

mempunyai nilai mulia di hadirat Tuhan tanpa harus melalui prosedur administratif, dan harta wakaf dianggap milik Allah semata yang siapa saja tidak akan berani mengganggu gugat tanpa izin Allah.

Dari sinilah kemudian muncul berbagai analisis tentang pentingnya wakaf yang dewasa ini digalakkan di beberapa negara Islam di dunia, dimana apabila dihubungkan dengan jumlah tanah wakaf di negara kita yang saat ini sedang menghadapi berbagai krisis, termasuk krisis ekonomi, sebenarnya wakaf merupakan salah satu lembaga islam yang sangat potensial untuk lebih dikembangkan guna membantu masyarakat yang kurang mampu. Namun sayangnya, wakaf yang jumlahnya begitu banyak, pada umumnya hanya dimanfaatkan pada hal-hal yang bersifat konsumtif tradisional dan belum dikelola secara produktif profesional. Misalnya saja seseorang yang mewakafkan tanahnya untuk gedung sekolahan, dimana tanah tersebut hanya dikelola sebagai tempat pendidikan saja tanpa dikembangkan dan difungsikan sebagai sarana lain maka hasil yang akan didapat hanya sebatas untuk kebutuhan internal sekolahan saja. Lain lagi jika gedung sekolahan tersebut dikembangkan dan difungsikan sebagai sarana lain. Misalnya gedung tersebut dibangun ruangan multi fungsi atau ruang kosong yang bisa digunakan dan disewakan kepada masyarakat sebagai balai pertemuan, tempat resepsi atau untuk tempat lainnya dan hasil penyewaan tersebut dimanfaatkan untuk subsidi siswa yang

kondisi tanah wakaf yang sering beralih fungsi dari menjadi sawah, lapangan sepak bola, balai kelurahan dan gedung pasar. Tanah wakaf yang berada di wilayah strategis secara ekonomi tersebut, dimana potret lokasi tanah wakaf berdekatan dengan kawasan perumahan dan perindustrian serta posisi bangunan yang berada di area jalan raya sehingga memungkinkan peredaran mesin uang yang sangat besar dan merupakan sumber pendapatan yang sangat luar biasa bagi masyarakat sekitar.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka perlu mengubah pola pikir masyarakat tentang pemahaman wakaf yang saat ini lebih terfokus kepada hal yang konsumtif seperti untuk kepentingan pembangunan sarana dan prasarana ibadah, misalnya, masjid, mushalah, yayasan yatim piatu, madrasa, dan lain-lainnya. Pemahaman wakaf saat ini harus berorientasi kepada wakaf produktif, tidak hanya untuk kepentingan peribadatan tetapi lebih ditekankan kepada kepentingan masyarakat seperti pembangunan perumahan, perkantoran, pasar swalayan dan sebagainya yang hasilnya digunakan untuk kepentingan masyarakat dalam menuntaskan kemiskinan.

Oleh karena itu, pemberdayaan tanah wakaf dengan luas tanahnya 8.985 m², dibawah naungan nadzhir menjadi sebuah keniscayaan. Maka dari kesepakatan nadhir dan masyarakat sekitar didirikanlah sebuah pusat perdagangan dan perekonomian bagi masyarakat Rungkut Kidul dan diberi nama

C. Kajian Pustaka

Pembahasan mengenai pengembangan wakaf ini sebenarnya bukan permasalahan yang baru karena terdapat karya tulis yang membahas permasalahan wakaf tersebut. Apalagi setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang dijadikan pijakan dalam permasalahan perwakafan di Indonesia saat ini. Diantara karya tulis itu adalah ;

Skripsi yang ditulis oleh A.Chusnul Yaqin yang berjudul *Praktek Pengelolaan Tanah Wakaf di lingkungan Nahdlatul Ulama Cabang Kota Surabaya*, dimana didalamnya menjelaskan tentang pengelolaan tanah wakaf di lingkungan Nahdlatul Ulama yang sudah sesuai dengan Hukum Islam maupun Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Didalam skripsi ini disebutkan mengenai faktor kendala atau hambatan yang dihadapi adalah faktor finansial, institusionil dan administrasi, sedangkan keberhasilannya adalah banyak tanah wakaf yang sudah bersertifikat. .

Skripsi yang ditulis oleh Abdullah dengan judul *Efektifitas Pengurus Yayasan Tanah Wakaf Pasar Paing (YATAWA PP) Rungkut Kidul Surabaya*. Tetapi dalam skripsi tersebut lebih membahas pada kewajiban nadhir dalam mengelolah tanah Wakaf Pasar Paing Rungkut Kidul Surabaya apakah sudah termasuk katagori nadhir profesional dilihat dari efektifitas nadhir dalam mengelolah tanah wakaf tersebut.

Sedangkan yang penulis bahas dalam skripsi ini adalah lebih terfokus pada upaya pengelolaan dan pengembangan tanah wakaf secara produktif di

a. Sumber Data Primer adalah data yang diambil dari kitab atau buku-buku yang ada kaitannya dengan pembahasan judul skripsi, diantaranya diambil dari hasil wawancara dengan :

- 1) Para pengurus Yayasan Tanah Wakaf Pasar Paing tokoh masyarakat, para pedagang dan pihak-pihak yang terkait, dan tanah wakaf yang menjadi objek penelitian yakni Pasar Paing Rungkut Kidul Surabaya.
- 2) Dokumen yang ada kaitannya dengan masalah tanah wakaf Pasar Paing yang diteliti.
- 3) *Undang-undang nomor 41 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan wakaf.* Departemen Agama, Direktorat Jendral bimbingan Masyarakat Islam
- 4) *Kompilasi Hukum Islam*, Fokus media.

b. Sumber Data Sekunder adalah sumber data literer yang dibutuhkan dan di peroleh dari buku-buku yang berkaitan dengan masalah wakaf serta hukum yang mengaturnya, diantaranya ;

- 1) *Al Mughni Fi fuqaha al Imam Ahmad Ibn Hanabil as syayibani*, Ibn Muhammad Abdullah Ibn Ahmad Ibn qudamah
- 2) *Al quran dan terjemah*, Departemen Agama

yang telah dirumuskan ulama-ulama di Indonesia, lebih memilih pendapat yang menyatakan bahwa harta yang telah diwakafkan itu menjadi lepas dari pemilik semula menjadi milik Allah SWT atau untuk umat Islam.¹⁰

B. Dasar Hukum Wakaf

Dalil yang menjadi dasar disyariatkannya wakaf bersumber dari pemahaman teks ayat al-Quran dan juga As-Sunnah. Tidak ada dalam ayat al-Quran yang secara tegas menjelaskan tentang ajaran wakaf. Namun, Al-Quran hanya menyebut dalam artian umum, bukan khusus menggunakan kata-kata wakaf. Para ulama fikih yang menjadikan ayat-ayat umum itu sebagai dasar wakaf dalam Islam. Seperti ayat-ayat yang membicarakan sedekah, infaq dan amal jariyah. Para ulama menafsirkannya bahwa wakaf sudah tercakup di dalam cakupan ayat tersebut. Membicarakan mengenai menafkahkan harta dan termasuk didalamnya mewakafkan harta yang dimilikinya, telah disebutkan dalam surat Al-Baqarah ayat 215¹¹:

يَسْأَلُونَكَ مَاذَا يُنْفِقُونَ قُلْ مَا أَنْفَقْتُمْ مِنْ خَيْرٍ فَلِلَّوَالِدَيْنِ وَالْأَقْرَبِينَ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينِ
وَأَبْنِ السَّبِيلِ وَمَا تَفْعَلُوا مِنْ خَيْرٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ (٢١٥)

Artinya: *"mereka bertanya kepadamu tentang apa yang mereka nafkahkan. Jawablah : "Apa saja yang kamu nafkahkan hendaklah diberikan kepada ibu-bapak, kaum kerabat, anak yatim, orang-orang miskin dan orang-orang yang sedang dalam perjalanan". Dan apa saja*

¹⁰ Abdul Halim, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, h. 11-12

¹¹ Penterjemah/ Yayasan Penyelenggara Pentafsir Al Quran, *Al-Quran dan Terjemahnya*,

- 4) Jarak dari Ibukota Negara : 793 Km
- d) Pertanahan
- a. Tanah bersertifikat : 396 Buah 10.670 Ha
 - b. Tanah tak bersertifikat : 365 Buah 29.977 Ha
- e) Kependudukan
- 1. Jumlah penduduk menurut :
 - a. Jenis kelamin
 - 1) Laki-Laki : 6.379 Orang
 - 2) Perempuan : 6.386 Orang
 - b. kepala keluarga : 3.497 KK
 - c. Kewarganegaraan
 - 1) WNI : 12.755 orang
 - 2) WNA : 5 orang
 - 2. Jumlah Penganut Agama
 - a) Islam : 9.722 Orang
 - b) Kristen : 1.495 Orang
 - c) Katolik : 992 Orang
 - d) Hindu : 74 Orang
 - e) Budha : 158 Orang

- d. Ijab Qobul adalah ucapan atau ikrar/kesepakatan dalam perbuatan hukum penyerahan wakaf tersebut.

Pada tahun 1959 hak atas tanah sawah tersebut (tanah wakaf) telah berubah fungsi dari tanah yang menghasilkan padi difungsikan menjadi lapangan olahraga, mengingat Kelurahan Rungkut Kidul (pada saat itu masih desa) sebagai pusat pemerintahan kecamatan Rungkut. Atas dasar kesepakatan antara Kepala Desa Rungkut Kidul dengan tokoh masyarakat, alim ulama, kepala pemuda, ketua koperasi dan koordinator sosial kemasyarakatan. Dengan ketentuan status tanah wakaf tetap sebagaimana yang diikrarkan akan tetapi manfaat tanah tersebut untuk seluruh wilayah Kecamatan Rungkut.

Pada tahun 1972 diatas tanah wakaf tersebut telah dibangun kantor kelurahan, balai desa, rumah dinas dan pasar desa (dengan biaya swadaya murni masyarakat) atas dasar kesepakatan antara lurah dengan pengurus lembaga swadaya desa (LSD) selain itu juga pengurus masjid Al-Mustofa dengan pertimbangan untuk menyatukan pelayanan masyarakat desa dalam satu lingkungan(disatukan fasilitas kantor kelurahan, rumah dinas, balai desa) dan khusus untuk pasar desa guna kepentingan kas masjid sebagaimana tujuan perwakafan tersebut dilakukan.

Pada tahun 1973 telah terjadi pergantian lurah Rungkut Kidul kepada lurah baru yakni seorang purnawirawan polisi yang melanjutkan pengembangan pembangunan pasar desa diatas hak atas tanah wakaf tersebut dengan harapan

yang utama adalah untuk mendapatkan pendapatan kas masjid dan sosial keagamaan di desa Rungkut Kidul. Dari tahun 1973 sampai dengan tahun 1986 pengelolaan pasar ditangani oleh lurah dan pengurus LKMD yang nota bene adalah pengurus masjid Al-Mustofa (sebagai penerima wakaf), dimana setiap pertemuan selalu ditekankan dan di ingatkan pada bapak lurah jangan sampai merubah status tanah wakaf menjadi tanah *bondo deso*.

Kira-kira pada tahun 1987 ketua LKMD dan bapak lurah mengadakan rapat secara khusus yang membahas tentang isu yang berkembang perihal dirubahnya status tanah wakaf menjadi tanah *bondo deso*.

Namun, pada tahun 1990 ketika para ulama dan tokoh masyarakat hendak mengurus sertifikat hak atas tanah tersebut sebagaimana anjuran menteri agama PP. no. 28 tahun 1997 Jo. Menpenag n0. 1 tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah no. 28 tahun 1977 tentang Perwakafan tanah milik dan instruksi bersama Menteri Agama dan Kepala BPN no. 4 tahun 1990, maka dalam pelaksanaan persertifikatan tersebut mengalami hambatan ketika sampai pada pembuatan PP no. 10 tahun 1960 dimana ditegaskan oleh Bapak Camat Rungkut bahwa objek tanah tersebut sudah berganti statusnya menjadi tanah *bondo deso* Kelurahan Rungkut Kidul atas dasar pengajuan secara sepihak yang dilakukan oleh lurah tanpa persetujuan tokoh masyarakat, alim ulama dan forum LKMD atau *rembug* kelurahan. Dimana hal ini telah menyalahi ketentuan prosedur pengalihan hak atas tanah tersebut. Mengingat hak atas tanah tersebut

secara defacto telah dikuasai secara nyata dan tegas dalam ikrarnya bahwa tanah wakaf tersebut diperuntukan untuk kepentingan masjid Al-Mustofa dan sosial kemasyarakatan.

Berdasarkan alasan tersebut diatas secara kronologis dari tahun ketahun bahwa status penyerahan hak atas tanah sawah rombongan pemilik 121 eks gogol tetap dengan ketentuan syari'at wakaf berdasarkan hukum Islam sebelum adanya Undang-undang baru yang mengaturnya, maka status hukumnya adalah syah adanya. Adapun pengalihan status tanah wakaf tersebut menjadi tanah bondo deso hanyalah sebagai tendensi politis dalam posisi jabatan selaku lurah caretaker. Hal ini sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku bahwa seseorang atau badan hukum yang tidak mempunyai hak terhadap suatu barang atau hak maka batal secara hukum semua perbuatan yang dilakukan oleh orang tersebut .

C. Sejarah Yayasan Tanah Wakaf Pasar Paing Rungkut Kidul Surabaya (YATAWA PP)

Berawal dari sulitnya menyelesaikan sertifikasi tanah wakaf Pasar Paing tersebut maka pengurus masjid Al Mustofa membentuk tim 15 yang bertugas menyelesaikan status tanah wakaf tersebut dalam hal sertifikasi. Selain itu juga tim 15 mendapatkan tugas untuk mengelola tanah wakaf sehingga hasilnya bisa maksimal dalam pengelolaan tersebut.

pembangunan pasar tersebut memperoleh hasil yang efektif (tepat) dan efisien dengan segala keterbatasan.

Menurut pengurus YATAWA PP hal tersebut jika tidak dilakukan dan dibangun seadanya hanya akan menambah masalah, selain itu pasar tersebut akan kurang diminati sehingga tidak memiliki daya saing., dan pada akhirnya jika ada pasar baru yang lebih baik dan menarik, maka pasar yang dibangun dengan apa adanya tersebut akan ditinggalkan oleh pedagang yang menghuninya dan bisa jadi daya tarik pembeli dapat berkurang meski hanya melihat dari kemasan atau keadaan luarnya saja.

Sehingga pada akhirnya pengurus YATAWA PP mendatangkan kontraktor yang dipercaya dapat bekerja sama dalam menyelesaikan pembangunan pasar tersebut agar lebih baik, representatif untuk perdagangan dan yang paling utama tanah wakaf berdaya maksimal baik dari segi kuantitas dan kualitas.

Pada tahun 2001 tepatnya bulan Oktober pembangunan pasar dimulai dan secara langsung diawasi oleh pengurus YATAWA PP dan masyarakat sekitar, hal ini dilakukan agar dapat mengetahui secara langsung proses pembangunan yang sesuai dengan keinginan pengurus YATAWA PP dan masyarakat sekitar.

Dampak dari pembangunan pasar megah tersebut tidak lain adalah adanya penjualan sebagian stand pasar, dimana harga termahal dari stand

tersebut adalah Rp 37 juta dan paling murah 5,7juta. Tentunya sesuai dengan keadaan stand tersebut dan mekanisme pembayaran 50% dibayar di muka dan sisanya diangsur.

Dalam masalah penjualan stand tersebut, pengurus YATAWA PP menjelaskan bahwa penjualan sebagian stand di maksudkan untuk modal awal pembangunan pasar tersebut. Dimana akad yang dilakukan adalah akad penyewaan tanah dan membayar sewa tanah untuk kepentingan wakaf yang berasal dari hasil penjualan stand tersebut.

Pengurus YATAWA PP lebih mengidentikkan hal tersebut dengan penanaman saham yang dikenal dengan sebutan *saham monopoli*, dimana saham yang berupa bagian sama dalam membangun bangunan diatas tanah wakaf yang disewakan dengan akad penyewaan dalam jangka yang telah di tentukan hingga selesainya masa akad, dan tentunya dengan uang sewa yang ditentukan. Dalam hal ini, nadzir wakaf menjadi pengurus dan manajer bangunan mewakili pemiliknya dan untuk kepentingannya.

Pengurus YATAWA PP juga menjelaskan bahwa pada mulanya modal yang dipakai diawal pembangunan berasal dari sumbangan masyarakat sekitar sehingga dari pembangunan tersebut bisa dikatakan murni dana dari dalam, artinya tidak melibatkan pemerintah sebagai

sebagian besar warga masyarakat Rungkut, khususnya masyarakat Rungkut Kidul setempat.

Keberadaan wakaf tersebut benar-benar diupayakan baik dari segi pengelolaan maupun pengembangan tanah wakaf untuk kesejahteraan masyarakat menjadi tuntutan yang tidak bisa di hindari lagi, karena memang latar belakang adanya tanah wakaf Pasar Paing tersebut untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum, dalam hal ini hasil pengembangan tanah wakaf Pasar Paing .

Berikut ini pemanfaatan dari hasil Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Wakaf Pasar Paing Rungkut Kidul Surabaya antara lain :

1. Diperuntukkan untuk : masjid Al-Mustafa, madrasah, Mushalla, subsidi guru ngaji, pemangku mushalla, donator yatim piatu dan fakir miskin yang ada di daerah Rungkut Kidul. Dalam hal ini pengurus YATAWA PP membagi hasil pemanfaatan sebesar 40 % dari hasil retribusi pasar.
2. Untuk biaya operasional, perawatan, rekening dan gaji karyawan yang ada di Pasar Paing. Dalam hal ini pengurus YATAWA PP membagi hasil pemanfaatan sebesar 50 %.
3. Dan hasil pemanfaatan lainnya dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan jam'iyah NU dan BANOM (secara Insidentil) yang meliputi kegiatan pengajian umum dan haul. Dalam hal ini pengurus YATAWA PP membagi hasil pemanfaatan sebesar 10 %.

mengenai tatacara atau prosedurnya, atau juga substansi kegiatannya sendiri.

3. penerapan yang ternyata belum ditemukan atau tidak ditemukan pengaturannya secara jelas, yaitu tidak dibicarakan dalam Fiqih Islam dan peraturan yang berlaku, atau tidak ditemukan pengeturannya dalam salah satu di antara keduanya.

Sehingga menurut penulis upaya yang dilakukan oleh nadzir dalam pengelolaan dan pengembangan tanah wakaf tersebut adalah sesuai dengan al-Qur'an dan hadits, dimana disebutkan dalam Surat Al Dzariat ayat 55 yang artinya: *“ingatlah, sesungguhnya kepunyaan Allah SWT apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi. Ingatlah, sesungguhnya janji Allah SWT itu benar dan tetapi kebanyakan mereka tidak mengetahuinya”*. Yang mana manusia sebagai makhluk Allah SWT yang diberi jiwa, akal pikiran, perasaan dengan beberapa tugas kewajiban dalam hidupnya dan mereka dikaruniai harta milik Allah SWT sebagai amanat yang harus dipeliharanya dan harta tersebut harus digunakan untuk kemaslahatan umat manusia pada umumnya dan harus digunakan sesuai dengan petunjuknya. Firman Allah SWT dalam surat adz-Dzariyat ayat 19 yang artinya: *“dan pada harta-harta mereka ada hak untuk orang miskin yang meminta dan orang miskin yang tidak mendapat bagian”*.

Dan dari ayat tersebut bisa kita ketahui bahwa harta yang kita miliki sesungguhnya ada hak orang-orang yang membutuhkan sehingga kita wajib

menyedekahkan sebagian harta kita. Dan amal wakaf adalah sedekah dimana didalamnya ada pahala yang terus mengalir. Hal tersebut senada dengan firman Allah SWT yang Artinya: *“Perumpamaan orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah SWT adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh butir, pada tiap-tiap butir seratus biji. Allah SWT melipatgandakan (ganjaran) bagi siapa saja yang dikehendaki dan Allah SWT Maha Kuasa (karunia-Nya) lagi Maha Mengetahui”*(QS. Al-Baqarah: 261)

Dan riwayat Abu Hurairah r.a, sesungguhnya Nabi Muhammad SAW telah bersabda: *“apabila anak adam meninggal maka putuslah amalnya, kecuali tiga perkara: shadaqah jariyah, ilmu yang bermanfaat dan anak shaleh yang mendoakan orang tuanya”*.

