

Problematika Hukum dalam Produktifitas Aset Wakaf (Studi Kasus Masjid Rahmat Kembang Kuning Surabaya)

¹Achmad Siddiq

¹Universitas Islam Negeri Profesor Kiai Haji Saifuddin Zuhri, Indonesia; siedqachmad@uinsaizu.ac.id

Received: March 21, 2023; In Revised: April 26, 2023; Accepted: May 16, 2023

Abstract

The presence of Law Number 41 of 2004 concerning Waqf which brings the paradigm of productive waqf management is a challenge for classic waqf institutions which have so far been dominated by forms of waqf in the form of mosques, prayer rooms and cemeteries. Classical waqf, which has so far been self-sufficient on the development of ubûdiyyah values, is required to develop itself as a waqf institution that has a socio-economic dimension in order to participate in the welfare of its people. As a consequence, these classic waqf institutions must utilize their assets to produce something that can support their own operations as well as having added value that can improve the welfare of their community. The Rahmat Kembang Kuning Mosque in Surabaya has responded to the productive waqf management paradigm by carrying out various utilization of assets owned, including land swaps, land leasing, business cooperation, tower construction cooperation, establishment of da'wah radio and education. From a juridical perspective, efforts to increase the productivity of waqf assets do not have significant problems, but managerially they encounter obstacles that lead to Nazhir's professionalism. Even so, the management of the Rahmat Mosque can be seen as productive as a waqf institution that is engaged in ubûdiyyah as its main priority scale and has tried to develop asset utilization so that it has socio-economic and cultural values as a scale of support for the waqf institution.

Keywords: Management, Development, Waqf Assets, Productive.

Pendahuluan

Dinamika praktik wakaf di Indonesia, baik dari sisi konseptual maupun institusional, tak lepas dari dinamika Islam maupun dinamika konteks dan kebutuhan masyarakat di zamannya (Risnatingsih & Nurhayati, 2020; Abdullah, 2021). Pada awal penyiaran dan perkembangan Islam, wakaf identik dengan kebutuhan ibadah dan dakwah sehingga kegiatan wakaf yang nampak adalah terbatas dan terformat pada orientasi kegiatan keagamaan, seperti pembangunan masjid, mushalla, madrasah, perkuburan dan sarana ibadah lainnya (Nadjib dan al-Makassary, 2006; Kalimah, 2020)).

Kemakmuran masjid dan tersiarnya agama Islam menjadi tolok ukur keberhasilan dalam pengelolaan dan pengembangan aset wakaf di kala itu (Fauzi, 2022). Seiring perjalanan waktu dimana kegiatan ekonomi masyarakat semakin berkembang dan kompleks, masyarakat (modern) semakin terpola pada pemikiran materialistis sehingga ukuran kesuksesan kemudian lebih dipakemkan pada nilai kapital ekonomi yang dihasilkan, begitu pula hal yang terjadi dalam wacana dan praktik perwakafan (Hamzah, 2019; Rappe, 2019).

Pengelolaan dan pengembangan aset wakaf di era kontemporer ini dituntut mengikuti pola paradigma produktif dalam arti yang berasaskan keabadian manfaat, *responsibility*, profesionalitas manajemen dan keadilan sosial, dan juga memenuhi aspek reformis dalam pemahaman wakaf, profesional dalam pengelolaan, manajemen nazhir, dan sistem rekrutmen wakif sehingga diharapkan wakaf dikelola dengan pendekatan bisnis yakni suatu usaha yang berorientasi pada keuntungan yang akan disedekahkan kepada para penerima (Mubarak, 2008; Hadi, 2000).

Ukuran produktif yang lebih dekat dengan ukuran nilai nominal atau kapital tertentu ini jelas akan menjadi problematika tersendiri bagi institusi wakaf yang sudah terlanjur memainkan peran klasik mereka dalam memfungsikan diri pada tujuan-tujuan ibadah dan kemakmuran agama seperti masjid, mushalla dan tanah pekuburan (Najmudin et al., 2021; Oktiawati, 2021). Dengan kata lain kata kunci “produktif” dapat menjadi tantangan untuk maju atau justru menjadi benalu bagi institusi wakaf klasik, terlebih ketika kurang didukung oleh manajemen dan sumberdaya yang profesional dan kondisi pemahaman masyarakat (*social understanding*) yang kaku terhadap pemikiran wakaf yang kian berkembang (Puspitasari, 2021).

Penelitian ini mencoba melihat bagaimana sebuah institusi wakaf klasik yang dalam hal ini Masjid Rahmat dikelola dan dikembangkan oleh nazhir, khususnya ketika harus merespon paradigma produktif wakaf modern. Prestasi apapun yang dicapai institusi wakaf Masjid Rahmat dalam mengelola dan mengembangkan aset-asetnya diharapkan menjadi kontribusi bagi pengayaan kajian dalam wacana perwakafan di Indonesia khususnya terkait dengan institusi-institusi wakaf klasik.

Metode Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis atau yuridis empiris, sebuah penelitian yang melihat kenyataan yang terjadi dalam masyarakat dengan pendekatan hukum. Kenyataan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kasus Masjid Rahmat. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yang bersumber pada data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari studi di lapangan sedangkan data sekunder diperoleh dari beberapa bahan hukum seperti ketentuan hukum dan literatur baik hukum Islam maupun hukum positif (Soekanto, 1986).

Data primer dikumpulkan melalui pengamatan (observasi), wawancara secara terbuka dan terfokus pada pokok permasalahan yang dibahas (Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004: 85). Data sekunder dikumpulkan melalui studi dokumen yakni penelusuran data yang didahului dengan koleksi atau inventarisasi baik ketentuan perundang-undangan dan sumber-sumber hukum Islam maupun bahan-bahan pustaka lainnya. Data yang telah terkumpul, akan diolah secara triangulasi, pemeriksaan data (*editing*) dan dan sistematisasi data (*systematizing*) (Muhammad, 2004). Data yang dihasilkan di atas, akan dianalisis secara diskriptif-kualitatif, yakni dengan menggambarkan keadaan obyek penelitian berdasarkan fakta-fakta yang ada untuk kemudian dilihat dari prespektif yuridis yang dihasilkan dari penelusuran data sekunder.

Hasil dan Pembahasan

Profil Masjid Rahmat Kembang Kuning Surabaya

Nama Masjid “Rahmat” diambil dari nama seorang pejuang Islam kenamaan di Jawa yaitu Raden Ahmad Rahmatullah atau yang dikenal dengan sebutan Sunan Ampel. Penamaan demikian tak lepas dari sejarah masjid ini dengan Sunan Ampel. Menurut suatu versi sejarah, Masjid ini merupakan tempat Sunan Ampel pertama kali ketika memasuki Surabaya untuk menyebarkan agama Islam sebelum akhirnya ia berpindah ke daerah Ampel.

Pada tahun 1958, Mahkamah Agung menetapkan tanah di mana Masjid Rahmat berdiri ini sebagai wakaf dari Kanjeng Sunan Ampel. Pada tahun 1964, Masjid Rahmat dipugar dengan biaya pembangunan semesta hingga selesai pada tahun 1967 dan diresmikan oleh Menteri

Agama Syaifuddin Zuhri pada 14 Rabiul Awal 1387 H, bertepatan pada tanggal 22 Juni 1967 M.

Hingga kini, Masjid Rahmat merupakan salah satu ikon penting bagi masjid-masjid di Surabaya. Masjid ini menjadi rujukan kaum muslimin karena kemakmuran masjid tepancar dari kegiatan-kegiatannya antara lain: 1) Ikrar masuk Islam bagi muallaf, dan dilanjutkan dengan pembinaan terhadap mereka; 2) Pengajian subuh yang diselenggarakan setiap pagi sejak tahun 1967 sampai sekarang; 3) Pengajian sore setiap hari minggu untuk kaum muslimat; 4) Pengajian rutin seminggu sekali setelah maghrib untuk kaum muslimin; 5) Pengajian rutin pembacaan kitab "al-Hikam" setiap hari jumat wage; 6) Permbacaan sholawat dan hadrah (ISHARI) yang dilaksanakan setiap Hari Kamis malam; 7) Jam'iyah al-Qurrâ' wa al-Huffâz yang dilaksanakan setiap Hari Jum'at setelah isya'; 8) Pelatihan perawatan janazah yang dilaksanakan setiap semester (6 bulan) sekali; 9) Khatmu al- Qur'an bi al-Ghaib yang dilaksanakan setiap hari Kamis Wage; 10) Jam'iyah Sholawat Nariyah setiap minggu sekali; 11) Jam'iyah yasin dan tahlil yang dilaksanakan setiap hari kamis usai solat maghrib; 12) Lembaga pendidikan yang meliputi: TPQ , TK , SD , SMP "RAHMAT"; dan 13) Syi'ar masjid melalui Radio YASMARA setiap waktu.

Aset Masjid dan Pengelolaannya secara Produktif

Sejak diikrarwakafkan dan masjid ini terbentuk, tercatat aset selain dalam bentuk uang kontan yaitu (pasal 5 AD ART Yayasan Masjid Rahmat): a) Rumah dan tanah di jalan Pandegiling nomor 145 Surabaya; b) Rumah di jalan Mangkunegara nomor 6 Surabaya; c) Tanah seluas 2.000 m² (dua ribu meter persegi) di Desa Lontar, Kecamatan Karang Pilang Surabaya; d) Stasiun Radio YASMARA di jalan Kembang Kuning Surabaya; e) Bangunan lembaga pendidikan Yayasan Masjid Rahmat di jalan Kembang Kuning nomor 2 Surabaya; dan f) Rumah di jalan Kedung Klinter Gang I nomor 89 Surabaya.

Dalam rangka pengelolaan dan pengembangan aset wakaf yang ada secara produktif, Yayasan Masjid Rahmat telah melakukan terobosan-terobosan bisnis demi memberikan nilai *plus* bagi kesejahteraan masjid, upaya produktif tersebut antara lain dapat dijelaskan sebagai berikut (rangkuman wawancara dengan Ahmad Haris, Seketaris Umum Yasmara dan H. Sugeng, Humas Yasmara pada tanggal 19 dan 26 September 2009):

1. Tukar Guling Aset Tanah

Aset masjid berupa tanah seluas 2.000 m² (dua ribu meter persegi) di Desa Lontar, Kecamatan Karang Pilang Surabaya di tukargulingkan dengan tanah seluas 500 meter persegi yang berlokasi dekat dengan masjid, tepatnya di jalan makam kembang kuning, belakang masjid rahmat. Menurut salah seorang pengurus Yasmara, Aset tanah seluas 2000 meter persegi tersebut adalah tanah yang diwakafkan oleh seseorang bernama H. Malik kepada Pengurus Masjid pada tahun 1928-an, sehingga secara *de facto* proses perwakafan ketika itu berjalan secara tradisional.

Upaya ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa tanah tersebut sulit untuk dipertahankan mengingat tanah tersebut dalam tekanan pengembang (*developer*) perumahan yang telah menguasai tanah sekitar. Aset tanah masjid tersebut terkepung oleh perumahan yang telah dibangun oleh pengembang tersebut. Di samping itu, pertimbangan lain dari tukar guling aset tanah ini adalah tanah yang digantikan oleh pengembang terletak berdekatan dengan masjid yang diharapkan akan menambah kemakmuran masjid.

Pihak Yasmara kemudian membentuk tim proyek tukar guling yang terdiri dari unsur ketua, sekretaris, bendahara dan 5 orang anggota. Proyek ini diawali dengan pengumpulan informasi harga tanah, rapat tim dan kemudian negosiasi dengan pihak pengembang. Harga yang disepakati ketika itu adalah sebesar Rp 100.000 per meter untuk tanah seluas 2000 meter persegi. Terakhir, pengurusan aspek legal formal terkait ijin peruntukan lain tanah wakaf kepada Menteri Agama dan kontrak tukar guling (*ruislag*) di depan notaris hingga serah terima obyek *ruislag*.

2. *Pemanfaatan aset dengan kerjasama (musyârah) bisnis*

Aset masjid berupa tanah dan rumah di jalan Mangkunegara nomor 6 Surabaya. Tanah dan rumah ini dimanfaatkan untuk pendirian laboratorium kesehatan bekerjasama dengan CV. Ketintang IV, sebuah perusahaan yang bergerak di bidang alat kesehatan. Sistem kerjasama menetapkan bahwa pihak Yasmara menyediakan lahan, sedang biaya rehabilitasi rumah sepenuhnya ditanggung pengusaha. Pihak Yasmara diberi 5 % dari keuntungan dengan masa kontrak 20 tahun terhitung sejak tahun 2001. Hingga tahun 2009 ini, tercatat bahwa pihak Yasmara rata-rata menerima uang sejumlah 3 juta pertahun.

Angka tiga juta pertahun merupakan angka yang minim dibandingkan manakala aset tersebut diupayaproduktifkan dalam bentuk lain, mengingat harga sewa rumah di daerah sekitarnya selalu meningkat setiap tahun yang hingga kini mencapai harga 25 juta pertahun. Melihat kenyataan demikian, pihak Yasmara mengajukan kenaikan prosentase kepada pengusaha. Pihak pengusaha keberatan karena usahanya dinilai kurang berhasil. Akhirnya, pihak Yasmara memutuskan kontrak terhitung sejak bulan maret 2009 yang lalu. Sejak adanya pemutusan kontrak tersebut, pihak Yasmara belum dapat memanfaatkan rumah tersebut.

3. *Penyewaan tanah*

Tanah yang terletak di jalan Pandegiling nomor 145 Surabaya disewakan oleh pihak Yasmara untuk parkir mobil warga sekitar. Ide pemanfaatan tanah tersebut untuk lahan parkir didasarkan pada kesadaran bahwa jika tanah tersebut tidak segera dimanfaatkan maka dikhawatirkan akan ditempati oleh warga sekitar yang tidak memiliki tempat tinggal secara illegal. Awalnya pemasukan dari penyewaan tanah tersebut bagi Yasmara hanya Rp 600.000,- perbulan, namun seiring perjalanan waktu dan naiknya harga tanah maka harga sewa dinaikkan menjadi Rp 1.200.000 setiap bulan.

Disamping itu, sebagian tanah sekitar masjid juga disewakan oleh Yasmara untuk pendirian tower telkom fleksibel selama setahun dengan nilai sewa sebesar 48 juta rupiah.

4. *Pendirian radio*

Radio Yasmara berfrekuensi AM yang terletak di sebagian tanah masjid. Radio ini didirikan pada tahun 1970-an dan pernah sukses hingga masuk lima radio terlaris di Jawa Timur. Seiring dengan perkembangan zaman yang mana radio dengan frekuensi FM lebih diminati masyarakat daripada AM, maka omzet radio Yasmara menurun bahkan secara ekonomis tidak menghasilkan atau justru operasional radio Yasmara bergantung pada kas masjid.

Upaya mengganti frekuensi dari AM ke FM sengaja tidak dilakukan oleh pihak Yasmara karena pertimbangan di samping jangkauan AM yang lebih luas daripada FM, juga dalam rangka mempertahankan reputasinya sebagai radio yang telah familiar dengan

masyarakat sebagai barometer adzan solat lima waktu dan acara kuliah subuh rutin yang diselenggarakan oleh Yasmara.

5. *Pendirian Lembaga Pendidikan*

Pendirian lembaga pendidikan yakni TK Rahmat, SD Rahmat dan SMP Rahmat. Dari tiga sekolah tersebut, TK Rahmat adalah sekolah yang paling diminati masyarakat dibanding SD Rahmat dan SMP Rahmat. Kesemuanya berjalan dengan baik dan mampu menjalankan operasionalnya secara mandiri, meskipun belum memberikan kontribusi finansial terhadap pihak Yasmara.

Istibdāl dan Ijārah: Dua Aspek Penting Dalam Perlakuan terhadap Aset Wakaf secara Produktif

Perlakuan terhadap aset wakaf dalam literatur-literatur fikih klasik tak jauh dari persoalan penggantian dan penjualan aset, itu pun dapat dilakukan manakala aset sudah tidak berfungsi. Az-Zuhailī (1997) membahas tentang persoalan tersebut dalam satu pasal. Lebih dari itu, al-Kabisi dalam karya monumentalnya “*Aḥkām al-Waqf fī as-Syarī’ah al-Islāmiyyah*” menyebut dua bentuk perlakuan aset wakaf yaitu *ibdāl - istibdāl* (penggantian harta wakaf) dan penyewaan. *Ibdāl* atau penukaran adalah menjual barang wakaf secara kontan atau dengan membeli barang lain sebagai gantinya (al-Kabisi, 2004: 349 dan Syalabi, 1957). Sedangkan *istibdāl* (penggantian) adalah menjadikan barang lain sebagai pengganti barang wakaf asli yang telah dijual (al-Kabisi, 2004). Sebagian ulama mendefinisikan sebagai berikut: *istibdāl* adalah menjual harta benda wakaf secara kontan, *ibdāl* adalah membeli benda secara kontan untuk dijadikan wakaf, sedangkan *badl* atau *tabâdul* berarti tukar menukar harta benda wakaf atau menjual benda wakaf dengan benda lain sebagai penggantinya (Syalabi, 1957).

Dalam persoalan *istibdāl* ini, Mazhab Hanafiyah pada dasarnya membolehkan. Dari literatur-literatur mereka, persoalan ini dapat diklasifikasikan menjadi tiga kategori (al-Kabisi, 2004):

- 1) Ada syarat dari wakif. Dalam hal ini *istibdāl* dan sejenisnya menjadi kewenangan si wakif,
- 2) Wakif tidak menyaratkan namun kondisi benda wakaf kurang berfungsi atau kurang bermanfaat bahkan dapat kemungkinan terjadi hasil yang diperoleh dari benda wakaf tersebut tidak sebanding dengan biaya pengelolaannya. Mayoritas ulama Hanafiyyah memperbolehkan praktik perbuatan hukum ini dengan beragam syarat seperti harus ada legalitas dari hakim dan terkandung *maṣlahah* di dalamnya sebagaimana hal ini dikemukakan oleh Ibn ‘Ābidīn.
- 3) Tidak ada syarat yang disebutkan wakif, sementara kondisi barang wakaf masih mungkin dimanfaatkan namun di sisi lain terdapat benda lain yang dapat dijadikan pengganti benda wakaf yang ada dengan kondisi yang diperkirakan akan lebih baik dan mendatangkan hasil yang lebih menjanjikan. Dalam kondisi demikian terjadi silang pendapat diantara ulama Hanafiyyah manakala benda wakafnya berupa tanah bukan rumah yang sebagian sisinya saja yang rusak, bukan sisi yang lainnya.

Dalam persoalan ini mazhab Hanafi memandang, jika dalam wakaf, si wakif menyaratkan hal demikian maka hak untuk melakukan tindakan hukum atas penggantian harta wakaf menjadi otoritas wakif (Muhammad & Sari, 2021; Ilmiah, 2020). Sedang manakala

perbuatan hukum ini tidak terdapat dalam ikrar wakif, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum ini adalah hakim asalkan memenuhi syarat sebagai berikut (Syalabi, 1957):

- 1) Dalam kondisi darurat, misalnya aset wakaf dibutuhkan untuk kepentingan publik, kualitas manfaat aset wakaf berkurang karena berbagai sebab misalnya biaya perawatan yang lebih tinggi dibanding hasil untuk kemakmuran wakaf.
- 2) Jika tidak dalam keadaan darurat, namun ada kemaslahatan di dalamnya. Misalnya pertukaran harta wakaf dimaksudkan untuk menggapai manfaat yang lebih besar dari yang sudah berjalan dalam aspek nilai aset misalnya dan sebagainya. Ulama yang berpendapat demikian adalah Abû Yûsuf.

Fuqahâ' belakangan juga mempersilahkan nazhir wakaf untuk melakukan perbuatan hukum ini manakala terdapat suatu kondisi dimana terjadi penguasaan harta benda wakaf secara illegal (*ghasb*) dan nazhir tak kuasa melawannya, atau penguasa harta wakaf secara illegal (*ghâsib*) melakukan perbuatan yang menjauhkan dari pemanfaatan harta benda wakaf (Ira, 2022; Rifai, 2021).

Dalam persoalan perbuatan hukum ini, pihak yang berwenang untuk hal ini baik hakim maupun nazhir harus memenuhi syarat kehati-hatian sebagai berikut:

- 1) Dalam perbuatan hukum *mubâdalah* tidak terdapat kecurangan, misalnya penjualan dilakukan dengan harga di bawah standar,
- 2) Dalam *mubâdalah* tersebut tidak terdapat kedustaan atau kolusi dan sepadannya yang menyebabkan perolehan harga secara tidak pantas,
- 3) Pertukaran benda wakaf tidak dilakukan secara hutang terlebih dari pihak pembeli benda wakaf.

Berbeda dengan pandangan mayoritas mazhab Hanafiyah, ulama mazhab Malikiyyah pada dasarnya melarang keras praktik hukum ini, namun pada kasus tertentu mereka terlihat memperbolehkannya. Dalam praktik ini, dibedakan antara benda bergerak dengan benda tidak bergerak. Untuk benda bergerak, mayoritas ulama malikiyyah memperbolehkan praktik ini demi kemaslahatan dengan syarat benda tersebut telah rusak atau tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya sedangkan untuk benda tidak bergerak, para ulama dengan tegas melarangnya kecuali dalam keadaan darurat dan ini sangat jarang terjadi. Khusus masjid, ulama Malikiyyah melarang secara mutlak adanya penjualan masjid. Sedangkan selain masjid diperbolehkan manakala ia tidak dapat dimanfaatkan lagi (al-Kabisi, 2004).

Senada dengan Mazhab Malikiyyah, Mazhab Syafi'iyah terkesan mutlak melarangnya karena praktik ini diindikasikan adanya terjadi penipuan atau penyalahgunaan benda wakaf tersebut. Dalam persoalan praktik ini, kalangan ulama syafi'iyah dapat dikategorikan dua kelompok yaitu kelompok pertama yang secara mutlak melarang karena benda wakaf harus diambil manfaatnya hingga betul-betul tidak berfungsi lagi. Kelompok kedua tidak melarang asal benda wakaf tersebut tidak mungkin dimanfaatkan sesuai kehendak wakif (al-Kabisi, 2004). Dalam soal ijin penjualan barang wakaf ini, as-Syîrazî menyatakan bahwa nilai harga penjualan benda wakaf tersebut harus disesuaikan dengan kondisi barang yang ada, dan uang hasil penjualannya harus digunakan untuk membeli barang wakaf baru sebagai ganti (al-Fairuzâbâdî, tt: 445).

Mazhab Hanabilah tidak membedakan antara benda bergerak dan tidak bergerak dalam persoalan penggantian barang wakaf ini, bahkan mereka menggunakan dalil hukum untuk penggantian benda tak bergerak sebagai dasar untuk menentukan hukum penggantian benda bergerak. Sebagian besar ulama Hanabilah bahkan memperbolehkan menjual masjid manakala kondisinya mengharuskan untuk diganti dengan masjid yang baru, pendapat ini dianalogikan dengan penggantian kuda wakaf yang tua dengan kuda yang lebih muda dan lebih layak untuk digunakan berperang. Pendapat ini tentunya bersebrangan dengan ulama Malikiyyah dan ulama Hanafiyyah. Pertimbangan yang harus dijadikan dasar melakukan praktik ini adalah kondisi darurat yang tetap mengindahkan kemaslahatan karena hukum asal praktik hukum penggantian atau menjual benda wakaf adalah haram kecuali kondisi darurat dan demi menjaga tujuan wakaf itu sendiri (al-Kabisi, 2004; Rachman & Makkarateng, 2021).

Dari uraian keempat mazhab tentang pengantian aset wakaf tersebut, al-Kabisi (2004) berpendapat bahwa Mazhab Syafi'iyah dan Malikiyyah terkesan ketat, sebaliknya Mazhab Hanbaliyyah dan Hanafiyyah cenderung mempermudah izin praktik ini. Prinsip wakaf harus abadi dan dijaga adalah suatu hal yang mutlak namun dalam kondisi tertentu demi kemaslahatan dan kemanfaatan, penggantian benda wakaf adalah diperbolehkan selama tidak ada indikasi-indikasi negatif yang muncul akibat praktik demikian. Pada praktiknya seringkali ditemukan aspek-aspek yang dikhawatirkan dapat menghilangkan benda wakaf atau mengakibatkan tidak tersalurkannya keuntungan kepada yang berhak sehingga penggantian benda wakaf harus dilakukan ekstra hati-hati dan melalui pertimbangan yang matang. Dalam sejarah kaum muslimin, sering ditemukan dalam literatur yang menyebutkan bahwa sebagian penguasa muslim terkadang menyalahgunakan izin penggantian wakaf untuk kepentingan pribadi, mereka mengorupsi dan menghambur-hamburkan benda wakaf. Dengan demikian, dapat ditarik sebuah pemahaman bahwa dalam persoalan *istibdâl* ini, Mazhab Hanafiyyah dan Mazhab Hanbaliyyah lebih berorientasi pada asas manfaat, sedang Mazhab Syafi'iyah dan Malikiyyah cenderung kepada asas keabadian dan perlindungan atas tujuan dan kepentingan si wakif atas harta benda wakaf yang diwakafkannya.

Tentang perlakuan terhadap aset wakaf yang kedua adalah penyewaan. Pada dasarnya praktik ini boleh, para ulama berbeda pendapat dalam soal siapa yang berhak menyewakan dan menyewa, ketentuan harga sewa dan batas waktu penyewaan (al-Kabisi, 2004). Pada intinya persoalan yang perlu diperhatikan dalam praktik ini adalah bahwasanya pihak yang berwenang menyewakan aset wakaf dalam hal ini tentu nazhir atau hakim manakala tidak ada nazhir. Nazhir tidak boleh menyewa aset wakaf atas dirinya sendiri. Harga sewa harus standar dan dapat berubah sesuai adanya kenaikan atau penurunan harga maupun kondisi aset, dan batas waktu penyewaan harus disesuaikan dengan kondisi selama praktik tersebut menguntungkan.

Dua bentuk perlakuan terhadap aset wakaf di atas tidak pernah lepas dari pembahasan-pembahasan tentang perlakuan terhadap aset wakaf secara produktif baik pada wakaf klasik terlebih wakaf modern. Seiring dengan perjalanan waktu, pengelolaan dan pengembangan wakaf telah mengalami dinamika yang pesat, tidak hanya jenisnya seperti dari hanya didominasi oleh wakaf tanah sampai wakaf uang yang mulai nampak perkembangannya, namun juga terhadap bentuk perlakuan maupun dimensinya. Abû Zayd (2000: 52) membagi dua klasifikasi metode produktifitas atau pengembangan (aset wakaf) yaitu esensial (*istiismâr al-zâfi*) yang dalam hal ini adalah *istibdâl* dan *ijârah*, juga pembelian saham dan sebagainya, dan eksternal (*istiismâr al-khârijî*) yaitu bentuk perlakuan aset wakaf dengan cara kontrak *mudârabah-musyârahah*, akad produksi, kerjasama bidang pertanian dan musyarakah *al-muntahâ bi at-tamlîk*, ia masukkan dalam kategori metode pengembangan. Ia juga memperlihatkan perkembangan wakaf yang tidak hanya didominasi wakaf yang berdimensi

dîniyyah ubûdiyyah namun juga sosial seperti pembangunan sarana pendidikan, rumah sakit dan sebagainya (Abû Zayd, 2000: 44-45).

Merespon perkembangan wakaf yang begitu dinamis, Pemerintah telah mengadakan reformasi di bidang perwakafan dengan diterbitkannya Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Pasal 42 dan 43 Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf tersebut mewajibkan nazhir untuk mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya dan harus dilakukan secara produktif tanpa melanggar prinsip-prinsip syari'ah. Pengelolaan dan pengembangan secara produktif tersebut antara lain dengan cara pengumpulan (*fundraising*), investasi, penanaman modal, produksi, kemitraan, perdagangan, agrobisnis, pertambangan, perindustrian, pengembangan teknologi dan pembangunan gedung, apartemen, rusun, pasar swalayan, pertokoan, perkantoran, sarana pendidikan dan usaha-usaha yang tidak bertentangan dengan syari'ah. pengelolaan dan pengembangan wakaf semacam ini diharapkan dapat dikelola oleh nazhir dengan pendekatan bisnis yakni usaha yang berorientasi pada keuntungan dimana keuntungan tersebut dapat disedekahkan kepada para pihak yang berhak menerimanya (Mubarak, 2008).

Terkait dengan perlakuan terhadap benda wakaf seperti penggantian (*istibdâl*), peraturan perundangan perwakafan telah memberikan peluang untuk hal tersebut yakni dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan tak kalah pentingnya adalah harta benda penggantinya wajib memiliki manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula (pasal 41 Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf). Sedangkan dalam pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf disebutkan bahwa izin tertulis dari menteri hanya dapat diberikan apabila:

- 1) Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundangan dan tidak bertentangan dengan syariah,
- 2) Harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf,
- 3) Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak,
- 4) Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, dan
- 5) Nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Dengan demikian pada dasarnya prinsip pengaturan wakaf khususnya terkait dengan *istibdâl* di dalam peraturan perundangan positif Indonesia tidak jauh berbeda dengan apa yang berkembang dalam literatur fikih. Intinya *istibdâl* dapat dilakukan dalam kondisi tertentu dan hanya dapat dilakukan oleh nazhir atau hakim. Hukum positif juga memberikan peluang terbuka bagi dinamisasi perlakuan aset wakaf secara produktif.

YASMARA sebagai Institusi Wakaf

Sebagaimana dikemukakan di atas, sejak tahun 1958 Masjid Rahmat telah dinyatakan oleh Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai tanah wakaf dari Kanjeng Sunan Ampel. Keputusan tersebut sekaligus menunjuk Yayasan Masjid Rahmat (Yasmara)

sebagai nazhir atas aset yang dimiliki Masjid Rahmat ketika itu. Secara yuridis, wakif dalam hal ini adalah Sunan Ampel yang hidup kurang lebih 600 tahun yang lalu, dengan masyarakat umum sebagai *mauqûf* 'alayh-nya atau dalam bahasa fikih disebut wakaf *khairî*. Tanah ini secara *de facto* dikelola oleh masyarakat hingga statusnya diperjelas oleh Pemerintah melalui Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Posisi pemerintah dalam hal ini hanyalah menjalankan fungsi administratif saja, bukan sebagai wakif dalam arti tanah yang dikuasai pemerintah dan diserahkan kepada sekelompok masyarakat untuk digunakan dan dimanfaatkan (dalam bahasa fikih di sebut tanah *iqta' tamlîk*), atau sebagai tanah *Irsyâd* yakni tanah yang diwakafkan oleh seorang penguasa atau sultan untuk kepentingan umum seperti pembangunan masjid.

Nazhir dari tanah wakaf ini adalah Yayasan Masjid Rahmat (Yasmara) atau dalam hal ini yang dimaksud adalah pengurusnya yang personel dan strukturnya diatur dalam anggaran dasar dan rumah tangga yayasan sesuai ketentuan peraturan perundangan berlaku. Nazhir semacam ini adalah sah sebagaimana ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf bahwa nazhir dapat berupa perseorangan, organisasi dan badan hukum, begitu juga wakif juga dapat berupa perseorangan, organisasi dan badan hukum sebagaimana termaktub dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dengan demikian, wakif dari Masjid Rahmat adalah Sunan Ampel, dan Pemerintah atas nama (wali) Sunan Ampel menunjuk Yasmara yang berbentuk badan hukum sebagai nazhirnya.

Adapun *Mawqûf bih*-nya sudah jelas yakni berupa tanah dan bangunan masjid. Benda wakaf semacam ini sesuai dengan hukum Islam dimana harus memenuhi kriteria memiliki nilai, bentuknya jelas, dan merupakan milik wakif dalam hal ini Sunan Ampel dan berupa benda tidak bergerak yakni tanah (al-Kabisi, 2004). Di samping itu legalitas formil sebagaimana dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, membenarkan adanya benda wakaf tidak bergerak yang berupa hak atas tanah baik yang sudah maupun belum terdaftar terdapat dan bangunan atau bagian bangunan di atas tanah tersebut sebagaimana yang dimiliki tanah dan bangunan Masjid Rahmat Surabaya.

Analisis terhadap Pengelolaan dan Pengembangan Aset Wakaf Masjid Rahmat Kembang Kuning Surabaya

1. Antara Aspek Hukum dan Manajemen dalam Pengelolaan dan Pengembangan Aset Wakaf Secara Produktif

Istibdâl, *ibdâl* dan *tabâdul* merupakan praktik perlakuan terhadap aset wakaf yang sangat dihindari bahkan nyaris tertutup bagi masyarakat khususnya masyarakat yang pemikirannya terpola pada pemikiran mayoritas di kalangan Mazhab Syafi'iyah. Namun hal ini nampaknya tidak terjadi pada intitusi wakaf Yasmara. Praktik ini telah dilakukan oleh Yasmara dengan pertimbangan kemaslahatan dimana tanah pengganti diharapkan menambah kemakmuran masjid karena lokasinya yang lebih berdekatan dengan masjid. Pertimbangan demikian lebih dekat dengan prinsip berpikir Mazhab Hanafiyyah dan Hanbaliyyah.

Secara yuridis, pada dasarnya praktik *istibdâl* memang terbuka asalkan di dalamnya tidak terjadi praktik-praktik kezaliman seperti praktik penipuan atau bahkan penggelapan yang menyebabkan musnahnya harta wakaf. Pada tahun 1926, Mesir melalui para *fuqahâ'*

cendekianya pernah mengamanatkan bahkan mewajibkan untuk membuka pintu *istibdâl* secara besar-besaran karena alasan tuntutan perkembangan zaman dan ekonomi yang semakin dinamis kala itu. Namun kenyataannya, banyak kecurangan dalam perlakuan atas harta wakaf bahkan Abû Zahrah menemukan berpuluh ribu wakaf *khairiyyah* di Mesir telah terbagi dalam kapling-kapling tanah yang diklaim sebagai hak milik oleh para petani (Zahrah, 1959). Oleh karena itu tak heran manakala sebagian *fuqahâ'* sangat tidak setuju bahkan menutup praktik *istibdâl* ini karena pertimbangan kepentingan aset wakaf (Zahrah, 1959).

Kalaupun praktik *istibdâl* ini tidak dapat dielakkan, hukum memberikan perlindungan dengan ketetapanannya bahwa yang berhak melakukan jual beli dan penggantian barang wakaf hanya hakim apabila *istibdâl* tersebut ditujukan untuk kemaslahatan umat, namun jika berupa barang wakaf yang ditujukan orang tertentu maka nazhir berhak melakukannya sendiri namun tetap seijin hakim (al-Kabisi, 2004).

Prinsip berpikir fikih di atas nampak direspon oleh peraturan perundangan tentang perwakafan di Indonesia khususnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaannya, sebagai dasar hukum praktik perwakafan di Indonesia sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya.

Berdasarkan hal tersebut, praktik ruislag yang dilakukan Yasmara telah memenuhi kriteria hukum secara benar, karena alasan-alasan sebagai berikut:

- 1) Pertimbangan masalah telah dikedepankan, yakni aset lama belum dimanfaatkan dan adanya ruislag dengan tanah yang lebih dekat dengan masjid diharapkan kemakmuran masjid baik sisi pengembangan fisik maupun non fisik dapat lebih dioptimalkan lagi.
- 2) Harga sesuai dengan standar harga umum.

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, aset tanah Yasmara seluas 2000 meter persegi terjual dengan harga Rp 100.000,-. Harga tersebut sesuai dengan standar harga untuk ukuran tanah di daerah tersebut, sedangkan harga tanah yang baru sesuai dengan harga umumnya yakni Rp 350.000,- permeter. Secara kuantitas, ruislag ini boleh dikata sedikit rugi namun jika dilihat dari aspek manajemen *place utility* dimana masjid dapat tanah yang berdekatan, maka kalkulasi demikian adalah seimbang, begitu juga aspek *time utility*-nya dimana jika nazhir mampu menahan posisi tawarnya dengan menunda waktu maka dimungkinkan akan dapat harga yang lebih tinggi dan ideal.

Apabila dilihat dari *bargaining position*, pihak developer adalah pihak yang sangat butuh dengan masjid, maka semestinya Yasmara sebagai nazhir dapat menekan harga kepada pengembang dan bertahan hingga mendapatkan harga yang lebih tinggi dari Rp 100.000,-, sehingga harga secara kuantitatif maupun kualitatif sama-sama tercapai. Persoalan demikian lebih tepat mengarah pada aspek manajemen daripada aspek hukum. Dengan demikian, praktik ruislag yang dilakukan Yasmara telah dilakukan secara sah dalam segi hukum, namun masih belum optimal dalam segi manajemen. Tidak diketemukan adanya praktik curang (*al-ghabn*).

Secara hukum, praktik ruislag yang telah dilakukan oleh Yasmara tidak ditemukan unsur curang, hanya saja sebagaimana diakui oleh ketua Yasmara, KH. Mukhit (wawancara pada tanggal 10 Oktober 2009) secara manajerial seperti terpakunya pada satu pintu informasi tentang persoalan posisi *bargaining* dan kurang solidnya pengurus dalam melakukan analisis manajemen proyek ruislag merupakan faktor utama yang menyebabkan tidak tercapainya harga yang maksimal.

3) Penjual adalah nazhir dengan seizin hakim

Ruislag tanah di atas terjadi pada tahun awal 2004, tahun dimana Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 belum diterbitkan, oleh karena itu secara yuridis, proses ruislag ini mengikuti aturan hukum sebelumnya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dan Kompilasi Hukum Islam.

Pada dasarnya pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 telah melarang perubahan status dan peruntukan (termasuk di sini tukar guling) lain daripada yang dimaksud dalam ikrar wakaf, kecuali mendapat persetujuan Menteri Agama dengan pertimbangan tanah tidak sesuai dengan tujuan wakaf yang diikrarkan dan alasan kepentingan umum.

Untuk proses peruntukan lain aset wakaf, peraturan yang dijadikan acuan adalah Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978. Pasal 12, 13 peraturan tersebut menetapkan bahwa proses peruntukan lain aset wakaf harus disertai pengajuan permohonan kepada Kanwil Depag melalui KUA dan Kandepag yang kemudian diteruskan ke Menteri Agama Republik Indonesia c.q Dirjen BIMAS Islam. Ijin akan diberikan manakala diberikan penggantian yang sekurang-kurangnya senilai dan seimbang dengan kegunaannya sesuai dengan ikrar wakaf (Usman, 2008). Proses demikian telah dilalui oleh Yasmara hingga akhirnya ijin diberikan dan ruislag dapat dilaksanakan serta direalisasikan.

Di samping ruislag, pengembangan dan pengelolaan aset wakaf masjid rahmat melalui *musyârah* dan penyewaan lahan parkir maupun menara telkomsel tidak menemui kendala signifikan dari aspek yuridisnya, bahkan dari aspek fikih kebijakan Yasmara dengan menaikkan harga sewa lahan parkir maupun memutus kontrak akibat permintaan kenaikan prosentase keuntungan yang tidak direspon oleh mitra bisnis, merupakan kebijakan yang progresif melebihi pendapat yang minimalis dalam persoalan ini dari mayoritas *fuqahâ'* Mazhab Malikiyyah, Hanbaliyyah, pendapat yang diunggulkan dari kalangan Mazhab Syâfi'iyah dan salah satu pendapat dalam Mazhab Hanafiyyah yang menerangkan bahwa akad sewa tidak dibatalkan karena adanya kenaikan harga yang terjadi setelah atau di pertengahan akad meskipun kenaikan harga tersebut secara drastis dengan catatan harga yang ditetapkan pada waktu akad sesuai standar (al-Kabisi, 2004: 402). Barangkali kekurangan nazhir dalam melakukan analisis bisnis yang cermat menjadi kendala dalam memproduksi asetnya secara lebih.

Uraian di atas menunjukkan bahwa pengelolaan dan pengembangan aset wakaf secara produktif melalui ruislag, *musyârah* dan penyewaan aset wakaf yang dilakukan Yasmara selaku nazhirnya tidak menemui kendala signifikan dari sisi yuridis, hanya saja dukungan manajemen profesional yang belum maksimal barangkali menjadi faktor penyebab kurang tercapainya tujuan produktif aset wakaf yang berdimensi bisnis-ekonomis.

2. *Antara Dimensi Ibadah dan Dimensi Ekonomi Sosial dalam Pengelolaan dan Pengembangan Aset Wakaf*

Apabila kita mengacu pada pemahaman paradigma produktif dimana penggunaan pendekatan bisnis demi menghasilkan keuntungan sebagai suatu keniscayaan (Mubarak, 2008), maka upaya yang dilakukan oleh Yasmara seperti pendirian sarana pendidikan dan radio di atas yang faktanya tidak memberikan kontribusi finansial adalah kontraproduktif. Oleh karena itu konsep produktif harus dimaknai sebesar apakah kontribusi yang diberikan oleh suatu aset sesuai dengan bidang dan peruntukannya. Pendirian radio dan sarana pendidikan Yasmara

memang belum memberikan kontribusi finansial tetapi kontribusi di bidang dakwah dan kemakmuran masjid cukuplah signifikan.

Kenyataan bahwa makna produktif lebih mengarah pada pemaknaan ekonomis dimaklumkan apabila dilihat dari latarbelakang dibuatnya undang undang wakaf yang melihat kenyataan banyak aset wakaf berupa tanah yang berada di lokasi strategis dan memiliki nilai komersial tinggi namun belum dikelola sebagai wakaf produktif, di samping perjalanan waktu dimana perubahan struktur masyarakat modern yang banyak bertumpu pada sektor kegiatan industri dan jasa (DEPAG, 2006).

Dalam Pendayagunaan aset wakaf (masjid) secara produktif berbasis ekonomis memang penting namun kemakmuran masjid tetap menjadi skala prioritas yang utama dan terpenting untuk dikedepankan. Mayoritas *fuqahâ'* Hanafiyah, Malikiyyah, Syafi'iyah dan Zaidiyah mengemukakan bahwa kemakmuran masjid (*al-'imârah*) harus menjadi prioritas utama daripada berbagai macam usaha pendayagunaan aset produktif lainnya. *Fuqahâ'* Hanbaliyyah dan Syi'ah Imamiyyah menambahkan bahwa prioritas kemakmuran masjid tersebut atas usaha produktif lain tersebut hanya dapat dilakukan apabila wakif menyaratkan hal tersebut dan penundaan kemakmuran tersebut dapat mendatangkan disfungsi aset wakaf tersebut (al-Syu'aib, 2006).

Hal yang perlu diperhatikan dari uraian di atas adalah upaya produktifitas suatu institusi wakaf harus disesuaikan dengan orientasi utamanya dimana institusi wakaf itu dibangun di samping harus juga ditunjang oleh faktor lain yang mendukung eksistensi institusi wakaf tersebut. Apabila wakaf dalam bentuk masjid, maka orientasi produktifnya adalah kemakmuran ibadah masjid tersebut di samping harus ada faktor pendukung seperti pendayagunaan dan pemanfaatan aset agar memberikan kontribusi dan daya dukung bagi kemakmuran masjid tersebut dan kesejahteraan umatnya. Dengan kata lain, jangan sampai terjadi misorientasi dimana masjid yang sebenarnya diorientasikan pada kemakmuran ibadah berubah menjadi institusi yang lebih terlihat sebagai institusi korporasi yang berorientasi bisnis kegiatan yang menunjang kemakmuran masjid dengan beragam ibadahnya terlihat surut dan terdominasi oleh kegiatan ekonomi masjid yang semula menjadi faktor pendukung. Oleh karena itu penempatan institusi sesuai dengan orientasi dan skala prioritas harus tetap menjadi pertimbangan utama dalam pengelolaan institusi wakaf secara produktif.

Kesimpulan

Sebagai institusi wakaf, Yasmara selaku nazhir wakaf Masjid Rahmat telah melakukan pengelolaan dan pengembangan aset-aset wakaf secara produktif antara lain dengan melakukan ruislag aset dari tanah yang jauh dari masjid dengan tanah yang berdekatan dengan harapan lebih menambah kemakmuran, penyewaan aset tanah untuk pendirian tower dan lahan parkir warga, kerjasama bisnis, pendirian radio dakwah dan pembangunan sarana pendidikan.

Hasil yang dicapai dari pengelolaan dan pengembangan secara produktif dalam arti kata berbasis bisnis memang belum dapat dilakukan secara maksimal oleh Yasmara namun setidaknya niat ke arah sana telah ada, namun yang terpenting pengelolaan dan pengembangan aset secara produktif dalam arti kata berbasis *ubûdiyyah-dîniyyah* dalam hal ini kemakmuran masjid yang merupakan unsur utama tujuan wakaf itu sendiri dengan ditunjang dakwah melalui pendirian radio dan pembangunan sarana pendidikan, merupakan prestasi yang harus diakui produktif dalam konteks ini. Dengan demikian kendala manajemen administrasi merupakan faktor utama bagi pengelola aset wakaf khususnya di Masjid Rahmat Kembang Kuning Surabaya.

Referensi

- Abdullah, R. 2021. Pengelolaan Aset Wakaf Pesantren Secara Produktif. *Jurnal Pustaka Mitra (Pusat Akses Kajian Mengabdikan Terhadap Masyarakat)*, 1(2), 87-91.
- Ahmad, A. Z. 2000. *Nizâm al-Waqf al-Islâmî. Taṭwîr Asâlîb al-‘Amal wa Tahmîl Natâij Ba’d ad-Dirâsât al-Hadîsah*. Kuwait: al-Amânah al-‘Ammah li al-Awqâf.
- Al-Fairuzâbadî, A. I.T 2000. *Al-Muhazzab*, Mesir: Isâ al-Bâbî al-Halabî.
- Al-Kabisi, M. A. A. 2004. *Hukum Wakaf*. Depok: Iman dan Dompot Dhuafa Republika.
- Al-Syu’aib, K. A. 2006. *Al-Nazârah ‘ala al-Waqf*. Kuwait: al-Amânah al-‘Ammah li al-Awqâf.
- Amiruddin & Zainal, A. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Az-Zuhailî, W. 1997. *al-Fiqh al-Islâmî wa Adillatuh*, Juz 10, Damsyiq: Dâr al-Fikr,
- Direktorat Pemberdayaan Wakaf Dirjen Bimas Islam DEPAG RI, 2006. *Proses Lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*. Jakarta
- Dirjen Bimas Islam DEPAG RI. 2007. *Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaannya*, Jakarta.
- Fauzi, A. 2022. Problematika Pengelolaan dan Pendayagunaan Wakaf (Studi di Badan Wakaf Indonesia Perwakilan Provinsi Lampung). *Familia: Jurnal Hukum Keluarga*, 3(2), 129-150.
- Hadi, S. 2020. Dimensi Ekonomi Produktif dalam Regulasi Wakaf di Indonesia. *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law*, 3(2), 189-202.
- Hamzah, H. 2019. Problematika Pengoptimalan Potensi Wakaf Produktif di Kabupaten Bone. *Ekspose: Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan*, 18(1), 741-752.
- Ilmiah, D. 2020. Optimalisasi Asset Wakaf melalui Sukuk Wakaf di Indonesia. *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)*, 9(2), 127-137.
- Ira, M. 2022. Menakar Strategi Nazhir dalam Pengembangan Wakaf Produktif di Kecamatan Langsa Timur Kota Langsa. *Formosa Journal of Science and Technology*, 1(2).
- Kalimah, S. 2020. Wakaf Tunai sebagai Solusi Masalah Kemiskinan di Indonesia. *SALIMIYA: Jurnal Studi Ilmu Keagamaan Islam*, 1.
- Mubarak. J. 2008. *Wakaf Produktif*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media.
- Muhammad, A. K. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Muhammad, A. Z. 1959. *Muḥadârât fi al-Waqf*. Cairo: t.tp.
- Muhammad, R., & Sari, A. P. 2021. Tantangan Optimalisasi Pengelolaan dan Akuntabilitas Wakaf (Studi Kasus di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta). *Jurnal Akuntansi Terapan Indonesia*, 4(1), 79-94.

- Nadjib., Tuti, A., & Ridwan al-Makassary. 2006. *Wakaf, Tuhan dan Agenda Kemanusiaan*. Jakarta: CSRC UIN Sahid.
- Najmudin, N., Syihabudin, S., & Hasuri, H. 2021. Penyelesaian Sengketa Wakaf di Desa Kubang Puji dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia. *Mizan: Journal of Islamic Law*, 5(1), 43-56.
- Oktiawati, H. 2021. Sukuk Al Intifa'a: Integrasi Sukuk dan Wakaf dalam Meningkatkan Produktifitas Sektor Wakaf Pendorong Investasi pada Pasar Modal Syariah. *At Taajir: Jurnal Ekonomi, Bisnis dan Keuangan Syariah*, 2(1), 61-71.
- Puspitasari, N. 2021. *Cash Waqf Linked Sukuk (CWLS) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia* (Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta).
- Rachman, A., & Makkarateng, M. 2021. Sinergitas Organisasi Pengelola Zakat dan Wakaf dalam Pembangunan Ekonomi di Indonesia. *Al-Kharaj*, 1(1), 1-20.
- Rappe, A. 2019. Problematika Wakaf Aset Tanah Persyarikatan Muhammadiyah di Sulawesi Selatan. *Al-Syakhshiyah Jurnal Hukum Keluarga Islam dan Kemanusiaan*, 1(1), 37-60.
- Rifai, F. R. F. 2021, March. Analisis Sistem Pengawasan Wakaf di Indonesia. In *Annual Conference of Ihtifaz: Islamic Economics, Finance, and Banking* (pp. 115-126).
- Risnaningsih, I., & Nurhayati, S. 2020. Problematika Pengembangan Wakaf Uang Melalui Koperasi Syariah di Era 4.0. *Jurnal Co Management*, 3(1), 402-412.
- Soerjono, S. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Syalabî, M. A. 1957. *Muhadarât al-Waqf wa al-Wašiyah*. Al-Iskandariyyah: Matba'ah Dâr al-Ta'lif.
- Usman, R. 2009. *Hukum Perwakafan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.