkan pemanfaatannya sesuai prinsip syariah.

Dalam pengelolaannya, harta benda wakaf ini dikelola dan diawasi oleh seorang nadzir (orang yang diberi amanat oleh pemilik harta wakaf), namun dalam pengelolaannya seorang nadzir menerapkan berbagai macam cara. Salah satunya yaitu mengalihkan dalam bentuk pralihan hak lainnya yakni (menyewakan) harta wakaf untuk mendapatkan sejumlah uang, dan uang tersebut digunakan untuk pemeliharaan harta wakaf yang lainya serta sebagai biaya oprasional masjid. Apabila tidak memiliki uang untuk pemeliharaan dikhawatirkan harta wakaf tidak bermanfaat sebagaimana mestinya. Pada dasarnya hal tersebut tidak diperbolehkan menurut undang-undang wakaf nomor 41 tahun 2004. Harta benda wakaf adalah salah satu kajian dari hukum wakaf. Sedangkan dalam bidang ekonomi wakaf berperan penting dalam menompang kehidupan sosial ekonomi umat. Berdasarkan pemaparan diatas, peneliti tertarik untuk meneliti bagaimanakah praktik sewa-menyewa tanah wakaf ditinjau dari undang-undang nomor 41 tahun 2004?

Kata Kunci: *wakaf, sewa-menyewa, undang-undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf*

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial, memiliki keterkaitan dengan manusia lainnya untuk saling membutuhkan dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Adapun, manusia dikenal sebagai makhluk ekonomi yang tidak terlepas kaitannya untuk melakukan transaksi Jual Beli. Jual Beli dalam pandangan Islam sangat dianjurkan bagi ummatnya dengan ketentuan yang disyariatkan Jual Beli merupakan transaksi yang dilakukan penjual dan pembeli dengan memberlangsungkan pertukaran barang dengan barang atau uang dengan barang berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak. Kemudian, Jual Beli dapat dikatakan sah apabila sesuai dengan ketentuan rukun dan syarat tanpa ada unsur yang mengharamkan Jual Beli tersebut.²

Seiring dengan perkembangan zaman, transaksi Jual Beli mengalami perkembangan dari segi cara, bentuk, model hingga barang yang diperjualbelikan. Adapun obyek yang dijual belikan bermacam-macam yang tidak terbatas pada barang-barang yang bergerak, akan tetapi tanah juga bisa dijadikan sebagai objek Jual Beli. Adapun Jual Beli tanah terus berlangsung di kalangan masyarakat termasuk juga adanya Jual Beli tanah wakaf dalam sistim tahunan seperti yang dikenal oleh masyarakat adat akan tetapi hal tersebut sama dengan akad sewa-menyewa (*ijarah*).³ Selanjutnya, praktik Jual Beli Tanah Wakaf dalam sistim tahunan telah menjadi fenomena sosial yang berlangsung di kalangan masyarakat adat. Sewa Menyewa tanah wakaf tidak hanya dilihat dari perspektif fiqh (hukum Islam) akan tetapi dilihat dalam kajian sosiologinya, bahwa tanah wakaf itu berpotensi untuk meningkatkan kreatifitas ekonomi dan kesejahteraan masyarakat dengan basis pengembangan usaha produktif yang dikelola secara lebih modern. Pada aspek yang lain,

² Apit Rina Palupi, dkk. “Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah yang Berstatus Letter C di Kecamatan Karang Gayam Kabupaten Kebumen”, Jurnal Studi Kenotariatan, Vol. 12, Nomor 2, 2019, hlm. 7-8.

³ *Ibid.*

wakaf sebagai salah satu institusi keagamaan yang erat hubungannya dengan sosial ekonomi, wakaf telah banyak membantu pembangunan di tengah-tengah masyarakat, baik dalam pembangunan sumber daya manusia maupun dalam pembangunan sumber daya sosial.⁴

Menurut *syara'*, wakaf merupakan sejenis pemberian yang pelaksanaannya dilakukan dengan jalan menahan kepemilikan, kemudian pemanfaatannya berlaku umum.⁵ Berdasarkan pengertian wakaf tersebut, wakaf dapat diartikan sebagai kegiatan menahan suatu harta yang diberikan oleh seseorang dan dimanfaatkan untuk kepentingan umum seperti tempat ibadah, kegiatan ekonomi, kegiatan sosial, kesehatan dan pendidikan. Setelah dilakukan ikrar wakaf oleh wakif kepada nadzir, maka sesungguhnya hak milik atas harta wakaf tersebut berpindah kepada Allah swt, yang pengelolanya diserahkan kepada nadzir yang bersangkutan.⁶ Kemudian bila dilihat dari ketentuan undang-undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf disebutkan bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.⁷ Namun dari hasil penelitian yang peneliti lakukan peneliti menemukan terjadinya praktik Sewa Menyewa terhadap tanah wakaf yang terjadi di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat yang mana pihak yang menyewa tanah wakaf tersebut biasanya memanfaatkannya sebagai tempat menjalankan usaha. Artinya disini terdapat pengalihan hak atas tanah wakaf tersebut, sedangkan dalam undang-undang wakaf tertera adanya larangan untuk melakukan pengalihan hak lainnya, sehingga hal ini menarik perhatian peneliti untuk mengkajinya lebih jauh terutama dari kajian undang-undang wakaf.

Transaksi sewa-menyewa tanah wakaf ini terjadi di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat, praktik

4 Mutiara Rachmalia Celica, "Praktik Sewa Menyewa Tanah Wakaf Untuk Pemakaman Di Tinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Terkait", dalam <https://repository.unpad.ac.id/> diakses tanggal 12 Juli 2021, pukul 20.34.

5 Al-Alabij Adijani, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 25.

6 Rachmad Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 63.

7 Pasal 40 Huruf g Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

tersebut dikenal sebagai Jual Beli Tahunan Tanah wakaf (Sewa Menyewa tanah wakaf). Sewa Menyewa adalah suatu perbuatan menyerahkan sebidang tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai atau kontan dengan janji tanpa suatu perbuatan hukum lagi, tanah itu akan kembali dengan sendirinya kepada pemilik tanah sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

Transaksi seperti ini telah lumrah di kalangan masyarakat Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat . Dari penjelasan tokoh agama setempat yang sekaligus sebagai pengurus wakaf (*nazir*) konsep Jual Beli Tahunan tanah wakaf ini dilakukan dengan tujuan memproduktifkan harta wakaf yang di miliki oleh masjid jamiq Assutaqwa yang ada beralamat di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat. Hal ini juga yang membedakan antara Sewa Menyewa yang sifatnya peralihan hak guna usaha dan bukan sebagai jaminan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, dimana praktiknya yang berawal dari sebidang tanah wakaf yang dimiliki oleh masjid Jamiq At-Taqwa Desa Rumak dimana tanah tersebut tidak terpakai atau tidak menghasilkan, sehingga pengurus masjid tersebut sepakat untuk menjual tanah tersebut dengan sistem tahunan dan uang hasil dari transaksi tersebut dimasukkan ke dalam kas masjid guna memenuhi kebutuhan oprasional masjid dan sebagian juga disimpan pada Bank BNI Syariah (BSI).⁸

Praktik Sewa Menyewa tanah wakaf yang terjadi di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat telah berlangsung selama 20 tahun. Kondisi ini telah menjadi fenomena sosial di tengah masyarakat Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat. Praktik yang ada tidak sesuai dengan undang-undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf khususnya Pada pasal 40 huruf d dan g yang berbunyi :

⁸ Bapak Sujai (pengurus masjid), *observasi awal*, Desa Rumak, 27 Januari 2021.

Harta benda wakaf yang sudah di wakafkan dilarang⁹ : (d) dijual dan (g) dialihkan dalam pengalihan hak lainnya.

Dari uraian latar belakang tersebut dan jawaban dari imforman, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut tentang, “Praktik Sewa Menyewa tanah wakaf ditinjau dari undang-undang nomor 41 tahun 2004 studi kasus di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik sewa menyewa tanah wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat ?
2. Bagaimana tinjauan Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf terhadap praktik sewa menyewa tanah wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui dan menjelaskan praktik praktik Sewa Menyewa tanah wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat.
- b. Untuk mengetahui dan menjelaskan tinjauan undang-undang Nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf terkait praktek Sewa Menyewa tanah wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat secara teoretik

Secara teoretik manfaat penelitian ini yaitu usaha dalam mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Hukum Islam yang bersinggungan dengan Muamalah. Selain itu pula penelitian in juga di harapkan dapat menambah jumlah karya ilmiah yang membahas tentang Sewa Menyewa tahun tanah wakaf sehingga bisa di jadikan sebagai hipotensi bagi penelitian selanjutnya yang membahas dalam prspektif lain.

⁹ Pasal 40 huruf d dan g undang-undang nomor 41 tahun 2004

b. Manfaat secara praktis

Secara praktis penelitian ini bermanfaat sebagai bahan acuan bagaimana praktek Sewa Menyewa tanah wakaf ditinjau dari Undang-Undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf.

D. Ruang Lingkup dan Seting Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat dengan data yang bisa didapatkan melalui informan sebagai subjek penelitian dan kantor KUA sebagai data awal dalam penelitian ini. Selain itu, penelitian ini juga menjadikan pengurus masjid yang diketuai oleh Bapak Sujai, masyarakat Desa Rumak sebagai informan karena pengurus masjid berposisi sebagai *nazir* (pengelola wakaf). Adapun pemilihan lokasi tanah yang diwakafkan berada di pekarangan warga dan ada juga yang berlokasi di perkebunan. Sedangkan yang menjadi *pewakif* (orang yang mewakafkan) adalah salah satu warga desa Rumak. Akad Sewa Menyewa ini menggunakan akad dengan tulisan. adalah ini disebabkan oleh adanya praktek Sewa Menyewa Tanah Wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat, yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Hukum Ekonomi Syariah.

E. Telaah Pustaka

Setelah penulis melakukan penelusuran pustaka terhadap skripsi dan penelitian-penelitian lain, penulis tidak menemukan satu pun karya ilmiah yang membahas tentang “Sewa Menyewa Tanah Wakaf Prsepektif Hukum Ekonomi Syariah Studi Kasus Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat”, dimana penelitian yang akan dilakukan ini merupakan kasus baru dan tidak pernah di teliti sebelumnya.

Ada beberapa skripsi yang mirip dengan penelitian penulis seperti

:

1. Nur Azizah menulis skripsi dengan judul “PENGELOLAAN WAKAF PRODUKTIF UNTUK MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN UMAT” dalam skripsi ini membahas tentang penelitian pengelolaan wakaf produktif kajian dalam penelitian ini lebih ditekankan pada makna produktif serta mekanisme pengelolaan wakaf produktif dalam upaya meningkatkan

kesejahteraan umat.¹⁰

Adapun persamaan penelitian yang dilakukan oleh Nur Azizah dengan penelitian ini adalah sama –sama membahas tentang bagaimana wakaf itu di arahkan pada sesuatu yang bersifat produktif, yakni dengan memanfaatkan benda wakaf tersebut. Harta benda wakaf berkembang menjadi sesuatu yang dapat menghasilkan manfaat yang lebih besar.

Sedangkan perbedaanya dalam skripsi Nur Azizah dengan penelitian ini yaitu objek wakaf di produktifkan dengancara dibuat menjadi sekolah, kemudian dalam penelitian ini nazir memproduksi objek wakafnya dengancara menSewa Menyewakan tahunan.

2. Rizka Ardhini menulis skripsi dengan judul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA-MENYEWAWA TANAH WAKAF DENGAN EMAS DI MASJID KIAIYI GEDE BUNGAH KABUPATEN GERSIK” dalam skripsi ini membahas tentang memproduksi tanah wakaf dengan cara di sewakan dengan cara pembayarannya tergantung harga emas pada saat itu kemudian menjadi masalah ketika seorang penyewa mengembalikan akta perjanjiannya kepada ta’mir masjid karena merasa harga sewa yang terus menerus naik kemudia meminta ganti rugi atas bangunan yang telah di bangun di ats tanah tersebut.¹¹

Adapun persamaan dalam penelitian yang di lakukan oleh Rizka Ardhini sama- sama memproduksi objek wakaf dengan cara di sewakan, dengan tujuan meramaikan masjid dan membuat harta benda wakaf tersebut di arahkan kepada hal yang lebih bermanfaat.

Sedangkan perbedaanya terletak pada akadnya dalam skripsi yang di tulis oleh Rizka Ardhini menggunakan akad pembayaran dengan emas, sedangkan dalam penelitian ini akadnya adalah Sewa Menyewa yang apabila pendapatan dari penyewa itu naik maka akan

¹⁰ Nur Azizah, “Pengelolaan Wakaf Produktif Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Umat”, (*Skripsi, IAIN Merto, 2018*), hlm. V.

¹¹ Rizka Ardhini, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Wakaf Dengan Emas di Masjid Kiaiyi Gede Bungah Kabupaten Gersik”, (*Skripsi, IAIN Sunan Ampel Surabaya, Surabaya, 2012*), hlm. iv.

naik pula harga sewa tanah tersebut.

3. Anggi Saputri menulis skripsi dengan judul “PEMANFAATAN TANAH WAKAF DENGAN CARA BAGI HASIL DITINJAU DARI HUKUM EKONOMO SYARIAH” (Studi Kasus di Desa Bummimas Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur) dalam skripsi ini membahas tentang pemanfaatan harta wakaf yakni sebuah tanah sawah yang pengelolaannya oleh petani dengan imbalan hasil dari pengelolaan tanah tersebut dibagi dua dengan nazir yang kemudian hasil tersebut digunakan untuk pembangunan masjid dilokasi sekitar.¹²

Adapun persamaan yang dilakukan dalam penelitian yang dilakukan oleh Anggi Saputri yakni sama-sama memanfaatkan harta wakaf sehingga menjadi lebih bermanfaat bagi masyarakat sekitar.

Sedangkan perbedaannya yakni dalam penelitian yang dilakukan oleh Anggi Saputri ini tanah wakaf tersebut di berikan secara cuma-cuma kepada masyarakat untuk dikelola lain halnya dengan kasus yang di sajikan oleh peneliti yakni tanah wakaf tersebut diproduktifkan dengan cara dijual tahuunan.

F. Kerangka Teori

Sewa Menyewa dan Wakaf

1. Sewa Menyewa

Sewa-menyewa disebut sebagai *ijarah*. *ijarah* berasal dari kata al Ajr yang berarti *al-iwadhl* atau berarti ganti, dalam pengertian syara' al- *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Adapun *ijarah* menurut terminologi adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah yang berupa barang tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi dalam suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah dan barang yang diketahui pula. Sedangkan dalam kontek KUHPerduta *al-ijarah* disebut sebagai sewa-menyewa. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan

¹² Anggi Saputri, “Pemanfaatan Tanah Wakaf Dengan Cara Bagi Hasil Ditinjau Dari Hukum Hkonomo Syariah”, (*Skripsi, IAIN Metro, 2019*), hlm.viii.

pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan. Dengan demikian unsur esensial dari sewa-menyewa sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdota adalah kenikmatan/manfaat, uang sewa, dan jangka waktu.

Dapat ditambahkan bahwa menurut mazhab hambali manakala ijarah yang telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian untuk mengembalikan atau menyerah terimaknya. Seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang tidak menuntut jaminan sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerah terimaknya”. Pendapat mazhab hambali diatas dapat diterima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa, maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir. Dengan demikian tidak diperlukan lagi suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa. Dengan terlewatnya jangka waktu yang diperjanjikan, otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik (yang menyewakan).

Pengertian sewa menyewa secara normatif dapat kita temui pada buku ke III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdota yang berbunyi : “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Ketentuan di atas, menjelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu atau dengan kata lain, pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Lebih lanjut Wirjono Prodjodikoro mengatakan “Justru oleh karena hak milik atas barang tetap berada ditangan pihak yang menyewakan, maka pada hakekatny keadaan sewa menyewa ini sudah selayaknya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus menerus

melainkan terbayang dikemudian hari, pemakaian dan pemungutan hasil dari barang itu pasti akan kembali lagi pada pemilik barang”¹³

Secara etimologi, sewa-menyewa (*Ijarah*) adalah menjual manfaat. Sedangkan menurut terminologi, *ijarah* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu benda atau barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas benda atau barang itu sendiri.¹⁴ Artinya bahwa setiap sesuatu benda yang disewakan, maka bendanya tidak akan berkurang sama sekali, namun yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut. dalam hal ini dapat berupa manfaat seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya pribadi, seperti pekerja.

Al-Ijarah berasal dari kata al-ajr yang arti menurut bahasanya ialah *al-iwadhl*, yang arti dalam bahasa Indonesiannya ialah ganti dan upah. Menurut MA. Tihami, *al-Ijarah* (sewa menyewa) ialah akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran sewa. Dan menurut pengertian hukum Islam sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Jadi, dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali. Dalam arti luas, *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Dengan perkataan lain, terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, sebagai contoh dapat berupa manfaat barang seperti menyewa kendaraan, menyewa rumah dan sebagainya. Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijarah*, antara lain sebagai berikut:

¹³ Wirjono Prodjodikoro, “*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*”, (Sumur Bandung, 1981) Cet- 7. Hal.49.

¹⁴ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, Persada, 2004), Cet. ke-2, hlm.227.

1. Menurut ulama Hanafiyah bahwa ijarah ialah: “Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan”.
2. Menurut ulama Syaiiyah: Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”.
3. Menurut ulama Malikiyah bahwa ijarah ialah: “Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti”.
4. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan ijarah adalah: “Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat”.
5. Menurut Sayyid Sabiq bahwa ijarah ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian”.
6. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa ijarah ialah: Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.
7. Menurut Idris Ahmad bahwa upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, kiranya dapat dipahami bahwa ijarah adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah, sewa-menyewa adalah: “Menjual manfaat” Dan upah mengupah adalah: “Menjual tenaga atau kekuatan”

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian nominat yaitu perjanjian bernama yang dalam bahasa belandanya disebut *Benoemde*. Dimana didalam KUHPerdota perjanjian ini diatur dalam rumusan Pasal 1319 KUHPerdota yang berbunyi : “semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu”. Dari rumusan sewa menyewa seperti di tentukan oleh Pasal 1548 KUHPerdota, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensuil yang artinya perjanjian tersebut telah sah

dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewanya.

Seperti halnya perjanjian-perjanjian pada umumnya mempunyai unsur-unsur, yaitu antara lain : Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.¹⁵ Dari rumusan tersebut di atas, terdapat adanya subjek dan objek dari perjanjian sewa menyewa, adanya hak-hak yang harus dijalankan oleh para pihak yang telah membuat kesepakatan dalam hal perjanjian sewa menyewa tersebut.

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek).
- b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian).
- c. Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda.

Menurut bahasa, Sewa-menyewa adalah *بَيْعُ الْمُنْفَعَةِ* (menjual manfaat). Sedangkan menurut istilah definisi ijarah menurut pendapat beberapa ulama fiqih, adalah:

- 1) Ulama Hanafiyah *كَيْفَ بَاعَ الْفَيْءَ بِمَنْفَعَةٍ* “Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.”
- 2) Ulama Asy-Syafi’iyah *بِعْوَضِ مَعْلُومٍ وَإِبَاحَةِ لِلْبَدْلِ قَابِلَةٍ مُبَاحَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مُنْفَعَةٍ عَلَى عَقْدٍ* “Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”
- 3) Ulama Malikiyah dan Hambaliyah

¹⁵ Salim H.S, “*Hukum Kontrakan*”, cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal.59

“Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”

Jadi sewa-menyewa (*ijarah*) adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Dan dalam legalitas hukumnya akad *ijarah* ini tidak diperdebatan di kalangan para ulama.

2. Rukun dan Syarat sewa-menyewa

Menurut Jumhur Ulama', rukun *ijarah* ada 4 (empat), yaitu:

- a. Aqid (orang yang berakad)
- b. Shighat akad (ijab qabul)
- c. Ujah (upah)
- d. Manfaat

Sebuah akad sewa dinyatakan sah jika memenuhi syarat-syarat berikut:

- a. Merelakan kedua pihak pelaku akad. Apabila salah satu pihak dipaksa untuk melakukan akad, maka akadnya dinyatakan tidak sah.
- b. Mengetahui manfaat barang tersebut dengan jelas guna mencegah terjadinya fitnah. Upaya dilakukan dengan melihat langsung barang. Ataucukup dengan penjelasan akan kriteria barang termasuk masa sewa, sebulanatau setahun.
- c. Barang yang menjadi obyek akad dapat diserahterimakan pada saat akad, baik secara fisik atau definitif.
- d. Barang dapat diserahterimakan, termasuk manfaat yang dapat digunakanoleh penyewa. Tidak sah untuk menyewakan binatang yang lepas dan lumpuh. Begitu pula tanah pertanian yang gersang dan binatang pengangkut yang lumpuh, karena tidak ada barang tidak memiliki

manfaat.

- e. Manfaat barang tersebut status hukumnya mubah, bukan termasuk yang diharamkan.

3. Macam-macam Ijarah

Berdasarkan uraian tentang definisi dan syarat *ijarah*, maka *ijarah* dapat dikelompokkan menjadi dua bagian:

a. *Ijarah ala al-manafi*

Yaitu *ijarah* yang obyek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan gedung untuk usaha, mobil untuk dikendarai, alat-alat untuk digunakan manfaatnya dan lain sebagainya. Dalam *ijarah* ini tidak dibolehkan menjadikan obyeknya sebagai tempat yang dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara".⁶⁵ Namun demikian ada akad *ijarah ala almanafi* yang perlu mendapatkan perincian lebih lanjut yaitu:

- 1) *Ijarah al-ardh* (akad sewa tanah) untuk ditanami atau didirikan bangunan. Akad sewa tersebut baru sah jika dijelaskan diperuntukannya. Apabila akadnya untuk ditanami, harus diterangkan jenis tanamannya, kecuali jika pemilik tanah (*mujir*) memberikan izin untuk ditanami tanaman apa saja.
- 2) Akad sewa pada binatang harus jelas peruntukannya, untuk angkutan atau kendaraan dan juga masa penggunaannya. Karena binatang dapat dimanfaatkan untuk aneka kegiatan, jadi untuk menghindari sengketa kemudian hari, harus disertai rincian pada saat akad.

b. *Ijarah ala al-amal ijarah*

Yaitu *ijarah* yang obyek akadnya jasa atau pekerjaan, seperti membangun gedung atau menjahit pakaian. Akad *ijarah* ini terkait erat dengan masalah upah mengupah, karena itu pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerjaan atau buruh (*al-ajir*). *Al-ajir* dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

c. *Al-ajir khass*

Yaitu orang yang menyewakan jasanya hanya untuk satu orang saja dalam waktu tertentu, dan ia tidak boleh menyewakan jasanya kepada orang lain. Pekerja atau buruh yang melakukan suatu pekerjaan secara individual dalam waktu yang telah ditetapkan ini.

- d. *Al-ajir Musytarak* Yaitu seseorang yang bekerja dengan profesinya dan tidak terkait oleh orang tertentu. Dia mendapatkan upah karena profesinya, bukan karena penyerahan dirinya terhadap pihak lain, misalnya pengacara dan konsultan.

4. Manfaat *Ijarah*

Akad *ijarah* mendefinisikan transaksi sewa terhadap suatu *manfaah* (fungsi) yang *ma'lumah* (diketahui secara umum), yang *maqsudah* (memiliki tujuan), serta *qabilah lilbazl walibahah* (boleh diserahkan dan boleh dilakukan), dengan *iwad malum* (ongkos atau ganti yang jelas). Berikut ini uraian kriteria *manfa'ah* (fungsi) dalam definisi yang termaktub dalam kitab *Fathul-Qarib al-Mujib*

Manfaah malumah (fungsi yang diketahui secara umum) Makna *manfaah malumah* adalah fungsi suatu barang yang telah dikenal luas. Jika suatu fungsi tidak dikenal luas, maka tidak dapat disebut *alijarah*, seperti ongkos untyuk jasa mengambil budak yang hilang, karena hal ini dinilai sebagai suatu transaksi yang tidak jelas hal seperti ini terjadi dalam akad *al-Jualah*.

Manfaah maqsudah *Maqsudah* (memiliki tujuan tertentu) berarti bahwa suatu barang telah memiliki kegunaan tertentu. Syeikh Muhammad Ibn Qasim al-Gazziy memberkan contoh dengan sewa kuda, kuda lazimnya disewakan untuk ditunggangi atau dijadikan kendaraan, jika ada kuda yang disewakan untuk diperas susunya tentu tidak sah, karena memerah air susu bukan merupakan *manfa'ah maqsudah* dari kuda yang dikenal secara umum.

Manfaah qabilah lil-bazl (fungsi yang dapat diserahkan) Kriteria *manfaah* berikutnya adalah harus dapat dialihkuasakan atau diserahkan. Jika suatu fungsi tidak dapat dialihkankuasakan, maka transaksi terkait suatu fungsi tersebut tidak dapat disebut sebagai akad *al-ijarah*.

Manfaah qabilah lil-ibahah (boleh dilakukan) Suatu *manfaah* (fungsi) harus halal atau disebut mubah. Karena itu tidak boleh menyewakan barang yang manfaatnya untuk kegiatan yang dilarang oleh *syara'*.

Jika suatu fungsi nyatakan tidak halal oleh aturan *syariy*, maka transaksi atas suatu fungsi tersebut tidak bisa disebut akad *al-ijarah*.

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian akad termasuk akad sewa menyewa (*ijarah*) menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Di bawah ini akan dijelaskan mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa.

- a. Pihak pemilik obyek perjanjian sewa menyewa atau pihak yang menyewakan:
 1. Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
 2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
 3. Memberikan si penyewa manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa
 4. Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan yang menghalangi pemakaian barang
 5. Ia berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang diperjanjikan
 6. Menerima kembali barang obyek perjanjian di akhir masa sewa.
- b. Pihak penyewa:
 1. Ia wajib memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya atau jika tidak ada perjanjian sewa mengenai itu, digunakan menurut fungsi dan tujuan dari menyewa tersebut.
 2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya
 3. Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewa.
 4. Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain selama memanfaatkan barang yang disewa.
 5. Masing-masing pihak dalam sebuah perjanjian harus saling memenuhi prestasi. Dalam konteks sewa menyewa ini berupa memberikan sesuatu (memelihara barang sewa atau membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan sehingga dapat dimanfaatkan), bagi penyewa yaitu menjadi seorang penyewa yang baik dan amanah terhadap barang sewaan, dan tidak berbuat sesuatu yaitu penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain di luar yang diperjanjikan. Sedangkan bagi yang menyewakan barang dilarang selama waktu sewa mengubah wujud atau tatanan barang yang disewakan.⁷⁹

6. Adanya wanprestasi bisa menyebabkan adanya pembatalan perjanjian, dalam hal-hal tertentu bisa menimbulkan tuntutan ganti kerugian bagi pihak yang dirugikan. Dapat pula ada tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian sekaligus.
6. Hal-hal yang Menyebabkan Batalnya Perjanjian Sewa-Menyewa Sebagai Berikut :
- a. Terjadinya aib pada barang sewaan, misalnya terjadi kerusakan obyek sewa-menyewa yang disebabkan penggunaan barang sewa oleh penyewa tidak sebagaimana mestinya.
 - b. Rusaknya barang yang disewakan
 - c. Rusaknya barang yang diupahkan (*majur alaihi*)
 - d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan.
 - e. Adanya *uzur*. Adapun yang dimaksud dengan *uzur* disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana semestinya. Misalnya seorang penyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya terbakar atau dicuri orang sehingga bangkrut. Dengan kondisi yang demikian pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya.
7. Pengembalian Sewaan Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap, ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong. Jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman,kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya. Mazhab Hambali berpendapat bahwa ketika *ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahterimaknya, seperti barang titipan.

Beberapa definisi yang disampaikan di muka dapat digarisbawahi bahwasanya *ijarah* sesungguhnya merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Dalam hal ini, manfaat menjadi objek transaksi. Dari segi ini, *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua. *Pertama*, *ijarah* yang mentransaksikan manfaat sumber daya manusia yang biasa disebut perburuhan. *Kedua*, *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut persewaan. Contohnya menyewa rumah, pertokoan, kendaraan, tanah dan lain sebagainya. Tidak semua harta benda boleh diadakan *ijarah* atasnya kecuali yang memenuhi persyaratan

diantaranya manfaat dari objek akad harus diketahui secara jelas. Hal ini dapat dilakukan dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang. Objek akad dapat diserahkan-terimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya, tidak dibenarkan transaksi ijarah atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga. objek ijarah dan pemanfaatannya haruslah tidak bertentangan dengan hukum *syara*". Contohnya menyewakan rumah untuk kegiatan maksiat. objek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya sewa menyewa rumah untuk ditempati, tanah atau kebun untuk ditanami, dan lain sebagainya. Harta benda yang menjadi objek ijarah haruslah harta benda yang bersipat *isti*"*maly*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dzat dan pengurangan sifatnya. Seperti tanah, rumah, dan mobil. Selanjutnya masalah upah dan sewa dalam akad ijarah haruslah jelas, tertentu dan bernialai harta. Namun, tidak boleh barang yang diharamkan oleh *syara*".¹⁶

2. Wakaf

Islam bersumber pada dua pokok yaitu Alquran dan Hadis Nabi Saw adalah suatu agama yang lengkap, sempurna, universal dan berlaku untuk pemeluknya. Dari sisi lain, setiap pemeluk agama akan berusaha mewujudkan ajaran agamanya ke dalam tingkah laku keberagamaan sebagai aktualisasi ajaran. Salah satu dari bentuk ibadah untuk mendekatkan diri pada Allah SWT yang berkaitan dengan harta benda adalah wakaf. Amalan wakaf sangat besar artinya bagi kehidupan sosial ekonomi, kebudayaan dan keagamaan. Oleh karena itu, Islam meletakkan amalan wakaf sebagai salah satu macam ibadah yang amat digembirakan. Hal ini sebagaimana yang difirmankan Allah SWT dalam surat Ali Imran ayat 92, adalah sebagai berikut:

عَلَيْكُمْ بِهِ اللَّهُ فَإِنَّ شَيْءٍ مِنْ تَنْفِقُوا وَمَا تُحِبُّونَ مِمَّا تَنْفِقُوا حَتَّى الْبِرِّ تَتَّالُوا لَنْ

¹⁶ Ghufron a. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.) cet. 1, hlm. 183. . . Lihat juga Muslihun Muslim, *Fiqh ekonomi*, (Mataram: Lembaga Kajian Islam dan Masayarkat Universitas Islam Negeri Mataram (UIN), 2005), hlm. 221.

Artinya: “Kamu sekali-kali tidak akan sampai kepada kebaikan (yang sempurna) sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apapun yang kamu nafkahkan, maka Allah mengetahuinya”. (Q.S. AliImran : 92)

a. Pengertian Wakaf

Kata wakaf secara bahasa dimaknai dengan “*al-habs wa alman'un* atau pengisoliran dan penahanan”. Adapun wakaf secara etimologi yakni masdar dari kata kerja *waqafa yaqifu* yang berarti menahan, mencegah, menghentikan dan berdiam ditempat. Kata *al-waqf* sering disamakan dengan *at-tahbis* atau *at-tasbil* yang bermakna “*al-habs „an tasarruf*”, yakni “mencegah sesuatu dari dibelanjakan. Kemudian adapun pendapat ulama yakni Abu Hanifah, berpendapat bahwa yang dimaksud dengan wakaf adalah menahan suatu harta benda, tetapi harta tersebut tetap milik wakif yang kemudian pemanfaatannya dipergunakan untuk kebajikan.¹⁷

Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 Pasal 1, mendefinikan bahwa Wakaf merupakan perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingan guna keperluan ibadah dan atau kesejahteraan umum menurut syariah.¹⁸ Dalam Islam, wakaf sejatinya merupakan salah satu bentuk instrumen ekonomi yang sangat potensial untuk menompang kesejahteraan umat.

Dari segi penggunaannya, wakaf dapat dibedakan menjadi wakafmubasyir dan wakaf istismari. Wakaf mubasyir adalah harta wakaf yang menghasilkan pelayanan masyarakat dan bisa digunakan secara langsung seperti madrasah dan rumah sakit. Sedangkan wakaf istismari adalah harta wakaf yang ditujukan untuk penanaman modal dalam produksi barang barang dan

¹⁷ Paradigma Baru Wakaf di Indonesia, (Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Departemen Agama RI, 2007), hlm. 2.

¹⁸ Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 1.

pelayanan yang dibolehkan syara' dalam bentuk apapun kemudian hasilnya diwakafkan sesuai keinginan wakif. Wakaf istismari biasa disebut juga wakaf produktif, yaitu wakaf harta yang digunakan untuk kepentingan investasi, baik di bidang pertanian, perindustrian, perdagangan, dan jasa.

Manfaat pada wakaf produktif tidak diperoleh dari benda wakaf secara langsung, melainkan dari keuntungan atau hasil pengelolaan wakaf. Kata produktif merupakan kata sifat yang berasal dari kata produk yang berarti hasil, hasil kerja, barang atau benda yang dihasilkan. Sedangkan wakaf dalam pandangan ahli fiqih di dalam buku yang ditulis Kementerian Agama Bimas Islam mengutip beberapa pendapat ahli fiqih:

- a. Menurut Imam Hanafi, wakaf adalah menahan suatu benda yang menurut hukum, 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.
- b. Menurut Madzhab Maliki 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 kembali wakafnya. Perbuatan si wakif menjadikan manfaat hartanya untuk digunakan oleh mauquf bih (penerima wakaf), walaupun yang dimilikinya itu berbentuk upah, atau menjadikan hasilnya untuk dapat digunakan seperti mewakafkan uang.
- c. Menurut Madzhab Syafi'i dan Imam Hanbali, bahwa wakaf adalah melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, setelah sempurna prosedur perwakafan. Wakif tidak boleh melakukan apa saja terhadap harta yang diwakafkan, seperti: perlakuan pemilik dengan cara memindahkan kepemilikannya kepada yang lain, baik dengan tukaran (tukar menukar) atau tidak. Jika wakif wafat, harta yang diwakafkan tersebut tidak dapat diwarisi oleh ahli warisnya. Wakif menyalurkan manfaat harta yang

diwakafkannya kepada mauquf 'alaih (yang diberi wakaf) sebagai sedekah yang mengikat, dimana wakif tidak dapat melarang penyaluran sumbangannya tersebut.

- d. menurut Abu Bakar Muhammad bin Al-Sakhrazi Penahanan harta yang memungkinkan untuk dimanfaatkan disertai dengan kekal zat/benda dengan memutuskan (memotong) tasharruf (penggolongan) dalam penjagaannya atas Mushrif (pengelola) yang dibolehkan adanya.¹⁹

Dari definisi yang ada di atas, bahwa wakaf merupakan sebuah harta atau suatu benda yang diwakafkan oleh wakif (orang yang mewakafkan) kepada mauquf 'alaih (yang diberi wakaf) dengan memindahkan kepemilikan untuk umat, dimana harta atau benda yang diwakafkan bersifat kekal dan dimanfaatkan sebagai saran mendekatkan diri kepada Allah untuk kemaslahatan umat yang ganjarannya terbawa sampai si pewakaf meninggal dunia.

b. Landasan Hukum Wakaf

Wakaf ini merupakan salah satu anjuran dalam agama Islam yang sangat luar biasa manfaatnya untuk kemaslahatan umat yang terdapat kandungannya di dalam Alquran dan hadis Nabi Saw. Di dalam Alquran sering menyatakan konsep wakaf dengan ungkapan yang menyatakan tentang infaq demi kepentingan umum. Sedangkan dalam hadist sering kita temui ungkapan wakaf dengan ungkapan *habs* (tahan), *Shadaqah Jariyah*.

Para ahli hukum Islam menyebutkan beberapa dasar hukum wakaf yang memerintahkan orang berbuat kebaikan dan menjadi dasar umum amalan wakaf diantaranya:

a. Al-quran

Berikut ini adalah beberapa anjuran wakaf yang terdapat dalam Alquran:

¹⁹ Abi Bakr Muhammad Ibn al Syarkhasi, tth, *Kitab Al-Mabsuth*, Beirut: Dar al Kutub al-Ilmyah, Jld. IV Juz XII, hlm. 33.

(بِأَيِّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَنْفُقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَلَا تَيَمَّمُوا
اَّخْذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهَا وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ عَنِّي حَمِيدٌ الْخَبِيثَاتُ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِ
(٢٦٧)

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu. Dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu kamu menafkahkan daripadanya, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memincingkan mata terhadapnya. Dan ketahuilah, bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji. (QS. Al-Baqarah: 267)*²⁰

Penjelasan *tunfiq* pada ayat di atas mengandung makna umum, yakni menafkahkan harta pada jalan kebaikan, sedangkan wakaf adalah menyerahkan harta pada orang lain ataupun lembaga dengan tujuan dipergunakan dalam jalan kebaikan sehingga ayat ini dijadikan sebagai dalil wakaf.

b. Hadis Nabi SAW

Di dalam hadist ada banyak hadsit tentang wakaf dengan aneka ungkapan kata (shadaqah jariah, habs, shadaqah). Berikut ini beberapa hadis Nabi Saw tentang anjuran berwakaf untuk umat:

1. Menceritakan kepada kami Yahya bin Ayyub dan Qutaibah yakni Ibnu Said dan Ibnu Hujr berkata menceritakan kepada kami Ismail (Ibnu Ja'far) dan al-Ala' dari ayah nya, dari Abu Hurairah, bahwa Rasulullah Saw berkata: apabila manusia meninggal dunia, terputus lah segala amal nya kecuali tiga hal: shadaqah jariah, ilmu yang bermanfaat dan anak shalih yang mendoakan orang tuanya (HR. Muslim.)
2. Menceritakan kepada kami Qutaibah bin Said menceritakan kepada kami Muhammad bin Abdullah al-Anshari,

²⁰QS. Al-Baqarah [2]: 267.

menceritakan kepada kami Ibnu Aun, berkata: member kabari kepada saya Nafi dari Ibnu Umar Ra bahwa Umar bin Khattab pernah mendapatkan sebidang tanah di Khaibar. Lalu, beliau mendatangi Nabi saw dan meminta nasehat mengenai tanah itu, seraya berkata, “Ya Rasulullah, saya mendapatkan sebidang tanah di Khaibar, yang saya tidak pernah mendapatkan harta lebih baik dari pada tanah itu”. Nabi saw pun bersabda, “Jika engkau berkenan, tahanlah batang pohonnya, dan bersedekahlah dengan buahnya. Ibnu Umar berkata, “Maka bersedekahlah Umar dengan buahnya, dan batang pohon itu tidak dijual, dihadiahkan, dan diwariskan. Dan Umar bersedekah dengannya kepada orang-orang fakir, para kerabat, para budak, orang-orang yang berjuang di jalan Allah, Ibnu Sabil, dan para tamu. Pengurusnya boleh memakan dari hasilnya dengan cara yang makruf, dan memberikannya kepada temannya tanpa meminta harganya (HR. Imam Bukhari).

c. Ijma' Sahabat

Para sahabat sepakat bahwa hukum wakaf sangat dianjurkan dalam Islam dan tidak satupun diantara para sahabat yang menafikan wakaf. Sedangkan hukum wakaf menurut sahibul mazhab (Imam Abu Hanifah, Imam Malik, Imam Syafi'i dan Imam Ahmad bin Hambal) tidak dapat terdapat perbedaan yang signifikan. Menurut Imam Malik, Imam Syafi'i dan Imam Ahmad hukum wakaf adalah sunnah (mandub). Menurut Ulama Hanafiyah hukum wakaf adalah mubah (boleh). Sebab wakaf non muslim pun hukum wakafnya sah. Namun, demikian, wakaf nantinya bisa menjadi wajib apabila wakaf itu menjadi obyek dari Nazhir.

Di Indonesia, peraturan yang mengatur wakaf selama ini tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.²¹ Peraturan Pemerintah No.28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Selain itu, juga tertuang dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) berdasarkan Instruksi Presiden

²¹ Rozalinda, *Manajemen Wakaf Produktif*, (Jakarta: Rajawali Press, 2015), hlm.20.

Nomor 1 Tahun 1991. Terakhir, peraturan perundang-undangan yang mengatur wakaf secara hukum mulai mendapatkan posisi yang lebih kuat, yakni diundangkannya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah RI Nomor 42 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

c. Rukun dan Syarat Wakaf

Wakaf sebagai suatu lembaga mempunyai unsur-unsur pembentukannya. Tanpa unsur itu wakaf tidak dapat berdiri. Unsur-unsur pembentuk yang juga merupakan rukun dan syarat wakaf. Penjelasan masing-masing unsur rukun dan syarat wakaf tersebut sebagai berikut:

1). Wakif (orang yang mewakafkan hartanya)

Seorang wakif haruslah memenuhi syarat untuk mewakafkan hartanya, diantaranya kecakapan bertindak hukum. Seseorang untuk dapat dipandang cakap hukum tentu harus memenuhi persyaratan, yakni:

- a) Berakal
- b) Baligh
- c) Cerdas
- d) Atas kemauan sendiri
- e) Merdeka dan pemilik harta wakaf
- f) Mauquf (harta yang diwakafkan)

b. Mauquf (harta yang diwakafkan)

Kriteria benda sebagai syarat harta wakaf mengeluarkan segala sesuatu hanya berbentuk manfaat (bukan barang) dan wakaf yang wajib dalam tanggungan. Wakaf demikian tidak sah kecuali jika berupa benda-benda walaupun hasil rampasan atau tak terlihat sebab barang hasil rampasan sudah menjadi hak miliknya, juga sah wakaf orang wakaf orang buta karena tidak diisyaratkan untuk sahnya wakaf melihat barang yang diwakafkan.²²

²² Abdul Aziz Muhammad.Azzam, *Fiqh Muamalat*,(Bandung: Amzah, 2009), hlm.399.

c. Mauquf (orang yang menerima wakaf)

Wakaf haruslah dimanfaatkan dalam batas-batas yang sesuai dan diperbolehkan syariat Islam. Karena pada dasarnya, wakaf merupakan amal yang mendekatkan diri manusia kepada tuhan. Karena itu mauquf alaih haruslah pihak kebajikan.²³

d. Sighat (pernyataan wakif)

Pernyataan wakif yang merupakan tanda penyerahan barang atau benda yang diwakafkan itu dapat dilakukan dengan lisan atau tulisan. Pernyataan wakif juga harus jelas yakni melepaskan haknya atas kepemilikan benda yang diwakafkan dan menentukan peruntukan benda itu apakah khusus atau umum. Ikrar wakaf merupakan pernyataan kehendak dari waqif untuk mewakafkan tanah benda miliknya.

d. Macam-macam Wakaf

Bila ditinjau dari segi peruntukan ditujukan kepada siapa wakaf itu, maka wakaf dibagi menjadi dua (2) macam:²⁴

1) Wakaf Ahli

Yaitu wakaf yang ditujukan kepada orang-orang tertentu, seorang atau lebih, keluarga si wakif atau bukan. Wakaf seperti ini juga disebut wakaf *Dzurri*. Pada perkembangan selanjutnya wakaf *dzurri* ini dianggap kurang dapat memberikan manfaat bagi kesejahteraan umum, karena sering menimbulkan kekaburan dalam pengelolaan dan pemanfaatan wakaf itu oleh keluarga yang disertai harta wakaf ini. Lebih-lebih kalau keturunan keluarga tersebut berlangsung kepada anak cucunya.²⁵

2) Wakaf Khairi

Yaitu wakaf yang secara tegas untuk kepentingan agama

²³ Departemen Agama RI, *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, (Jakarta: 2008), hlm.42.

²⁴ Departemen Agama RI, *Fiqh Wakaf*, (Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam,2008), hlm.14.

²⁵ Suparman Usman, *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, (Jakarta:Darul Ulum Press,1999), hlm.35.

atau kemaslahatan umum. Wakaf ini ditujukan kepada umum, dengan tidak terbatas penggunaannya yang mencakup semua aspek untuk kepentingan dan kesejahteraan umat manusia pada umumnya. Seperti wakaf yang diserahkan untuk keperluan pembangunan masjid, sekolah, jembatan, rumah sakit, dan lain-lainnya.

Wakaf khairi atau wakaf umum inilah yang paling sesuai dengan ajaran islam dan yang dianjurkan pada orang yang mempunyai harta untuk melakukannya guna memperoleh pahala yang terus mengalir bagi orang yang bersangkutan kendatipun ia telah meninggal dunia, selama wakaf itu masih bisa diambil manfaatnya.²⁶

Berdasarkan substansi ekonominya, wakaf dibagi menjadi dua macam:²⁷

1) Wakaf Langsung

Yaitu wakaf untuk memberi pelayanan langsung kepada orang-orang yang berhak, seperti wakaf masjid yang disediakan sebagai tempat sholat, sekolah, rumah sakit, dll. Pelayanan langsung ini benar-benar dirasakan manfaatnya oleh masyarakat secara langsung dan menjadi modal tetap yang selalu bertambah dari generasi ke generasi.⁸ Wakaf seperti ini merupakan aset produktif yang sangat bermanfaat bagi generasi yang akan datang. Wakaf seperti ini bertujuan memberi manfaat langsung kepada semua orang yang berhak atas wakaf tersebut.

2) Wakaf Produktif

Yaitu wakaf harta yang digunakan untuk kepentingan produksi, baik dibidang pertanian, perindustrian, perdagangan dan jasa manfaatnya bukan pada benda wakaf secara langsung, tetapi dari keuntungan bersih hasil pengembangan wakaf yang diberikan kepada orang-orang yang berhak sesuai dengan tujuan wakaf. Dalam hal ini, wakaf produktif diolah untuk menghasilkan barang atau jasa kemudian dijual dan hasilnya sesuai dengan tujuan wakaf.

²⁶ Mohammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam Zakat Dan Wakaf*. (Jakarta: UI-Press, 1988), hlm. 90.

²⁷ Suhairi, *Wakaf Produktif*, (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), hlm.13.

e. Tata Cara Perwakafan Tanah Di Indonesia

Tata cara Perwakafan Tanah dan Pendaftarannya:

1. calon wakif harus melengkapi surat-surat yang diperlukan bagi perwakafan tanah yaitu sertifikat tanah, surat keterangan dari Kepala desa dan Camat bahwa tanah tersebut benar-benar milik wakif dan bebas dari sengketa.
2. wakif mengucapkan ijab kepada nadzir didepan kepala KUA dan dihadiri minimal dua orang saksi.
3. wakif yang tidak dapat hadir karena sakit parah dapat menuliskan ijabnya lalu di bacakan didepan nadzir dan kepala KUA.
4. Pejabat membuat Akta Ikrar wakaf.
5. kapala KUA atas mana nadzir mengajukan permohonan pendaftaran tanah wakaf kepada Bupati atau Kepala Daerah. dengan telah didaftarkan dan dicatatnya tanah wakaf tersebut dalam sertifikat tanah milik yang diwakafkan, maka tanah wakaf itutelah mempunyai pembuktian yang kuat.

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian merupakan penelitian kualitatif karena mengelola data dalam bentuk narasi atau kata-kata yang bersifat deskriptif yaitu menggambarkan praktik Sewa Menyewa tanah wakaf yang terjadi di Desa Rumak Krcamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat.

Kualitatif yaitu penelitian lapangan yang menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, teruntun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Serta penyajiannya di lakukan dengan cara menggambarkan objek yang di teliti secara apa adanya dengan pernyataan-pernyataan yang bersifat kualitatif.²⁸

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yakni dari kajian Undang- Undang dikaitkan dengan fakta yang terjadi di lapangan.

²⁸ Juliansyah Noor, "Metedologi *Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*", (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 35.

Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian lapangan (penelitian terhadap data primer) yaitu suatu penelitian meneliti peraturan-peraturan hukum yang kemudian di gabungkan dengan data dan perilaku yang hidup ditengah-tengah masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap suatu keadaan yang sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.²⁹

3. Kehadiran Peneliti

Peneliti dalam penelitian kualitatif mencoba mengerti makna suatu kejadian atau peristiwa dengan mencoba berinteraksi dengan orang-orang dalam situasi atau fenomena tersebut.³⁰ Kehadiran peneliti dalam hal ini yaitu dengan terjun langsung ke lokasi tempat terjadinya praktik Sewa Menyewa tanah wakaf tersebut.

4. Sumber dan Jenis data

Adapun sumber data yang digunakan oleh peneliti dalam hal ini adalah:

a. Data primer adalah data yang di peroleh atau dikumpulkan langsung oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Teknik yang dapat digunakan peneliti untuk mengumpulkan data primer antara lain observasi dan wawancara.³¹ Sumber data primer dalam penelitian ini, antara lain:

- 1) Wawancara dengan Nadzir (pihak yang menerima harta benda wakaf untuk di kelola dan di kembangkan sesuai dengan pruntukannya).³² Adapun nazir yang di wawancarai yaitu
 - a. Bapak Sujai
 - b. Bapak Jamalludin
 - c. Bapak Hasan

²⁹ Bambang Waluyo, "Pengertian Hukum Dalam Praktek" (Jakarta: Sinar Grafik, 2002), hlm. 15.

³⁰ Muri Yusuf, *Metode Penelitian kuantitatif, Kualitatif, dan penelitian Gabungan*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm.328.

³¹ Sandu Siyoto & M. Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta, Literasi Media Publishing, 2015), hlm. 58.

³² Praturan pemerintah nomor 42 tahun 2006

- 2) Wawancara dengan petugas KUA yang mengurus tanah wakaf
 - 3) Observasi langsung di lokasi penelitian
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada. Data sekunder dapat diperoleh dari berbagai sumber, seperti buku, jurnal, dan lain-lain.³³ Sumber data sekunder dalam penelitian ini antara lain:
- 1) Undang-undang Tentang Wakaf
 - 2) Beberapa dalil Al-Qur'an maupun Hadits
 - 3) Sumber bacaan berupa buku maupun beberapa penelitian terdahulu.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pelaksanaan penelitian ini teknik pengumpulan data yang di gunakan yaitu;

a. Teknik Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang di teliti dan mengandalkan pengamatan dan ingatan peneliti.³⁴ Metode ini bertujuan untuk mengamati bagaimana praktik Sewa Menyewa Tanah Wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat.

b. Teknik Wawancara

Wawancara merupakan hal terpenting dalam sebuah penelitian. Tanpa di lakukannya wawancara peneliti tidak akan mendapatkan informasi tentang sesuatu yang di angkat dalam penelitiannya, karena informasi yang di perlukan peneliti hanya dapat diperoleh dengan bertanya langsung dengan informan.

Adapun yang menjadi informan dalam penelitian ini yakni pengurus Masjid Jamiq At-Taqwa Rumak sekaligus nazir wakaf, serta pembeli tanah. Peneliti memilih pihak pengurus masjid dan nazir sebagai informen dikarenakan mengetahui seluk beluk dari praktek yang ada.

³³ *Ibid.*

³⁴ Afifudin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2012), hlm.134.

c. Teknik Dokumentasi

Selain menggunakan teknik observasi dan wawancara peneliti juga menggunakan teknik dokumentasi, yang dimana dokumentasi yang mungkin tersedia mencakup arsip-arsip, berkas, dokumen, dan data statistik seperti data luas daerah, jumlah penduduk, pendapatan masyarakat yang dijadikan objek penelitian.

d. Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan yaitu dengan menarik kesimpulan berdasarkan data primer dan sekunder yang telah ada.

6. Validasi Data

Validitas merupakan derajat ketetapan antara data yang sesungguhnya terjadi pada objek peneliti dengan data yang dapat dilaporkan oleh peneliti.³⁵ Kemudian untuk mendapatkan kepaliditasan atau kredibilitas data, maka dalam hal ini peneliti melakukan upaya-upaya untuk menguji kesahihan data dalam peneliti ini adalah sebagai berikut:

a. Menambah Waktu Penelitian

Merupakan bukti untuk menggali lebih dalam data-data dari lapangan apabila data yang dibutuhkan masih kurang dari yang di butuhkan. Hal ini penting untuk menjaga tingkat validitas data yang dikumpulkan sebelumnya. Hal ini untuk menghindari kesalah pahaman baik bersumber dari peneliti itu sendiri

b. Kecukupan Referensi

Kecukupan referensi adalah alat untuk menampung dan menyesuaikan dengan kritik tertulis untuk keperluan evaluasi dikemudian hari yang fungsinya dapat digunakan sebagai patokan untuk menguji sewaktu-waktu diadakan analisis dan penafsiran, dengan refrensi yang cukup, hal ini dipandang perlu guna kevalidan dan kesempurnaan penelitian ini. Oleh karena itu, peneliti selalu berupaya untuk memperbanyak refrensi yang diperoleh sehingga dipertanggung jawabkan secara cerdas dan

³⁵Sugiyono, “*Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&d)*”, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 455.

ilmiah.

c. Triangulasi

Triangulasi dalam pengujian kredibilitas ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan dari berbagai cara dan berbagai waktu, yakni triangulasi teknik pengumpulan data dan waktu.³⁶

d. Pemeriksaan Teman Sejawat

Maksudnya disini yakni berdiskusi dengan teman-teman yang mempunyai kompetensi dibidang hal yang diteliti, dengan maksud untuk memperoleh masukan-masukan dan wawasan yang bisa menambah kevalidan data dan kesempurnaan hasil peneliti.

H. Siatematika Pembahasan

Agar lebih mudah untuk dipenelitian, peneliti akan memaparkan sistematika penulisan yang peneliti gunakan dalam menyusun laporan ini, yang dimana penyusunan laporan ini merujuk pada Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram sebagai berikut.

1. Bagian Awal

Pada bagian awal terdiri dari; halaman sampul depan, judul, persetujuan pembimbing, pernyataan keaslian, halaman pengesahan, motto, persembahan, kata pengantar, daftar isi dan terakhir abstrak.

2. Bagian Isi

Pada bagian isi terdiri dari; bab I pendahuluan, bab II paparan data dan temuan, bab III pembahasan, dan bab IV penutup. Berikut rincian terkait bagian isi.

a. Bab I Pendahuluan

Dalam bab I terdapat uraian mengenai latar belakang penelitian yang peneliti lakukan sebagai acuan dalam menjawab persoalan pada penelitian dan menjadi dasar ketertarikan peneliti untuk meneliti lebih lanjut. Bagian ini terdiri dari rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup dan setting

³⁶ *Ibid.*, hlm. 273.

penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

b. Bab II Praktik Sewa Menyewa Tanah Wakaf.

Di dalam bab II terdapat uraian mengenai data dan temuan peneliti selama proses penelitian ini berlangsung, yaitu berupa gambaran umum lokasi penelitian, Praktek Sewa Menyewa Tanah Wakaf yang terdapat di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat, dan hasil wawancara dengan informan di lokasi penelitian. Paparan pada bagian ini juga digunakan sebagai landasan untuk menjawab persoalan dari penelitian ini.

c. Bab III Sewa Menyewa Tanah Wakaf Ditinjau Dari Undang - Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

Di dalam bab III terdapat uraian mengenai hasil analisis penelitian. Pada bagian ini, peneliti akan memaparkan jawaban yang sebelumnya menjadi persoalan dari penelitian ini.

d. Bab IV Penutup

Di dalam bab IV berisi uraian kesimpulan dan saran peneliti terkait penelitian ini.

3. Bagian Akhir

Pada bagian akhir ini berisi daftar pustaka yang peneliti gunakan selama proses penelitian dan juga daftar riwayat hidup serta lempira-lampiran berupa izin penelitian dan lain-lain.

BAB II

PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN TANAH WAKAF DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004

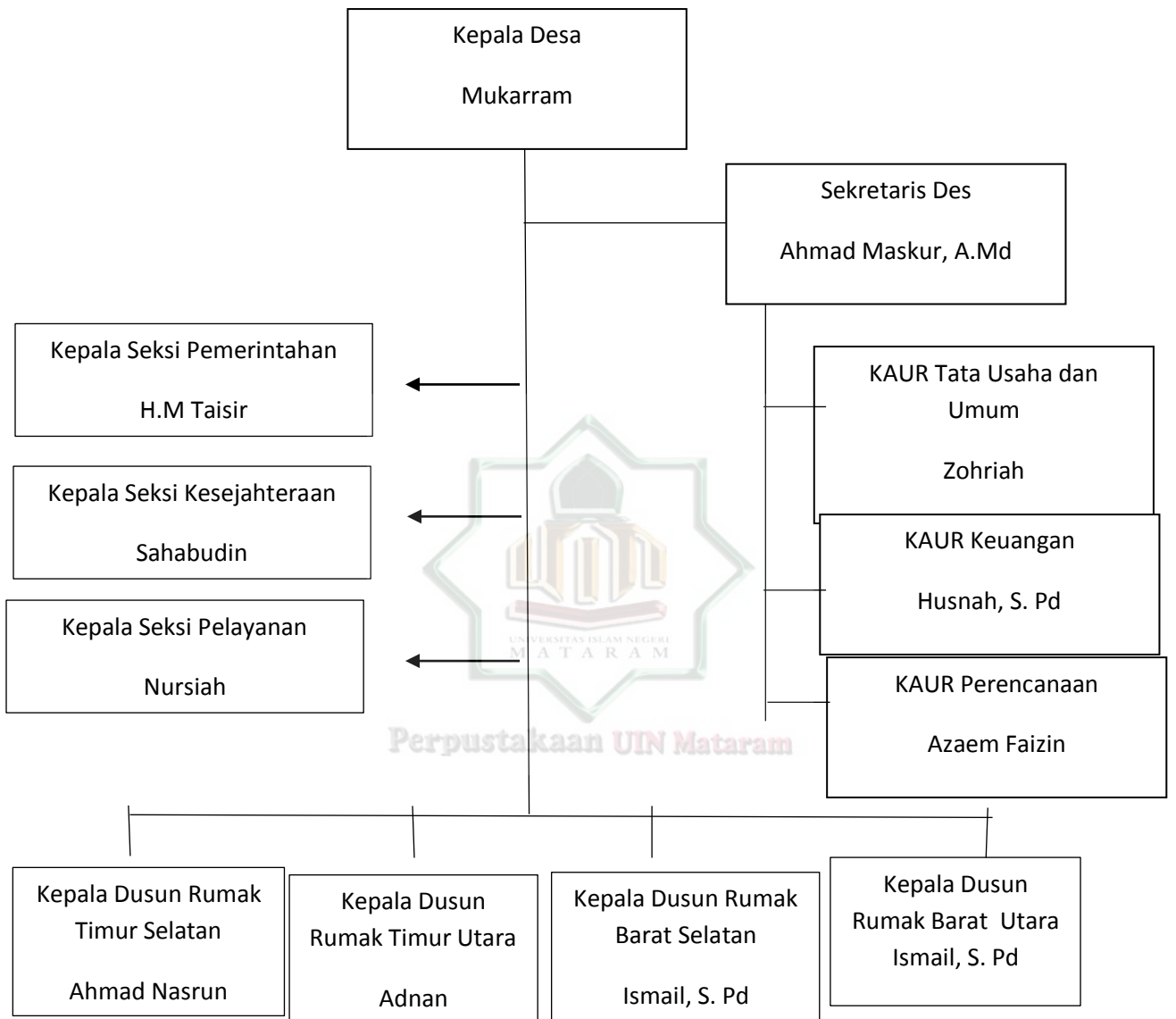
A. Gambaran Umum Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat.

1. Sejarah Desa Rumak

Asal Mula Desa Rumak, Desa Rumak merupakan salah satu desa dari 10 (sepuluh) Desa yang ada di Kecamatan Kediri, merupakan Desa yang memiliki Dusun paling sedikit di Kecamatan Kediri yaitu 4 Dusun dengan luas wilayah Desa Rumak yaitu 229,925 Ha, antara lain : Dusun Rumak Timur Utara, Dusun Rumak Timur Selatan, Dusun Rumak Barat Utara dan Dusun Rumak Barat Selatan. Saat ini (2014) dipimpin oleh Kepala Desa, Drs. Achmad Suhaemi dan Sekretaris Desa, Mustafa Kamal Bahri, SH.

Selama perjalanan Pemerintahan Desa Rumak dari awal berdirinya sampai saat ini sudah 3 (tiga) kali berpindah lokasi Kantor Desa yang pertama berlokasi di Rumak Barat tepatnya disebelah Selatan Masjid Jamiq Assasuttaqwa Rumak kemudian dipindahkan ke Rumak Timur Utara tepatnya disebelah Timur Kantor Desa yang sekarang dan yang ketiga kalinya tetap berada di Rumak Timur Utara hanya digeser ke sebelah Barat yaitu tepatnya pada arah Timur Tugu Gerabah yang terletak pada perempatan Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat. Sejak berdirinya Desa Rumak merupakan Induk dari dua Desa yang telah dimekarkan yaitu Desa Gelogor pada tahun 1998 dan Desa Ombe Baru pada tahun 2000, Pemekaran dilakukan karena melihat perkembangan dan luas wilayah, jumlah penduduk serta aspirasi dari masyarakat di wilayah Pemekaran yang sudah sesuai dengan tatanan yang berlaku tentang Pemekaran Desa³⁷.

³⁷ Profil Desa Rumak



Tabel 2.1**Jumlah Penduduk Desa Rumak**

| Keterangan | Laki-Laki | Perempuan |
|---------------|-------------|-------------|
| Anak-Anak | 399 | 660 |
| Dewasa | 1067 | 2776 |
| Lansia | 253 | 332 |
| JUMLAH | 1359 | 3768 |

Potensi Wisata Desa Rumak

| Lokasi/ Tempat/ Area Wisata | Keberadaan | Luas | Tingkat Pemanfaatan |
|---|------------|------------------|---------------------|
| Laut (Wisata Pulau, Taman Laut, Situs Sejarah Bahari, Pantai dll) | Tidak Ada | 0 Ha | Aktif/Pasif |
| Danau (Wisata Air, Hutan Wisata, Situs Purbakala, dll) | Tidak Ada | 0 m ² | Aktif/Pasif |
| Gunung (wisata Hutan, Taman Nasional, Bumi Perkemahan, dll) | Tidak Ada | 0 m ² | Aktif/Pasif |
| Agrowisata | Tidak Ada | 0 Ha | Aktif/Pasif |
| Hutan Khusus | Tidak Ada | 0 Ha | Aktif/Pasif |
| Goa | Tidak Ada | 0 Ha | Aktif/Pasif |

| | | | |
|--------------------------------------|-----------|------|-------------|
| Cagar Budaya | Tidak Ada | 0 Ha | Aktif/Pasif |
| Arung Jeram | Tidak Ada | 0 Ha | Aktif/Pasif |
| Situs Sejarah, dan museum | Tidak Ada | 0 Ha | Aktif/Pasif |
| Air Terjun | Tidak Ada | 0 Ha | Aktif/Pasif |
| Padang Savana (wisata Padang Savana) | Tidak Ada | 0 Ha | Aktif/Pasif |

2. Letak Geografis

Setelah dimekarkan Desa Rumak untuk yang kedua kali yaitu dengan Desa Persiapan Ombe Baru pada tahun 2000, Desa Induk yaitu Desa Rumak hanya memiliki 2 (Dua) Dusun yaitu Dusun Rumak Barat dan Dusun Rumak Timur. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah pada tahun 2002 Desa Rumak melaksanakan pemekaran 2 Dusun tersebut sehingga Desa Rumak memiliki 4 dusun, yaitu ;

- 1) Dusun Rumak Barat Utara
- 2) Dusun Rumak Barat Selatan
- 3) Dusun Rumak Timur Utara
- 4) Dusun Rumak Timur Selatan

Batas Wilayah

| Batas | Desa/kelurahan | Kecamatan |
|-----------------|----------------|-----------|
| | | |
| Sebelah Utara | Desa Jerneng | Labuapi |
| Sebelah selatan | Desa Ombe Baru | Kediri |

| | | |
|---------------|--------------|--------|
| Sebelah timur | Desa Gelogor | Kediri |
| Sebelah barat | Desa Lelede | Kediri |
| | | |

2. Luas wilayah menurut penggunaan

| | | |
|-----------------------------|---------|-------------------|
| Luas pemukiman | 61,873 | Ha/m ² |
| Luas persawahan | 67,177 | Ha/m ² |
| Luas perkebunan | 1,230 | Ha/m ² |
| Luas kuburan | 3,612 | Ha/m ² |
| Luas pekarangan | 42,582 | Ha/m ² |
| Luas taman | - | Ha/m ² |
| Perkantoran | 3,923 | Ha/m ² |
| Luas prasarana umum lainnya | 49,528 | Ha/m ² |
| Total luas | 229,925 | Ha/m ² |

3. Kondisi Ekonomi

Desa ini sangat potensial untuk pengembangan usaha Jasa dan Perdagangan mengingat lokasinya yang sangat strategis berada pada jalur menuju Pelabuhan Laut Lembar dan Bandara Internasional Lombok. Terletak di persimpangan jalan menuju ibu kota Provinsi NTB di Mataram (7 km), ibu kota Kabupaten Lombok Barat di Gerung (4 km) dan ibu kota Kabupaten Lombok Tengah di Praya (20 km).

Selain itu desa Rumak juga bisa menjadi sentral dari beberapa kawasan wisata disekitarnya, seperti Desa wisata Banyumulek di sebelah barat, Pusat kerajinan kayu di Desa

Labuapi, Wisata Gunung Pengsong dan Wisata religius di Desa Kediri³⁸.

B. PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH WAKAF DI DESA RUMAK KECAMATAN KEDIRI KABUPATEN LOMBOK BARAT

1. Praktik Wakaf di Desa Rumak ditinjau dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Oleh Penyewa Tanah Wakaf

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara kepada nazir dan beberapa penyewa tanah wakaf di Desa Rumak guna mengetahui akad antara penyewa dan dan *wakif* (menyewakan) dalam melakukan sewa menyewa tanah wakaf tersebut.

a. Pemberi wakaf

Harta wakaf yang dimiliki oleh masjid Asutaqwa ini diperoleh dari beberapa masyarakat yang mewakafkan tanahnya dengan tujuan sebagai amal jariah.

b. Penerima wakaf

Harta yang di wakafkan oleh masyarakat di terima oleh *nazir*, selanjutnya melakukan ikrar wakaf. Praktik wakaf yang terjadi ini termasuk wakaf khairi yakni wakaf yang secara tegas untuk kepentingan agama atau kemaslahatan umum.

c. Penyewa wakaf

Penyewa tanah wakaf adalah Bapak Abdullah untuk dijadikan sebagai toko untuk menjual pupuk dan bibit. Luas tanah wakaf yang disewa adalah 330 m² yang dimiliki oleh Alimudin yang diwakafkan kepada nazir bapak Sujai. Berdasarkan kesepakatan Bersama, bahwa beberapa tanah yang dimiliki oleh masjid Asasuttakwa yang berasal dari tanah wakaf

³⁸ Profil Desa Rumak

masyarakat tidak bias diberdayakan oleh pengurus masjid. Hal tersebut kemudian menjadi alasan nazir untuk menyewakan tanah wakaf tersebut.

*“Wakaf yang berupa tanah ini dulunya diserahkan ke masjid jamiq Assutaqwa, kebetulan saya juga menjadi pengurus disitu yang menjabat sebagai ketua umumnya. Pada saat itu yang mewakafkan adalah H. Alimuddin. Bapak H. Alimuddin bercerita asal mula tanah yang di wakafkan tersebut. Kemudian setelah dilakukannya ikrar wakaf kemudian kita lanjutkan untuk melakukan perjanjian tulis. Pada keesokan harinya saya dan beberapa pengurus masjid lainnya datang ke KUA guna membuat AIW. Siring dengan berjalannya waktu ada beberapa harta wakaf yang tidak digunakan. Kemudian berdasarkan kesepakatan Bersama akhirnya Harta benda wakaf yang dimiliki oleh masjid jamiq Assutaqwa ini setuju untuk di perjual belikan dalam sistim tahunan (di sewakan) agar tanah tanah tersebut lebih bermanfaat. Uang hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan oprasional masjid seperti membeli pulsa listrik, membayar gaji merbot, dan merenopasi sedikit-sedikit bagian bagian masjid yang sudah tidak layak. Kemudia sisanya kita simpan pada Bank Syariah”.*³⁹

Nazir yang juga mengurus tanah wakaf yang dimiliki masjid Asasuttaaqwa Desa Rumak menjelaskan bahwa tanah wakaf yang dimiliki oleh masjid Asasuttakwa Desa Rumak Kecamatan Kediri terbilang cukup banyak. Para nazir juga beranggapan bahwa untuk memberdayakan tanah wakaf yang tidak digarap, maka lebih baik disewakan untuk dijadikan kas masjid.

Wawancara dengan bapak Jamaluddin, :

³⁹ Sujai, wawancara, Rumak, 20 November 2021

“Saya menjadi nazir di masjid Jamiq Assutaqwa ini sudah lebih dari 20 tahun Bersama-sama dengan bapak Sujai dan bapak Hasan. Disini kita banyak sekali menerima harta-harta wakaf yang di serahkan masyarakat. Karena harta wakaf yang dimiliki oleh masjid Jamiq Assutaqwa ini lumayan banyak jadi kita sebagai pengurus dan melibatkan tokoh-tokoh agama setempat juga bersepakat untuk mengelola harta wakaf ini dengan cara menjual belikan secara tahunan seperti yang dikenal dalam masyarakat adat disini”⁴⁰

Penjelasan yang diberikan oleh bapak Sujai dan bapak Jamaluddin tadi diperkuat pula dengan wawancara yang dilakukan dengan bapak Hasan, disini bapak Hasan juga menjelaskan bagaimana sistim-sistim dalam sewa-menyewa harta wakaf tersebut.

Selain dikarenakan banyak tanah wakaf yang tidak bisa diberdayakan oleh pengurus masjid, para nazir juga beralasan bahwa tanah wakaf yang lainnya sudah digunakan sebagai pembangunan mushalla. Bapak Hasan juga menjelaskan bahwa harta wakaf itu dijual-belikan dalam sistim tahunan ini dijual dengan system tender. Hal ini sekaligus memberikan informasi kepada msayrakat setempat, sehingga siapapun yang berminat untuk menyewa diberikan dengan perjanjian yang sudah ditentukan.

Wawancara dengan bapak Hasan (*nazir*) :

“seperti yang sudah dijelaskan oleh bapak Sujai dan bapak Jamalludin bahwa benar masjid Jamiq Assutaqwa ini tergolong memiliki harta wakaf yang cukup banyak, ada juga sebidang tanah yang dulu pernah kita bangun menjadi musolla yang sekarang musholla, kemudian tanahnya yang

⁴⁰ Jamaluddin, *wawancara*, Rumah, 20 November 2021

lain kita manfaatkan dengan cara di jual belikan tahunan kepada masyarakat. Setiap tahun biasanya kita lakukan di awal tahun kita menjual-belikannya dalam sistem tender, jadi kita terang-terangan memberitahukan kepada masyarakat bahwa sanya siapapun yang ingin memanfaatkan tanah wakaf tersebut oleh membelinya dalam sistem tahunan. Kemudian hasil daripada penjualan tersebut dikembalikan ke kas masjid”.⁴¹

Wawancara dengan penyewa mengenai peraturan-peraturan dalam menyewa tanah ini: mereka yang menyewa tanah wakaf memiliki beberapa alasan, diantaranya adalah melihat dari potensi letak geografis tanah tersebut yang dianggap strategis untuk membuka usaha. Selain itu, mereka juga beralasan bahwa mereka selalu membayar uang sewa tepat waktu, sehingga tanah wakaf tersebut digunakan dengan baik.

Wawancara dengan bapak Abdullah sebagai penyewa.

“Saya menyewa tanah wakaf ini mulai dari tahun 2019. Disini saya menyewa tanah wakaf ini untuk saya menjalankan usaha saya yakni berjualan. Saya memilih membeli tahunan tanah ini karena saya melihat lokasi ini sangat strategis yakni di pinggir jalan raya dan sangat mudah untuk dijangkau orang. Fasilitas yang saya terima hanyalah tanah saja, sedangkan untuk bangunan, listrik, kebersihan, dan lain sebagainya itu sudah menjadi tanggung jawab saya. Bapak Sujai tidak memberikan fasilitas- fasilitas seperti itu. Karena itu bukan tanggung jawab dari yang memberikan tempat ini, itu sudah tanggung jawab saya sendiri. saya melakukan ijab qabul dengan bapak Sujai, disini saya membangun sebuah bangunan yang saya jadikan sebagai toko untuk menjalankan usaha saya yakni jual beli pupuk dan bibit. Dari tahun 2019 sampai sekarang saya

*masih bertahan untuk berjualan disini, karena alhamdulillah usaha saya berjalan lancar, hitung-hitung kita juga berdagang sambil bersedekah. Uang sewa tanah ini setiap tahunnya bertambah mengikuti harga pasar pada umumnya, tapi kita tidak keberatan untuk hal itu, karena kembali lagi dengan prinsip kita yakni berjualan sekaligus beramal”.*⁴²

Adapun syarat yang berlaku dalam sewa-menyewa tanah wakaf ini yaitu : *“apabila sewaktu-waktu masjid membutuhkan lahan tersebut untuk kebutuhan ummat, maka pihak masjid berhak untuk mengambil kembali tanah tersebut”*

Beberapa orang yang menyewa tanah wakaf masjid juga beralasan sama dengan bapak Abdullah, yaitu dikarenakan lokasi tanah wakaf yang strategis.

Wawancara dengan bapak Ihsan yang menyewa tanah wakaf

*“saya menyewa sebidang tanah wakaf ini lalu saya membangun bangunan semipermanen, lahan ini saya jadikan bengkel, alasan saya menyewa tanah wakaf ini karena lokasinya yang strategis yaitu dipinggir jalan raya dan lumayan jauh dengan perkampungan jadi menurut saya ini sangat cocok untuk usaha saya, saya mulai membeli tahunan tanah ini mulai dari tahun 2020. awalnya saya dapat informasi dari rekan saya yang sudah lebih dulu membeli tahunan tanah wakaf di sini untuk memjalankan usahanya”.*⁴³

Wawancara dengan bapak Yusri. Dia menyewa tanah wakaf untuk digunakan sebagai tempat bercocok tanam, selain itu, ia juga beralasan karena keadaan ekonomi yang tidak cukup jika membeli tanah. Sehingga memutuskan untuk menyewa tanah wakaf secara tahunan.

“saya membeli tahunan tanah wakaf ini untuk saya kelola

⁴² Abdullah, wawancara, Rumah, 23 November 2021

⁴³ ,Ihsan, wawancara, Rumah, 23 November 2021

menjadi lahan pertanian, karena saya basicnya memang seorang petani jadi saya membelitahunan tanah ini, saya tidak punya cukup uang untuk membeli tanah untuk saya jadikan lading, akhirnya saya memutuskan untuk membeli tahunan saja”⁴⁴

Akad yang dipakai atau digunakan yakni akad jual beli tahunan seperti yang dikenal dalam masyarakat adat akan tetapi akad tersebut sama saja dengan akad *ijarah* pada umumnya.

Sewa menyewa (*ijarah*) tersebut juga sudah sama dengan teori yang sudah ada. Yaitu syarat yang dilakukan antara bapak H. Alimuddin dan bapak Sujai sudah terpenuhi yaitu kedua belah pihak sudah berusia akil baligh bapak H. Alimuddin yang berumur 55 tahun dan bapak Sujai yang berumur 70 tahun, objek sewa sudah diserahkan dan objek sewa tersebut memiliki manfaat yaitu manfaatnya adalah untuk melakukan jual beli atau berdagang, dan syarat yang terakhir adalah *shighat* (ijab qabul) yang batasan waktu juga sudah dijelaskan pada awal akad. Penyewa hanyalah membayar uang diawal penempatan dan yang menyewakan mendapatkan uang dari penyewa itu. Pemasukan dari masjid tersebut digunakan untuk membiayai oprasional masjid dan sisanya di simpan pada Bank Syariah.

Kegiatan wakaf di Desa Rumak dilakukan melalui beberapa tahapan diantaranya pewakif datang kepada nazir untuk memberitahukan bahwa pewakif akan mewakafkan hartanya kepada masjid Jamiq Assutaqwa, kemudian melangsungkan ijab qabul dengan nazir. Tanah yang sudah diwakafkan oleh pewakif kepada nazir akan di daftarkan kepada KUA setempat untuk mendapatkan Akta Ikrar Wakaf (AIW).

Pengelolaan wakaf tanah dilakukan oleh nazir sesuai dengan Undang-Undang nomor 41 tahun 2004 pada Pasal 42 yakni “Nazhir wajib mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan Peruntukannya”. Kemudian dalam pasal Pasal 43 ayat (1) Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf oleh Nazhir sebagaimana

⁴⁴ Yusri, *wawancara*, Rumak, 23 November 2021

dimaksud dalam Pasal 42 dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah.

Selanjutnya dalam ayat (2) Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara produktif. Dan dalam ayat (3) Dalam hal pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf yang dimaksud pada ayat (1) diperlukan penjamin, maka digunakan lembaga penjamin syariah.

Secara langsung dengan lisan dan tulisan tersebut menjadi kegiatan wakaf yang berlanjut dan sudah menjadi kebiasaan dalam mewakafkan tanah.

2. Praktik sewa menyewa tanah wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat

Penerapan praktik sewa menyewa tanah wakaf harus sesuai dengan undang-undang nomor 41 tahun 2004. Adapun untuk mengetahui kesesuaian antara praktik yang dilakukan di Desa Rumak dengan undang-undang nomor 41 tahun 2004 dilakukan wawancara dengan nazir dan tokoh agama setempat.

- a. Pemberi sewa yakni *nazir*, penyewaan tanah wakaf dilakukan dengan membuka sistem *tender*. Jadi setiap awal tahun pengurus masjid (*nazir*) mengumumkan kepada masyarakat umum dengan sistem *tender* bahwasanya siapa saja yang ingin membeli tahunan (menyewa) tanah wakaf tersebut dipersilahkan dengan syarat tidak menjadikan tanah wakaf sebagai *subhat* (tempat melakukan maksiat).
- b. Syarat-syarat penyewaan tanah wakaf
Syarat yang diberlakukan oleh *nazir* sama seperti penyewaan tanah pada umumnya yakni;
 - 1) Aqid (orang yang berakal)
 - 2) Sighat akad (ijab Kabul)
 - 3) Ujah (upah)
 - 4) Manfaat
- c. Objek sewa disini adalah seluruh harta beda wakaf yang tidak diguaka oleh masjid. Diataranya tanah pekarangan, sawah, da kebun yang terletak dibeberapa titik lokasi.
- d. Tujuan dilakukanya sewa menyewa yaki uutuk memanfaatkan harta wakaf agar lebih bermanfaat. Dan tujuan penyewaan yang dilakauk oleh masyarakat sendiri ada beberapa alasan yang pertama tentunya karena ingin beramal dan juga karena letak tanah wakaf yang sangat strategis untuk menjalankan usaha.

BAB III

PRAKTIK WAKAF DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004

A. Analisis praktik sewa menyewa tanah wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat

Praktik sewa-menyewa tanah wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat terjadi setiap tahun. Mekanisme dalam melaksanakan praktik tersebut dilakukan secara tender, atau dijual secara terbuka kepada masyarakat. Selanjutnya tanah yang dibeli secara tahunan tersebut oleh penyewa, digunakan dan dimanfaatkan dengan memberikan hak penuh kepada penyewa dalam memanfaatkan lahan tersebut. Praktik tersebut sudah berjalan sekian lama dengan mekanisme dan prosedur yang sama dan berulang.

Sedangkan jika dilihat dari segi syaratnya praktik sewa-menyewa tanah wakaf tersebut adalah:

Pertama Wakif/orang yang mewakafkan hartanya. Pada praktik yang dilaksanakan, syarat yang pertama ini sudah terpenuhi dikarenakan syarat untuk adanya perwakafan adalah adanya subjek atau orang yang mewakafkan.

Kedua Mauquf (harta yang diwakafkan). Pada praktik sewa menyewa tanah wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri, harta atau tanah yang diwakafkan akan dikelola langsung oleh Nazir. Melalui pengelolaan tersebut juga nazir memberikan tanah yang sudah diwakafkan untuk disewakan. Pada praktik tersebut, tanah yang akan disewakan sudah ada di tangan nazir. Dengan demikian syarat kedua dari wakaf ini sudah terpenuhi dengan mutlak, yaitu adanya harta atau tanah yang diwakafkan.

Ketiga auquf (orang yang menerima wakaf). Pada praktik yang terjadi di Desa Rumak Kecamatan Kediri, penyerahan tanah wakaf dilakukan secara langsung oleh pewakif kepada nazir dengan melalui akad atau pernyataan wakif untuk mewakafkan tanahnya.

Selain itu, penyerahan juga dilakukan melalui kantor urusan agama sesuai dengan prosedur yang ada, sehingga nantinya tanah wakif memiliki akta ikrar wakaf sebagai bentuk bukti otentik. Dengan demikian *auquf* atau orang yang menerima akad adalah nazir yang ditunjuk oleh pihak Kantor Urusan Agama sudah cukup dan sah dikatakan sebagai orang yang menerima wakaf atau *auquf*.

Keempat Sighat (pernyataan wakif). Praktik mewakafkan tanah pada nazir yang dilakukan oleh pewakif yang ada di Desa Rumak pada saat melakukan ikrar wakaf dihadiri oleh nazir dan saksi.

Dengan tercukupi syarat itu maka praktik wakaf studi kasus Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat ini sesuai dengan syarat dan rukun wakaf.

Praktik sewa-menyewa tanah wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat terjadi setiap tahunnya. Adapun pengembalian sewaan tersebut dilakukan ketika jangka waktu yang telah diperjanjikan berakhir, akan tetapi penyewa bisa melanjutkan penyewaannya lagi apabila harta wakaf tersebut belum dipergunakan oleh masjid. Sejauh ini, peneliti menemukan tidak ada pelanggaran atau wanprestasi yang dilakukan oleh masyarakat yang menyewa tanah wakaf tersebut. Hal ini menandakan bahwa pengembalian tanah wakaf pada saat waktu yang sudah ditentukan pada perjanjian awal dilakukan secara tertib administrasi oleh penyewa tanah wakaf. Tanah wakaf yang dikembalikan setelah waktu yang sudah ditentukan dilakukan dengan mengosongkan tanah wakaf tersebut tanpa meninggalkan bangunan sehingga tanah wakaf tersebut kembali kosong seperti semula. Dengan demikian praktik sewa-menyewa tanah wakaf secara tahunan di Desa Rumah Kecamatan Kediri melakukan praktik tersebut dengan baik dan tidak melakukan praktik tersebut dengan wanprestasi atau keluar dari perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya. Praktik sewa-menyewa tersebut masuk dalam *ijarah* yang mentransaksikan yang lazim disebut persewaan.

Undang-undang nomor 41 tahun 2004 menjelaskan bahwa perubahan status harta benda wakaf menyatakan Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang:

- a. dijadikan jaminan;
- b. disita;
- c. dihibahkan;
- d. dijual;
- e. diwariskan;
- f. ditukar; atau
- g. dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya

Praktik sewa-menyewa tanah wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat ini selanjutnya tanah yang dibeli secara tahunan tersebut oleh penyewa, digunakan dan dimanfaatkan dengan memberikan hak penuh kepada penyewa dalam memanfaatkan lahan tersebut. Adapun rukun dan syarat dalam wakaf tersebut

Pertama Wakif/orang yang mewakafkan hartanya ini haruslah dalam keadaan berakal dalam artian tidak gila, kemudian baliq atau sudah cukup umur, selanjutnya harus cerdas, dan tidak atas paksaan orang lain dalam artian atas kemauan sendiri dan yang terakhir adanya harta yang di wakafkan (*mauquf*). Pada praktik yang dilaksanakan, syarat yang pertama ini sudah terpenuhi dikarenakan syarat untuk adanya perwakafan adalah adanya subjek atau orang yang mewakafkan.

Kedua Mauquf (harta yang diwakafkan). Pada praktik sewa menyewa tanah wakaf di Desa Rumak Kecamatan Kediri, harta atau tanah yang diwakafkan akan dikelola langsung oleh Nazir. Melalui pengelolaan tersebut juga nazir memberikan tanah yang sudah diwakafkan untuk disewakan. Pada praktik tersebut, tanah yang akan disewakan sudah ada di tangan nazir. Dengan demikian syarat kedua dari wakaf ini sudah terpenuhi dengan mutlak, yaitu adanya harta atau tanah yang diwakafkan.

Ketiga auquf (orang yang menerima wakaf). Pada praktik yang terjadi di Desa Rumak Kecamatan Kediri, penyerahan tanah wakaf

dilakukan secara langsung oleh pewakif kepada nazir dengan melalui akad atau pernyataan wakif untuk mewakafkan tanahnya. Selain itu, penyerahan juga dilakukan melalui kantor urusan agama sesuai dengan prosedur yang ada, sehingga nantinya tanah wakif memiliki akta ikrar wakaf sebagai bentuk bukti otentik. Dengan demikian *auquf* atau orang yang menerima akad adalah nazir yang ditunjuk oleh pihak Kantor Urusan Agama sudah cukup dan sah dikatakan sebagai orang yang menerima wakaf atau *auquf*.

Keempat Sighat (pernyataan wakif). Praktik mewakafkan tanah pada nazir yang dilakukan oleh pewakif yang ada di Desa Rumak pada saat melakukan ikrar wakaf dihadiri oleh nazir dan saksi.

Praktik wakaf yang terjadi di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat ini termasuk dalam wakaf khairi yakni wakaf yang secara tegas untuk kepentingan agama atau kemaslahatan umum dengan tidak terbatas penggunaannya yang mencakup semua aspek untuk kepentingan da'wah dan kesejahteraan umat manusia pada umumnya.

Dengan tercukupi syarat itu maka praktik wakaf studi kasus Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat ini sesuai dengan syarat dan rukun wakaf.

Mekanisme dalam melaksanakan praktik tersebut dilakukan secara tender, atau dijual secara terbuka kepada masyarakat. Selanjutnya tanah yang dibeli secara tahunan tersebut oleh penyewa, digunakan dan dimanfaatkan dengan memberikan hak penuh kepada penyewa dalam memanfaatkan lahan tersebut. Praktik tersebut sudah berjalan sekian lama dengan mekanisme dan prosedur yang sama dan berulang.

B. Analisis praktik sewa menyewa tanah wakaf ditinjau dari Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti tentang analisis praktik sewa-menyewa tanah wakaf ditinjau dari undang-undang Nomor 41 tahun 2004 (studi kasus di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat) dengan melibatkan 6 responden dengan rincian 3 orang Nazir dan 3 orang penyewa, dengan mempertimbangkan teori-teori yang sudah dipaparkan sebelumnya. Diantara teori yang digunakan dalam menganalisis adalah sebagai berikut : undang-undang wakaf no 41 tahun 2004 pada pasal 40 menyatakan bahwa “Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang:

- a. dijadikan jaminan;
- b. disita;
- c. dihibahkan;
- d. dijual;
- e. diwariskan;
- f. ditukar; atau
- g. dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Dalam praktiknya wakaf yang terjadi di Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat tersebut tidak sesuai dengan undang-undang. Ketidaksiuaiannya terletak pada bagian (g) yakni dilarang untuk dialihkan dalam bentuk peralihan lainnya seperti praktik yang terjadi disana tanah wakaf tersebut dialihkan haknya dengan cara jual beli tahunan (sewa).

Sesuai dengan huruf g bahwa benda wakaf tidak diperbolehkan untuk dialihkan dalam bentuk hak maka pelaksanaan praktik wakaf di Desa Rumak tersebut tidak sesuai dengan undang-undang tentang wakaf.

Sewa-menyewa tanah wakaf tersebut dilakukan dengan cara membuka tender, siapapun boleh membeli tanah tersebut dalam sistem tahunan seperti yang dikenal oleh masyarakat adat. Seperti yang sudah peneliti paparkan di bab sebelumnya, praktik mewakafkan tanah pada nazir.

Pengertian sewa menyewa secara normatif dapat kita temui pada buku ke III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara

yang berbunyi : “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”. Hal ini dilakukan oleh nazir pada penyewa guna memberdayakan harta wakaf. Pengertian sewa-menyewa menurut Ulama Asy-Syafi’iyah

بِعَوْضٍ مَّعْلُومٍ وَالْإِبَاحَةِ لِلْبَدْلِ قَابِلَةٍ مُبَاحَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِّنْفَعَةٍ عَلَّ عَقْدٌ

“Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”

Imam Syafi’i mengatakan wakaf adalah suatu tindakan hukum yang disyari’atkan. Dan imam empat madzhab juga sepakat dengan imam syafi’i bahwa wakaf masjid, wakaf pondok, dan sejenisnya tidak dimaksudkan untuk menjadikan manfaat waqaf itu kepada orang tertentu dan juga tidak dimiliki oleh seseorang. Akan tetapi mereka berbeda pendapat mengenai wakaf yang dimaksudkan memberi manfaat kepada orang tertentu. Perbedaan tersebut ditinjau dari segi, yaitu dari segi milik dan segi keharusan terjadinya wakaf.⁴⁵

Di masjid Assutaqwa ini menggunakan pendapat Imam Syafi’iyah. Karena harta yang diberikan untuk kita semua hanyalah titipan dari Allah dan nantinya juga akan kembali kepada Allah juga. Maka dari itu sebagai seorang muslim wajib bagi kita untuk saling tolong menolong untuk orang lain. Menjadi manusia juga harus tolong menolong jangan menjadi orang yang individu. Seperti halnya tanah yang sudah diwakafkan ini akan menjadi bermanfaat apabila nadzir mengelola dengan baik dan benar.

Tanah wakaf yang dibangun menjadi musholla digunakan sebagai sarana ibadah oleh masyarakat, kemudia adapun penyewa

⁴⁵ Mahmud Syalthut, *Muqaaranatul Madzaahib Fil Fiqhi*, Terj Abdullah Zakiy Al-Kaaf (Bandung: Pustaka Setia, 2000), hlm. 245

juga memiliki manfaat yaitu manfaat menggunakan tempat untuk mencari rizki disitu.

Memproduktifkan wakaf melalui akad ijarah ini berdasarkan pendapat Imam Syafi'iyah adalah boleh melakukan sewa menyewa dalam tanah wakaf tersebut. Akan tetapi, harus digunakan dijalan Allah. SWT dan jangan digunakan dijalan yang salah. Rukun dan syarat-syarat juga harus terpenuhi agar sewa menyewa ini sah didalam hukum Islam. Dan bisa berkembang tanpa adanya perselisihan dari belah pihak.

Dari pengertian diatas maka praktik yang dilakukkann oleh nazir tersebut merupakan sewa-menyewa tanah wakaf.

Namun pada praktiknya yang sesuai dengan padal 40 undang-undang nomor 41 tahun 2004 tidak sesuai, dikarenakan pada pasal tersebut tidak diperbolehkan Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang: (g) “dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.”

Brdasarka teori dan pemaparan data pada bab sebelumnya maka sistem sewa-menyewa yang terjadi dalam penelitian ini tidak sesuai dengan Undang-Udang tentang wakaf.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Praktik sewa menyewa tanah wakaf atau dalam istilah masyarakat adatnya disebut sebagai jual beli tahunan di masjid jamiq Assutaqwa ini menggunakan akad *ijarah* pada umumnya karena dalam transaksi ini menggunakan batas waktu. Proses penyewaan ini dilakukan dengan cara disewakan secara terbuka atau lebih dikenal dengan sistim *tender* dalam hal ini transaksi yang dilakukan nazir berlangsung dengan batas waktu yang telah sama-sama disepakati. Kemudian uang hasil dari penyewaan itu akan kembali ke masjid guna mencukupi kebutuhan oprasional masjid, dan sisanya di simpan pada bank Syariah.
2. Menurut undang undang Praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat Desa Rumak ini tidak sesuai dengan undang undang yang ada yakni undang-undang nomor 41 tahun 2004 lebih spesifiknya pada pasal 40 (g) karena dalam praktik ini telah terjadi peralihan hak.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah

Dalam penelitian ini, peneliti memberikan saran kepada pemerintah bahwa dalam program wakaf lebih sering lagi disosialisasika kepada *nazir-nazir* demi trcapainya tujuan wakaf yang sebenarnya berdasarkan ketetuan al-quran dan hadis.

2. Bagi masyarakat lebih diperluas lagi pemahamannya terutama dalam bidang wakaf agar ketika melakukan proses wakaf maupun dalam sewa-meyewa hatra wakaf tidak ada kekeliruan.
3. Bagi rekan sejawat utuk lebih meningkatkan pemahaman dalam bidang wakaf kemudian mensosialisasikannya kembali kepada masyarakat di Desa-desa.



Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR PUSTAKA

- Afifudin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2012.
- Al-Alabij Adijani, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002.
- Bambang Waluyo, “*Pengertian Hukum Dalam Praktek*” Jakarta: Sinar Grafik, 2002.
- Dimyaudddin Djawaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008.
- H. Hendi Suhendi, *Fiqih mu’amalah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007.
- H. Rachmat Syafei, *Fiqih mu’amalah*, Bandung, CV Pustaka Setia, 2001.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* , Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: ghalia indonesia, 2012.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia group, 2013.
- Miftakhul khairi, *Ensiklopedia Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, Yogyakarta: Griya Wirokerten Indah, 2014.
- Muri Yusuf, *Metode Penelitian kuantitatif, Kualitatif, dan penelitian Gabungan*, Jakarta: Kencana, 2017.

Nina Anggraini “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah dalam Sistem Tahunan dan Oyotan (Studi Kasus Desa Nunggalrejo Kecamatan Punggur)” (*Skripsi IAIN Meto 2018*).

Paradigma Baru Wakaf di Indonesia, Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Departemen Agama RI, 2007.

Rachmad Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Rosida Mufti, skripsi: “pandangan tokoh agama dalam praktek transaksi Sewa Menyewa sawah tahunan studi analisis hukum islam di desa mandi gondo kecamatan takeran kabupaten mayetan” Surabaya: IAIN Sunan Ampel, 2009.

Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&d)*, Bandung: Alfabeta, 2008.

Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta: Oxford University Press.

Perpustakaan UIN Mataram



Perpustakaan UIN Mataram

Lampiran 1

Daftar Angket Penelitian

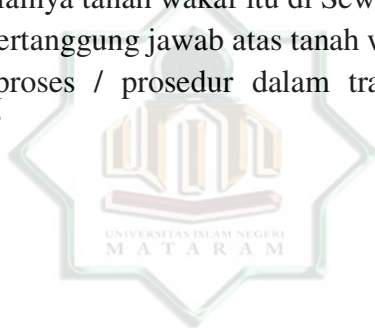
DAFTAR PERTANYAAN YANG DITUJUKAN KEPADA PENGURUS MASJID (*NADZIR*) JAMIQ AT-TAQWA DESA RUMAK KECAMATAN KEDIRI KABUPATEN LOMBOK BARAT

Nama :

Alamat :

Pekerjaan :

1. Mengapa tanah wakaf itu diperjual belikan dengan sistim tahunan?
2. Apa yang menyebabkan tanah wakaf itu disewakan?
3. Bagaimana praktik Sewa Menyewa tanah wakaf tersebut?
4. Dimana letak tanah wakaf yang disewakan tersebut?
5. Kapan di mulainya tanah wakaf itu di Sewakan tahunan?
6. Siapa yang bertanggung jawab atas tanah wakaf yang disewakan ?
7. Bagaimana proses / prosedur dalam transaksi Sewa Menyewa tanah wakaf?



Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR PERTANYAAN YANG DITUJUKAN KEPADA PENGURUS
MASJID (*NADZIR*) JAMIQ AT-TAQWA DESA RUMAK
KECAMATAN KEDIRI KABUPATEN LOMBOK BARAT

Nama :

Alamat :

Pekerjaan :

8. Mengapa tanah wakaf itu diperjual belikan dengan sistim tahunan?
9. Apa yang menyebabkan tanah wakaf itu disewakan?
10. Bagaimana praktik Sewa Menyewa tanah wakaf tersebut?
11. Dimana letak tanah wakaf yang disewakan tersebut?
12. Kapan di mulainya tanah wakaf itu di Sewakan tahunan?
13. Siapa yang bertanggung jawab atas tanah wakaf yang disewakan ?
14. Bagaimana proses / prosedur dalam transaksi Sewa Menyewa tanah wakaf?



Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR PERTANYAAN YANG DITUJUKAN KEPADA PENGURUS
MASJID (*NADZIR*) JAMIQ AT-TAQWA DESA RUMAK
KECAMATAN KEDIRI KABUPATEN LOMBOK BARAT

Nama :

Alamat :

Pekerjaan :

15. Mengapa tanah wakaf itu diperjual belikan dengan sistim tahunan?
16. Apa yang menyebabkan tanah wakaf itu disewakan?
17. Bagaimana praktik Sewa Menyewa tanah wakaf tersebut?
18. Dimana letak tanah wakaf yang disewakan tersebut?
19. Kapan di mulainya tanah wakaf itu di Sewakan tahunan?
20. Siapa yang bertanggung jawab atas tanah wakaf yang disewakan ?
21. Bagaimana proses / prosedur dalam transaksi Sewa Menyewa tanah wakaf?



Perpustakaan UIN Mataram

**PERTANYAAN YANG DITUJUKAN KEPADA PENYEWA TANAH
MASJID JAMIQ AT-TAQWA DESA RUMAK KECAMATAN KEDIRI
KABUPATEN LOMBOK BARAT**

Nama :

Alamat :

Pekerjaan :

1. Bagaimana proses / prosedur dalam transaksi Sewa Menyewa tanah wakaf?
2. Apa tujuan menyewa tanah wakaf ?
3. Telah berlangsung berapa lama transaksi Sewa Menyewa tanah wakaf ?
4. Apa keuntungan yang didapatkan dalam menyewa tanah wakaf ?



Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR PERTANYAAN YANG DITUJUKAN KEPADA PENYEWAWA
TANAH MASJID JAMIQ AT-TAQWA DESA RUMAK KECAMATAN
KEDIRI KABUPATEN LOMBOK BARAT

Nama :

Alamat :

Pekerjaan :

1. Bagaimana proses / prosedur dalam transaksi Sewa Menyewa tanah wakaf?
2. Apa tujuan menyewa tanah wakaf ?
3. Telah berlangsung berapa lama transaksi Sewa Menyewa tanah wakaf ?
4. Apa keuntungan yang didapatkan dalam menyewa tanah wakaf ?



Perpustakaan UIN Mataram

PERTANYAAN YANG DITUJUKAN KEPADA PENYEWA TANAH
MASJID JAMIQ AT-TAQWA DESA RUMAK KECAMATAN KEDIRI
KABUPATEN LOMBOK BARAT

Nama :

Alamat :

Pekerjaan :

1. Bagaimana proses / prosedur dalam transaksi Sewa Menyewa tanah wakaf?
2. Apa tujuan menyewa tanah wakaf ?
3. Telah berlangsung berapa lama transaksi Sewa Menyewa tanah wakaf ?
4. Apa keuntungan yang didapatkan dalam menyewa tanah wakaf ?



Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR PERTANYAAN YANG DITUJUKAN KEPADA PENYEWAWA
TANAH MASJID JAMIQ AT-TAQWA DESA RUMAK KECAMATAN
KEDIRI KABUPATEN LOMBOK BARAT

Nama :

Alamat :

Pekerjaan :

1. Bagaimana proses / prosedur dalam transaksi Sewa Menyewa tanah wakaf?
2. Apa tujuan menyewa tanah wakaf ?
3. Telah berlangsung berapa lama transaksi Sewa Menyewa tanah wakaf ?
4. Apa keuntungan yang didapatkan dalam menyewa tanah wakaf ?



Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR PERTANYAAN YANG DITUJUKAN KEPADA PENGURUS
KUA KECAMATAN KEDIRI KABUPATEN LOMBOK BARAT

Nama :

Alamat :


Pekerjaan :

1. Brapa jumlah harta wakaf yang dimiliki masjid Jamiq A-Taqwa Desa Rumak ?
2. Dimanakah lokasi harta wakaf masjid Jamiq At-Taqwa Desa Rumak ?
3. Sejak tahun brapa proses pendaftaran AIW dilakukan oleh nadzir masjid Jamiq At-Taqwa Desa Rumak ?



Perpustakaan UIN Mataram

Surat izin penelitian

 KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MATARAM
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Gajah Mada No. 100 Jempong Baru, Telp. 0370 621298 Fax. 625337 Mataram
website : <http://fs.uinmataram.ac.id>, email : fs@uinmataram.ac.id

Nomor : /o.k /Un.12/FS/TL.00.1/11/2021 16 November 2021
Lamp : 1 (satu) Eksemplar
Hal : Izin Penelitian

Kepada Yth. Kepala Desa Rumak Kec. Kediri Kab. Lombok Barat
di –
Tempat


Assalamu'alaikum. Wr. Wb.


Kami mohon kesediaan Bapak/Ibu untuk memberikan izin penelitian kepada mahasiswa/i di bawah ini:

Nama : Dewi Puspa Wartini
NIM : 170201041
Fakultas : Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Tujuan : Penelitian
Judul Skripsi : PRAKTIK SEWA-MENYEWA TANAH WAKAF DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 (Studi Kasus Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat)

Izin tersebut untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penulisan skripsi.
Demikian atas perhatian Bapak/Ibu kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Dekan

Drs. Moh. Asyiq Amrulloh, M.Ag
NIP. 197110171995031002



Balasan Surat izin penelitian



DUKUMENTASI

Nama : Bapak Yusri
Pekerjaan : Petani
Umur : 54 Tahun
Alamat : Desa Rumak
Kegiatan : Wawancara dengan bapak Yusri seorang penyewa tanah wakaf yang memanfaatkan tanah sebagai lahan untuk bercocok tanam





Nama : Bapak Jamalludin
Pekerjaan : Guru Madrasah
Umur : 55 tahun
Alamat : Desa Rumak
Kegiatan : Wawancara dengan bapak Jamaluddin seorang nazir





Nama : Bapak Ihsan
Pekerjaan : Mekanik
Umur : 40 tahun
Alamat : Desa Rumak
Kegiatan : Wawancara dengan bapak Ihsan seorang mekanik yang menyewa tanah wakaf untuk dijadikan sebagai bengkel untuk menjalankan usahanya.





Perpustakaan UIN Mataram

Nama : Bapak Abdullah
Pekerjaan : Pedagang
Umur : 47 tahun
Alamat : Desa Rumak
Kegiatan : Wawancara dengan bapak Abdullah seorang penyewa tanah wakaf yang memanfaatkannya sebagai toko tempat berjualan pupuk





DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

Nama : Dewi Puspa Wartini
Nim : 170201041
Nomor handphone : 087864878828
Alamat email : dewipuspawartini09@gmail.com
Jurusan/Fakultas : Muamalah/Syariah
Tempat, Tanggal Lahir : Korleko, 09 Oktober 1998
Alamat Rumah : Korleko, Kecamatan Labuhan Haji,
Lombok Timur
Nama Ayah : Ahmad Murad
Nama Ibu ` : Sahodah

B. Riwayat Pendidikan

5. SD/MI, tahun lulus : SDN 06 Korleko, 2011
6. 2. SMP/MTs, tahun lulus : SMPN 03 SELONG 2014
7. 3. SMA/MA, tahun lulus : SMKN 02 SELONG, 2017



Mataram,

Perpustakaan UIN Mataram

Dewi puspa Wartini