

WAKAF HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

A. Fauzi Aziz

Institut Agama Islam Bani Fattah Jombang, Indonesia

Email: mahrusabi@gmail.com

Abdul Chalim Nur

Institut Agama Islam Bani Fattah Jombang, Indonesia

Email: mahrusabi@gmail.com

Abstrak

Akhir-akhir ini banyak permasalahan rumah susun yang mencuat dipermukaan, hal tersebut dikarenakan tingginya infestasi rumah susun yang tidak dibarengi dengan pengetahuan hukum yang terkait dengan rumah susun di kalangan masyarakat luas. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia baik itu sebagai tempat tinggal, usaha perkantoran, usaha berjualan dan lain sebagainya. Kita semua mengetahui bahwa untuk mencari rumah yang layak diperkotaan sangatlah sulit yang hal ini disebabkan karena terbatasnya lahan tanah di daerah perkotaan.

Undang Undang No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf pada mulanya dilatarbelakangi dengan tujuan memajukan kesejahteraan umat, maka UU ini menjadikan hak milik atas satuan rumah susun sebagai harta benda wakaf. Mengingat bahwa tujuan dari rumah susun adalah untuk sebagai tempat tinggal dan atau hunian, maka tentu saja hak milik atas satuan rumah susun memiliki nilai ekonomis yakni dengan menyewakan kemanafaatannya kepada pihak lain, dan diperuntukkan untuk tujuan wakaf. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah

kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat.

Keyword: Wakaf, Masalah, Rumah Susun

Pendahuluan

Harta Wakaf dalam Pasal 16 (1) UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, dinyatakan: “Harta benda wakaf terdiri dari a. benda tidak bergerak dan b. bergerak” . Lebih lanjut wakaf hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan harta benda wakaf. Dalam Pasal 16 (2) point d disebutkan “hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹ Hak milik atas satuan rumah susun juga meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.”²

Mengkaji wakaf hak milik atas satuan rumah susun sebenarnya membahas perluasan makna harta benda wakaf yang inovatif dalam UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf yaitu untuk kesejahteraan umat. Gairah penulis kemudian bangkit untuk mengkaji wakaf hak milik atas satuan rumah susun, disamping keinginan untuk menganalisa hukum satuan rumah susun menurut perundang-undangan yang berlaku juga dikarenakan terjadi pergolakan pendapat fikih Islam yang tajam dalam rumah susun yang karena di dalamnya terdapat unsur bersama atas hak dalam rumah susun.

Pengertian Wakaf

Secara bahasa, wakaf berasal dari bahasa arab *Al-Waqf* bentuk *masdar* dari *Waqafa–Yaqifu-Waqfa*.³ Kata *Al-Waqf* semakna dengan kata *Al-Habs* bentuk *masdar* dari *Habasa-Yahbisu-Habsa* yang artinya menahan.⁴ Kata *Waqafa* dalam bahasa arab merupakan sinonim dari kata *Habasa-Yahbisu-Habsa* yang menurut bahasa juga berarti menahan. Wakaf juga dapat diartikan benda bergerak atau tidak bergerak yang disediakan untuk kepentingan umum (Islam) sebagai pemberian yang ikhlas, kata “mewakafkan” berarti memperuntukkan bagi umum atau keperluan yang berkaitan dengan agama.⁵ Rasulullah SAW menggunakan

¹ Pasal 16 (1) UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

² Pasal 8 (3) UU No 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

³ A.W. Munawwir, *Kamus al-Munawwir Arab-Indonesia Terlengkap*, (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997), 1576.

⁴ al-Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, Juz III, (Kairo: Dār al-Fath, 1995), 515.

⁵ Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), 1553.

kata *al-Habs* dalam menunjukkan pengertian wakaf. Dengan demikian yang dimaksud dalam pembahasan ini ialah menahan (*al-Habs*), yaitu menahan suatu harta benda, yang manfaatnya diperuntukkan bagi kebajikan yang dianjurkan oleh agama.⁶

Dari berbagai pengertian wakaf menurut bahasa di atas, dapat disimpulkan bahwa *al-Habs* maupun *al-Waqf* sama-sama mengandung makna menahan harta benda baik bergerak atau tidak bergerak serta manfaatnya didermakan atau diperuntukkan untuk kepentingan umum selama dibenarkan oleh agama atau kepentingan yang berhubungan dengan agama.

Sedangkan secara istilah para ulama' fikih berbeda pendapat. Mereka mendefinisikan wakaf dengan definisi yang beragam, di antara definisi tersebut adalah sebagai berikut:

a. Mazhab Hanafi

(حبس العين على) حكم (الواقف والتصدق بالمنفعة) ولو في الجملة⁷

"Wakaf adalah menahan harta dibawah tangan Wāqif, dan menyedekahkan manfaatnya, meskipun secara global".

Dalam kitab *Syarḥ Fath al-Qadīr*, Burhānuddīn Ali bin Abi Bakr al-Marghināni memberikan pengertian:

والتصدق بالمنفعة بمنزلة وهو في الشرع عند أبي حنيفة حبس العين على ملك الواقف العارية⁸

"Menurut Abu Hanifah, wakaf adalah menahan atas kepemilikan harta Wāqif dan kemanfaatannya disedekahkan, serta wakaf disejajarkan dengan 'ariyah (pinjaman)"

Atas dasar pengertian wakaf Mazhab Hanafi di atas wakaf adalah menahan harta benda tanpa menghilangkan hak kepemilikan benda tersebut dan manfaatnya disedekahkan untuk kebajikan. Kepemilikan terhadap harta wakaf masih milik *Wāqif* karena dikategorikan dengan istilah *'ariyah* (pinjaman).

⁶ Departemen Agama, *Wakaf Tunai Dalam Perspektif Hukum Islam*, (Jakarta: Dirjen Bimas Islam Dan Penyelenggaraan Haji, 2005), 13- 14.

⁷ Ibn Abidin, *Ḥāsyiah Radd al-Mukhtār*, Juz IV (Beirut Lebanon : Dār al-Fikr, 2005), 532.

⁸ Kamaluddin Muhammad bin Abdul wahid, *Syarḥ Fath al-Qadīr*, Juz VI (Beirut Lebanon: Dār al-Kutub al-Ilmiyah, 1995), 189- 190.

Kelompok Ḥanafī membolehkan menjual dan menukar sekalian benda-benda wakaf *khās* dan *‘ām* kecuali masjid. Mereka membolehkan tersebut dengan tiga keadaan, yaitu:

1. Orang yang berwakaf mensyaratkan hal itu ketika berwakaf
2. Harta wakaf itu tidak dapat dimanfaatkan lagi
3. Pertukaran itu mendatangkan manfaat yang lebih baik dan harga yang lebih mahal.⁹

Abu Ḥanifah membuat *Istinbat al-Hukmi* atas dasar wakaf dengan *Qaul* Rasulullah SAW " لا حبس عن فرا نض الله ", dengan demikian, jika wakaf berakibat pada hilangnya kepemilikan terhadap harta, maka hal tersebut adalah suatu tindakan *Habs* (berhenti) atas pusaka atau harta, sedangkan harta pada akhirnya ditinggalkan diantara ahli waris dan diantara bagian pasti mereka (ahli waris). Hadis Yang diriwayatkan oleh Syuraih, bahwa sesungguhnya ia telah mengatakan بيع الحبس , maka boleh menjual *Manqūf* (harta wakaf) serta menunjukkan bahwa wakaf tidak berakibat hilangnya kepemilikan.¹⁰

b. Mazhab Maliki

إِعْطَاءُ مَنْفَعَةٍ شَيْءٍ مُدَّةً وَجُودِهِ لَأَزْمًا بَقَاؤُهُ فِي مِلْكٍ مُعْطِيهِ وَلَوْ تَقْدِيرًا¹¹

"Memberikan manfaat dari sesuatu ketika sesuatu itu masih ada dengan tetapnya hak kepemilikan benda pada orang yang memberikan walaupun hanya kiasan".

وهو جعل المالك منفعة مملوكة ولو كان مملوكا باجرة او جعل غلته كدراهم لمستحق

بصيغة مدة ما يراه المحبس¹²

"Menjadikan manfaat harta sang Wāqif baik berupa sewa atau hasilnya untuk diserahkan kepada orang yang berhak, dengan bentuk penyerahan berjangka waktu sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh Wāqif.

⁹ Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqh Wakaf*, (Departemen Agama RI. Jakarta:2006). 2

¹⁰ ‘Alauddin, *Bada’i al-Ṣanā’i*, Juz VI (Beirut Lebanon : Dār al-Ma‘rifat, 2000), 347.

¹¹ Muhammad ‘Ulaysh, *Mankh al-Jalil Syarkh ala Mukhtasar Sayyid Khalil*, (Beirut Lebanon: Dār al-Fikr,1989), 108.

¹² Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* Juz X (Beirut: Dār al-Fikr,1997), 7602.

Mazhab Maliki berpendapat bahwa wakaf itu tidak melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan *Wāqif*, namun wakaf tersebut mencegah *Wāqif* melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut kepada yang lain dan *Wāqif* berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh menarik kembali wakafnya. Perbuatan si *Wāqif* menjadikan manfaat hartanya untuk digunakan oleh *mustahiq* (penerima wakaf), walaupun yang dimilikinya itu berbentuk upah, atau menjadikan hasilnya untuk dapat digunakan seperti mewakafkan uang. Wakaf dilakukan dengan mengucapkan lafadz wakaf untuk masa tertentu sesuai dengan keinginan pemilik. Dengan kata lain, pemilik harta menahan benda itu dari penggunaan secara kepemilikan, tetapi membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebaikan, yaitu pemberian manfaat benda secara wajar sedang benda itu tetap menjadi milik si *Wāqif*. Perwakafan itu berlaku untuk suatu masa tertentu, dan karenanya tidak boleh disyaratkan sebagai wakaf kekal (selamanya).¹³

Wakaf menurut interpretasi Malikiyah, tidak terputus hak si *Wāqif* terhadap benda yang di wakafkan. Yang terputus itu hanyalah dalam hal berta^ʿ*arruf*. Malikiyah beralasan dengan Hadis Ibnu Umar. Ketika Rasulullah menyatakan, “jika kamu mau, tahanlah asalnya dan sedekahkanlah hasilnya”. Dari kalimat ini menurut Maliki adalah isyarat dari Rasul kepada umat untuk mensedekahkan hasilnya saja.¹⁴

Wakaf dilakukan dengan mengucapkan lafadz wakaf untuk masa tertentu sesuai dengan keinginan pemilik. Dengan kata lain, pemilik harta menahan benda itu dari penggunaan secara kepemilikan, tetapi membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebaikan, yaitu pemberian manfaat benda secara wajar namun benda itu tetap menjadi milik si *Wāqif*.¹⁵

Adapun Ulama Maliki berpendapat bahwa harta wakaf tidak boleh di jual dalam tiga keadaan, yakni:

1. Orang yang mewakafkan mensyaratkan tidak boleh menjual sewaktu ada perjanjian wakaf tersebut, lalu ia mengikuti syarat itu.
2. Benda yang di wakafkan itu termasuk jenis benda yang bergerak dan tidak pantas bagi pihak si penerima wakaf lalu benda wakaf itu dijual

¹³ Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqih Wakaf*, (Departemen Agama RI. Jakarta:2006), 2-3.

¹⁴ *Ibid*, 4.

¹⁵ Suparman Usman, *Hukum...*, 25.

dan harganya di belikan pada hal yang seumpama dan sebanding dengannya.¹⁶

3. Tumbuh-tumbuhan yang dijual itu untuk kepentingan perluasan masjid atau pekuburan dan pada hal-hal lainnya yang tidak boleh dijual.¹⁷

c. Mazhab Syāfi'i

Istinbat al-Hukmi wakaf menurut Mazhab Syāfi'i adalah Hadis Umar R.A yang menunjukkan bahwa *Wāqif* tercegah atas *pentaṣaruffamnya* atas harta wakaf yang karenanya pula kata *Habs* diartikan -dimaknai- dengan pengertian مع -tercegah- yang dalam hal ini tercegahnya harta untuk dimiliki dan tercegah untuk ditasharufkan atas kepemilikan. Berdasarkan atas serangkaian peristiwa '*amaliah* wakaf sejak awal Islam hingga sekarang menunjukkan makna tentunya bahwa wakaf atas harta untuk kebaikan dan tercegahnya *Wāqif* untuk mentasharufkan atas harta yang telah diwakafkan.¹⁸

Berdasarkan pengertian ini, mazhab Syāfi'i memiliki sikap yang sangat tegas terhadap kepemilikan harta wakaf, yaitu dengan sahnya wakaf maka kepemilikan harta wakaf telah berpindah kepada Allah, dalam arti milik umat, dan bukan lagi milik orang yang mewakafkan dan juga milik nāẓir pekerja pengelola wakaf.¹⁹

d. Mazhab Hanbali

Mazhab Hanbali mengemukakan *ijtibādnya* bahwa apabila seseorang telah mewakafkan hartanya, maka ia tidak lagi memiliki kekuasaan bertindak atas harta benda yang diwaqafkan tersebut, dan wakaf berlaku untuk selamanya. Hanbali juga mengemukakan bahwa harta yang telah diwakafkan tidak boleh ditarik kembali. Ia juga mengemukakan *ijtibād* bahwa benda yang diwakafkan itu haruslah benda yang boleh dijual, namun setelah menjadi wakaf tidak boleh dijual.²⁰

Dalam hal ini, Suparman Usman dalam bukunya *Hukum Perwakafan di Indonesia* menjelaskan bahwa Mazhab Hanbali sependapat dengan Mazhab Syāfi'i dalam mendefinisikan wakaf, yang intinya hasil

¹⁶ Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqih...*, 4.

¹⁷ *Ibid*, 3

¹⁸ Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* Juz X (Beirut: Dār al-Fikr, 1997), 7603.

¹⁹ Departemen Agama, *Wakaf Tunai...*, 18.

²⁰ Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh...*, 7605

dari benda (wakaf) tersebut digunakan untuk kebaikan dalam rangka mendekatkan diri kepada Allah SWT. Atas dasar itu, benda wakaf tersebut lepas dari kepemilikan si *Wāqif* dan menjadi hak Allah SWT. Kewenangan *Wāqif* atas harta itu hilang, bahkan ia wajib menyedekahkan sesuai dengan tujuan wakaf.²¹

Sedangkan menurut Pasal 1 UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, “wakaf adalah perbuatan hukum *Wāqif* untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syari’ah.”²²

Kemudian dalam Pasal 125 Kompilasi Hukum Islam (KHI) dalam buku III tentang hukum perwakafan menyatakan: “wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.”²³

Berdasarkan beberapa pengertian wakaf yang dikemukakan di atas, dapatlah disimpulkan bahwa pengertian wakaf adalah suatu perbuatan hukum dari seseorang yang dengan sengaja memisahkan atau mengeluarkan harta bendanya yang digunakan manfaatnya untuk keperluan di jalan Allah atau jalan kebaikan.

Rukun Wakaf

Rukun adalah sesuatu yang merupakan sendi utama dan unsur pokok dalam pembentukan sesuatu hal. Perkataan rukun berasal dari bahasa arab “*ruknu*” yang berarti tiang, penopang atau sandaran,²⁴ atau dengan kata lain rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perbuatan.²⁵

Unsur-unsur wakaf (rukun-rukun wakaf) ada empat, yaitu:

1. Orang-Orang yang berwakaf (*Wāqif*)
2. Sesuatu atau harta yang diwakafkan (*Mauquf*)

²¹ Suparman Usman, *Hukum...*, 25.

²² Departemen Agama, *UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf & PP No 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaannya*, (Surabaya : Kantor Wilayah Provinsi Jawa Timur, 2007), 3.

²³ *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*. (Jakarta: Akademika Pressindo, 1995), 165.

²⁴ Anton M. Moelyono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet. ke-2, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), 757.

²⁵ Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Edisi IV (Jakarta: PT Pustaka Utama, 2008), 1187.

3. Tempat kemana diwakafkan harta (*Manqūf ‘alaih*)
4. *Aqad*, yaitu suatu pernyataan timbang terima harta wakaf dari si *Wāqif* kepada *manqūf ‘alaih*.²⁶

Macam- Macam Wakaf

Menurut hukum islam wakaf terdiri dari dua macam, yaitu:

a. Wakaf *Abli* (wakaf keluarga)

Wakaf ahli atau biasa disebut wakaf *wakaf keluarga* atau *wakaf khusus* adalah *wakaf yang tujuan peruntukannya ditujukan kepada orang-orang tertentu saja atau dilingkungan keluarganya*.²⁷ Misalnya seseorang mewakafkan buku-bukunya kepada anak-anaknya dan diteruskan kepada cucu-cucunya saja yang dapat menggunakannya.

Pada perkembangan selanjutnya, wakaf *abli* 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. Lebih-lebih kalau keturunan keluarga tersebut sudah berlangsung kepada anak cucunya.²⁸

Berdasarkan pengalaman, maka wakaf *abli* atau keluarga ini biasanya akan menemui kesulitan apabila misalnya benda wakaf tersebut merupakan sebidang tanah pertanian, apabila sudah terlampaui waktu ratusan tahun, maka dalam melaksanakan wakaf sesuai dengan peruntukannya akan timbul kesulitan, yaitu cara mengimbangi rata hasil tanah pertanian tersebut.²⁹

b. Wakaf *Khairi*

Wakaf *Khairi* adalah wakaf yang diperuntukkan bagi segala amal kebaikan atau kepentingan umum. Wakaf ini ditujukan kepada umum, dengan tidak terbatas penggunaannya, yang mencakup semua aspek untuk kepentingan dan kesejahteraan umat manusia pada umumnya.³⁰

Wakaf inilah yang merupakan salah satu segi dan cara membelanjakan atau memanfaatkan harta di jalan Allah SWT. Dan tentunya kalau dilihat dari segi manfaat kegunaannya merupakan salah satu upaya sebagai sarana pembangunan, baik dibidang keagamaan khusus seperti peribadatan, perekonomian, kesehatan, keamanan, dan sebagainya. Dengan demikian, benda wakaf tersebut benar-benar terasa

²⁶ Suparman Usman, *Hukum Perwakafan DiIndonesia*, Cet. Ke-1, (Jakarta: Darul Ulum Press, 1994), 32

²⁷ Saroso,dkk, *Tinjauan Yuridis...*, 8.

²⁸ Suparman Usman, *Hukum...*, 35.

²⁹ Saroso,dkk, *Tinjauan Yuridis...*, 8.

³⁰ Suparman Usman, *Hukum...*, 35-36.

manfaatnya untuk kepentingan kemanusiaan atau kepentingan umum, tidak hanya untuk keluarga tertentu saja.³¹

Syarat - Syarat Wakaf

Untuk sahnya suatu wakaf, harus dipenuhi beberapa syarat dari unsur-unsur wakaf diatas, yaitu:

1. Syarat Wakif

Wāqif adalah orang atau orang-orang ataupun badan hukum yang mewakafkan tanah miliknya. Sedangkan orang atau orang-orang yang mewakafkan (*Wākif*) tanah miliknya harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut³²:

- a. Telah dewasa,
- b. Sehat akalnya serta yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum,
- c. Atas kehendak sendiri dan tanpa paksaan orang lain.
- d. Tidak terhalang oleh hukum untuk melakukan perbuatan hukum.³³

Orang yang mewakafkan harus orang yang sepenuhnya berhak untuk menguasai benda yang akan diwakafkan. Si *Wāqif* tersebut harus mukallaf (*āqil bāligh*) dan atas kehendak sendiri, tidak dipaksa orang lain.³⁴

Menurut Azhar Basyir dalam bukunya *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, menjelaskan bahwa orang yang mewakafkan (*Wākif*) disyaratkan memiliki kecakapan hukum atau *kamālul abliyyah* dalam membelanjakan hartanya. Kecakapan bertindak disini meliputi empat (4) kriteria, yaitu:

- 1) *Wāqif* harus merdeka dan pemilik penuh dari harta yang diwakafkan, tidak sah wakaf seorang budak karenanya tidak mempunyai hak milik.
- 2) *Wāqif* haruslah seseorang yang berakal sempurna, tidak sah wakaf dari *Wāqif* yang gila.
- 3) *Wāqif* harus orang yang baligh, karena tidak sah wakaf dari anak kecil baik sudah mumayyiz atau belum, sebab bāligh dipandang sebagai sempurna akal.

³¹ *Ibid*, 36.

³² *Ibid*, 73.

³³ Saroso,dkk, *Tinjauan Yuridis Tentang Pervakafan Tanah Hak Milik*.,Cet, Ke-1 (Yogyakarta: Liberty, 1984) 27.

³⁴ Suparman Usman, *Hukum...*, 32.

- 4) Orang yang berwakaf harus orang yang mampu bertindak secara hukum (*rasyid*), artinya adalah dewasa yang menitikberatkan pada kematangan pertimbangan akal, bukan pada bilangan umur.³⁵ Contohnya orang yang berada di bawah pengampuan dipandang tidak cakap untuk berbuat kebaikan (*tabarru'*), maka wakaf yang dilakukannya tidak sah. Tetapi berdasarkan *istihsan*, wakaf orang yang berada di bawah pengampuan terhadap dirinya sendiri selama hidupnya hukumnya sah. Karena tujuan dari pengampuan adalah untuk menjaga harta wakaf supaya tidak habis dibelanjakan untuk sesuatu yang tidak benar, dan untuk menjaga dirinya agar tidak menjadi beban orang lain.³⁶

Didalam pasal 1 ayat (2) PP No 28 Tahun 1977 disebutkan bahwa yang dapat menjadi *Waqif* adalah³⁷:

- a. Orang perseorangan
- b. Orang-orang (bersama-sama)
- c. Badan hukum

2. Syarat *Mauqūf Bih* (Harta Benda Wakaf)

Menurut Mazhab Syāfi'i harta wakaf adalah harta yang manfaat dari harta wakaf itu kekal abadi, tidak habis dengan sekali pakai, untuk itu tidak sah makanan dan minyak wangi digunakan untuk wakaf. Wakaf atas harta tidak bergerak sah secara *ijmā'* ulama' dan harta tidak bergerak dan harta bersama (badan hukum).

Perbuatan mewakafkan memang perbuatan yang suci, mulia dan terpuji sesuai dengan ajaran islam. Berhubung dengan itu maka, tanah-tanah (harta wakaf) yang hendak diwakafkan itu betul-betul merupakan milik bersih dan tidak ada cacatnya ditinjau dari sudut pemilikan.³⁸

Seperti yang kita ketahui bahwasannya sifat-sifat harta (benda) yang diwakafkan adalah harta yang tahan lama dan bermanfaat, Karena dengan manfaat dari harta yang tahan lama tersebut itulah yang diharapkan pahala wakaf akan terus mengalir. Adapun syarat-syarat dari harta yang diwakafkan adalah:

³⁵ Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, cet ke-2 (Yogyakarta: UII Pres, 2004), 31

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Saroso, dkk, *Tinjauan Yuridis...*, 27.

³⁸ Suparman Usman, *Hukum...*, 74.

- a. Harta yang diwakafkan harus berupa benda yang bernilai (*Mutaqawwam*).³⁹ Pengertian harta yang *Mutaqawwam* ialah segala sesuatu yang dapat disimpan dan halal digunakan dalam keadaan normal (bukan dalam keadaan darurat). Tidak sah mewakafkan sesuatu yang bukan harta, seperti manfaat dari rumah sewaan untuk ditempati.
- b. Harta yang diwakafkan harus jelas wujud dan ukurannya agar tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.
- c. Harta yang diwakafkan harus jelas milik si *Waqif* dan juga merupakan benda milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, dan sengketa dengan harta benda wakaf yang dialihkan, hanya jika jika jelas-jelas untuk masalah yang lebih besar.

Berdasarkan pandangan tersebut diatas, maka tanah yang mengandung pembebanan seperti *hipotik*, tanah dalam proses perkara dan sengketa, tidak dapat diwakafkan sebelum masalahnya diselesaikan terlebih dahulu.⁴⁰

Pandangan Ulama Terhadap Wakaf Manfaat Dalam Satuan Rumah Susun

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk pemerataan kota bagi daerah yang kumuh.

Salah satu perbedaan UU No. 41 Tahun 2004 dengan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 adalah ruang lingkup substansi yang diatur. UU ini mengatur wakaf dalam lingkup yang lebih luas, tidak terbatas hanya pada wakaf tanah milik. UU ini membagi benda wakaf menjadi benda tidak bergerak dan benda bergerak. Benda tidak bergerak contohnya hak atas tanah, bangunan atau bagian bangunan, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah, serta hak milik atas rumah susun. Sedangkan benda bergerak contohnya adalah uang, logam

³⁹ Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami...*, 7634

⁴⁰ *Ibid*, 74.

mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual dan hak sewa.

Saat ini Indonesia telah memiliki peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai rumah susun, yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun”.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun menyatakan pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah dan bagian bersama dari bangunan tersebut serta benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.⁴¹

Dalam Undang-Undang Rumah Susun, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk rumah susun yang dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunannya terlebih dahulu sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.⁴²

Mengkaji wakaf hak milik atas satuan rumah susun sebenarnya membahas perluasan makna harta benda wakaf yang inovatif dalam UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf untuk kesejahteraan umat. Dan menganalisa hukum satuan rumah susun menurut perundang-undangan yang berlaku juga dikarenakan terjadi pergolakan pendapat fikih Islam yang tajam dalam rumah susun yang karena di dalamnya terdapat unsur bersama atas hak dalam rumah susun.

Ketentuan atas rumah susun dalam wakaf seperti yang dijelaskan diatas yaitu Mazhab Maliki yang dikutip oleh Abu Zahrah dalam kitab *Syarkh al-kabir*, yang argumennya tidak lain adalah bahwa ruang angkasa dapat diwakafkan jika ruang angkasa tersebut dapat diperjual belikan, dapat diserahterimakan, bahkan dari sisi kemanfaatannya juga dapat diperuntukkan bagi pemilik tanah dan peruntukan wakaf.⁴³

Mazhab Maliki berpendapat bahwa wakaf itu tidak melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan *Wakif*, namun wakaf tersebut

⁴¹ Pasal 1 (1) UU 16 Tahun 1985 Rumah Susun

⁴² Pasal 7 ayat (1), Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun

⁴³ Abu Zahrah, *Mubādarāt Fi al-Waqf*, (Kairo: Dār al-Fikr al-Araby, 2005), 117

mencegah *Wāqif* melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut kepada yang lain dan *Wāqif* berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh menarik kembali wakafnya. Perbuatan si *Wāqif* menjadikan manfaat hartanya untuk digunakan oleh *mustahiq* (penerima wakaf). Perwakafan itu berlaku untuk suatu masa tertentu, dan karenanya tidak boleh disyaratkan sebagai wakaf kekal (selamanya).⁴⁴

Wakaf menurut interpretasi Malikiyah, tidak terputus hak si *Wāqif* terhadap benda yang di wakafkan. Yang terputus itu hanyalah dalam hal *bertaṣarruf*. Malikiyah beralasan dengan Hadis Ibnu Umar. Ketika Rasulullah menyatakan, “jika kamu mau, tahanlah asalnya dan sedekahkanlah hasilnya”. Dari kalimat ini menurut Maliki adalah isyarat dari Rasul kepada umat untuk mensedekahkan hasilnya saja, Dengan kata lain, pemilik harta menahan benda itu dari penggunaan secara pemilikan, tetapi membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebaikan, yaitu pemberian manfaat benda secara wajar sedang benda itu tetap menjadi milik si *Wāqif*.

Dengan demikian tampak jelas bahwa wakaf atas hak satuan rumah susun terdapat pijakan hukum dari Mazhab Maliki. Dan wakaf hak atas satuan rumah susun dapat diwakafkan karena mayoritas Mazhab Fikih juga melegalkan wakaf harta bersama. Yang dalam hal ini wakaf hak atas satuan rumah susun terkandung unsur bersama.

Wakaf Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Berdasarkan syarat-syarat *Wāqif* yang dikemukakan di awal-awal pembahasan dijelaskan bahwa orang yang mewakafkan harus orang yang sepenuhnya berhak untuk menguasai benda yang akan diwakafkan. si *Wāqif* tersebut harus mukallaf (*āqil bāligh*) dan atas kehendak sendiri, tidak dipaksa orang lain.⁴⁵

Azhar Basyir dalam bukunya *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)* juga menjelaskan bahwa orang yang mewakafkan (*Wāqif*) disyaratkan memiliki kecakapan hukum atau *kamāl al-Ahliyyah* diantaranya adalah *Wāqif* harus merdeka dan pemilik penuh dari harta

⁴⁴ Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqih Wakaf*, (Departemen Agama RI. Jakarta:2006), 2-3.

⁴⁵ Suparman Usman, *Hukum Perwakafan DiIndonesia*, (Jakarta: Darul Ulum Press, 1994), 32.

yang diwakafkan, tidak sah wakaf seorang budak karenanya tidak mempunyai hak milik.⁴⁶

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia baik itu sebagai tempat tinggal, usaha perkantoran, usaha berjualan dan lain sebagainya. Kita semua mengetahui bahwa untuk mencari rumah yang layak diperkotaan sangatlah sulit hal ini disebabkan karena keterbatasan tanah.

Usman Suparman dalam bukunya *Hukum Perwakafan DiIndonesia* juga menyatakan bahwa perbuatan mewakafkan memang perbuatan yang suci, mulia dan terpuji sesuai dengan ajaran islam. Berhubung dengan itu, maka tanah-tanah (harta wakaf) yang hendak diwakafkan itu betul-betul merupakan milik bersih dan tidak ada cacatnya ditinjau dari sudut pemilikan.⁴⁷

Akhir-akhir ini banyak permasalahan rumah susun yang mencuat dipermukaan, hal tersebut dikarenakan tingginya infestasi rumah susun yang tidak dibarengi dengan pengetahuan hukum yang terkait dengan rumah susun di kalangan masyarakat luas, sebenarnya pengaturan mengenai rumah susun mempunyai perbedaan yang cukup mendasar dengan pembangunan rumah hunian dengan tanah diatas hak milik perorangan (privat).

Pembangunan rumah susun di Indonesia adalah berdasarkan pada asas-asas kesejahteraan umum, keadilan, pemerataan serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan.⁴⁸

Berdasarkan asas kesejahteraan tersebut di atas, kebijaksanaan umum pembangunan perumahan tersebut diarahkan untuk:⁴⁹

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- b. Mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Oleh karenanya, maka pemerintah mengambil langkah dan tindakan membangun perumahan secara vertikal yang dikenal dengan Rumah Susun.

⁴⁶ Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, cet ke-2 (Yogyakarta: UII Pres, 2004), 31

⁴⁷ Suparman Usman, *Hukum...*, 74.

⁴⁸ Sutedi Adrian, *Hukum Rumah...*, 157.

⁴⁹ *Ibid*, 158.

Menurut Oloan Sitorus dan Balans Sebayang ada 3 (tiga) bentuk sistem pemilikan, yaitu :

- a. Sistem pemilikan perseorangan
- b. Sistem pemilikan bersama yang terikat
- c. Sistem pemilikan perseorangan yang sekaligus dilengkapi dengan system pemilikan bersama yang bebas (*condominium*).⁵⁰

Dari ketiga kategori sistem pemilikan diatas, maka rumah susun jelas merupakan kategori sistem pemilikan ketiga, karena didalam rumah susun terkandung sistem pemilikan perseorangan dengan hak bersama yang bebas.

Dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, disebutkan rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan peundang-undangan yang berlaku.

Melihat kasus yang terjadi pada permasalahan diatas jika dihubungkan pada *al-Maṣlahah* wakaf hak milik atas satuan umah susun merupakan tindakan ibadah yang mempunyai kemaslahatan dalam hal ini rumah susun yang diwakafkan adalah hak pakai. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun Ditinjau dari sisi maslahat yaitu bertujuan memudahkan bagi penduduk yang ekonominya menengah kebawah atau berpenghasilan rendah yang hanya rumah susunlah satu-satunya yang dimiliki dan dengan cara mewakafkan rumah susun sebatas hanya hak pakai bukan hak memiliki.

Sedangkan menjaga dan melestarikan lingkungan hidup umat manusia dengan cara membangun sebuah perumahan didaerah perkotaan dengan tujuan mengurangi dan membantu meminimalisir penduduk yang tidak mempunyai tempat tinggal atau terlantarnya penduduk didaerah perkotaan dikarenakan terbatasnya lahan tanah untuk dibuat sebagai tempat tinggal adalah termasuk masalah.

pembagian masalah dari segi kualitas dan kepentingan kemaslahatan itu, diantaranya adalah kemaslahatan yang berhubungan dengan kebutuhan pokok umat manusia didunia dan diakhirat (*al-Maṣlahah al-Darūriyah*), semisal memelihara memelihara agama, memelihara jiwa, memelihara keturunan, memelihara akal, memelihara harta. dan kemaslahatan yang dibutuhkan dalam menyempurnakan kemaslahatan pokok (mendasar) sebelumnya yang berbentuk keringanan untuk mempertahankan dan memelihara kebutuhan mendasar manusia (*al-Maṣlahah al-Hajjiyah*).

⁵⁰ Sitorus Oloan, dkk *Kondominium dan Permasalahannya* Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Cet Ke-1, (Yogyakarta, 1998) 18.

Saifudin Zuhri dalam bukunya *Ushul Fiqih (Akal Sebagai Sumber Hukum Islam)* dijelaskan bahwa jika terdapat suatu kasus, dan dinyatakan jelas terdapat *maslahah* yang sejalan dengan *maslahah* yang diakui oleh syara', kemudian *maslahah* ini dibiarkan saja, niscaya mengakibatkan manusia akan mendapatkan kesulitan dan kesempitan.⁵¹

Penutup

Dalam permasalahan kali ini rumah susun terdapat *maslahah* yang sejalan dengan *maslahah* yang bersesuaian dengan tujuan syariat Islam, disamping memudahkan bagi penduduk yang ekonominya menengah kebawah juga bertujuan untuk keselamatan jiwa umat manusia.

Daftar Pustaka

'Alauddin, Badā'i' al-Ṣanā'i', Juz VI (Beirut Lebanon : Dār al-Ma'rifat, 2000).

A.W. Munawwir, Kamus al-Munawwir Arab-Indonesia Terlengkap, (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997).

Abu Zahrah, Muhāḍarāt Fī al-Waqf, (Kairo: Dār al-Fikr al-Araby, 2005).
al-Sayyid Sābiq, Fiqh al-Sunnah, Juz III, (Kairo: Dār al-Fatḥ, 1995).

Anton M. Moelyono, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Cet. ke-2, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989).

Azhar Basyir, Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam), cet ke-2 (Yogyakarta: UII Pres, 2004).

Departemen Pendidikan Nasional. Kamus Besar Bahasa Indonesia. (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008).

Departemen Agama, UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf & PP No 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaannya, (Surabaya : Kantor Wilayah Provinsi Jawa Timur, 2007).

Departemen Agama, Wakaf Tunai Dalam Perspektif Hukum Islam, (Jakarta: Dirjen Bimas Islam Dan Penyelenggaraan Haji, 2005).

Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Fiqih Wakaf., (Departemen Agama RI. Jakarta: 2006).

Ibn Abidin, Ḥāsyiah Radd al-Mukhtār, Juz IV (Beirut Lebanon : Dār al-Fikr, 2005).

⁵¹ Saifudin Zuhri, *Ushul Fiqih (Akal Sebagai Sumber Hukum Islam)*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011), 95

Kamaluddin Muhammad bin Abdul wahid, Syarkh Fath al-Qadīr, Juz VI (Beirut Lebanon: Dār al-Kutub al-Ilmiyah, 1995).

Kompilasi Hukum Islam di Indonesia. (Jakarta: Akademika Pressindo, 1995).

Muhammad ‘Ulaysh, Mankh al-Jalīl Syarkh ala Mukhtaṣar Sayyid Khalīl, (Beirut Lebanon: Dār al-Fikr, 1989).

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun

Saifudin Zuhri, Ushul Fiqih (Akal Sebagai Sumber Hukum Islam), (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011).

Saroso, dkk, Tinjauan Yuridis Tentang Perwakafan Tanah Hak Milik, Cet, Ke-1 (Yogyakarta: Liberty, 1984).

Sitorus Oloan, dkk Kondominium dan Permasalahannya Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Cet Ke-1, (Yogyakarta, 1998).

Suparman Usman, *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, Cet. Ke-1, (Jakarta: Darul Ulum Press, 1994).

al-Zuhaily, Wahbah. *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu* Juz X (Beirut: Dār al-Fikr, 1997).