

## Model Pengembangan Manajemen Harta Wakaf *Hukr, Al-Ijaratain, Istibdal*

Awan Kostrad Diharto

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Surakarta, Indonesia

\*Email korepondensi: [awan\\_konstrad@yahoo.com](mailto:awan_konstrad@yahoo.com)

### Abstract

*This study aims to develop a traditional waqf development model. Endowments in traditional financing models contained in classical fiqh books, namely: Hukr (Long Rent with Large Down Payment Amount); Al –Ijaratain (Rent with Double Payments); Substitution of Special Waqf (Istibdal). this research develops and implements the waqf model. This research method uses non-interactive qualitative methods, namely research on concepts through document analysis. Documents in the form of literature on traditional waqf are then used as primary sources in research. The results are: 1) Water Waqf; 2) Mosque Waqf. 3) Endowment Maintenance Endowment. 4) Substitute for Endowments for Endowments.) Hukr Endowments. 6) Endowments Ijaratain (Rent with Two Payments).*

**Keywords:** *Waqf Management, Hukr, Al-Ijaratain, Istibdal*

**Saran sitasi:** Diharto, A. (2019). Model Pengembangan Manajemen Harta Wakaf *Hukr, Al-Ijaratain, Istibdal*. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 5(02), 131-136. doi: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v5i2.565>

**DOI:** <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v5i2.565>

### 1. Pendahuluan

Wakaf adalah mobilisasi harta yang terus-menerus untuk tujuan keagamaan, ibadah dan amal saleh. (Jasni, 2013). Metode tradisional wakaf harta adalah upaya memainkan peran vital dalam meningkatkan kesejahteraan sosial umat. wakaf tradisional memungkinkan manajemen wakaf mengembangkan aset wakaf menggunakan metode tradisional ini dapat membiayai pembangunan sosial-ekonomi. (Ahmed, 2015) Secara historis, wakaf yang merupakan sektor nirlaba, yang berfungsi sebagai barang sosial seperti untuk pendidikan, rumah sakit; dan barang publik seperti jalan, masjid, jembatan; merawat anak yatim, orang miskin dan yang membutuhkan, janda, orang cacat dan orang tua, (Sadeq, 2002). Wakaf Properti adalah instrumen penting dalam perkembangan ekonomi umat Islam. Namun diperlukan manajemen wakaf tanah yang sebab wakaf harus dapat menghasilkan pengembalian

positif kepada penerima manfaat. Meskipun persoalan wakaf tanah relatif rumit namun bisa diselesaikan dengan penerapan wakaf substitusi (istibdal). (Hisham, 2013). Jadi Wakaf adalah instrumen ekonomi Islam yang unik yang mendasarkan fungsinya pada unsur kebajikan (*birr*), kebaikan (*ihsan*) dan persaudaraan (*ukhuwah*). Wakaf merupakan suatu lembaga ekonomi Islam yang eksistensinya sudah ada semenjak awal kedatangan Islam yang karena berbagai alasan, ditinggalkan umat Islam dan digantikan peranannya oleh lembaga-lembaga keuangan lainnya.

Dimensi ekonomi kegiatan wakaf masih kurang dipahami oleh masyarakat sehingga mamfaat ekonominya kurang membawa dampak dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat itu sendiri, Oleh karena itu diperlukan konsep baru untuk model pengembangan harta wakaf tradisional.

## 2. Kajian Pustaka

### 2.1. *Hukr* (Sewa Panjang dengan Jumlah Uang Muka Besar)

Secara harafiah, istilah *hukr* berarti monopoli atau eksklusivitas. Wakaf *Hukr* dalam implementasinya dapat diwujudkan dalam moda pembiayaan, dimana penyewa memiliki hak eksklusif atas properti wakaf bisa untuk jangka waktu lama bahkan mungkin permanen. Wakaf *Hukr* bisa dipasarkan yaitu dijual, diwariskan, diberikan sebagai hadiah, warisan dalam wasiat terakhir dan lain-lain. (Muhammad, 1994). Jadi, dalam *hukr*, para lessee membayar uang muka yang besar hampir sama dengan nilai total tanah yang disewa, dan selain itu ia diwajibkan untuk membayar sewa yang sangat kecil setiap tahun, sebagai gantinya, the lessee mendapatkan penggunaan tanah yang abadi. Dia dapat menanamnya atau membangunnya. Dia dapat menjual hak itu kepada orang lain, atau mewariskannya kepada ahli warisnya. Menurut Sadique, (2008) dalam praktiknya penyewaan *Hukr* tidak mengikuti kenaikan harga pasar. Properti wakaf tetap memiliki sewa selama berabad-abad. Bahkan, tidak ada ketentuan untuk revisi persewaan dan karenanya dapat merugikan kepentingan lembaga wakaf dan penerima manfaatnya. (Aminah dan Tahir Sabit, 2013).

### 2.2. *Al-Ijaratain* (Sewa dengan Pembayaran Ganda)

*Al-ijaratain* adalah kontrak sewa yang panjang di mana sewa terdiri dari dua bagian, satu uang muka sekaligus untuk pembangunan wakaf properti dan bagian kedua adalah pembayaran berkala kecil, katakanlah, setiap tahun untuk periode tersebut sewa. Mode ini sangat mirip dengan *hukr* kecuali di *Ijaratain*, pembayaran lanjutan harus digunakan pembangunan properti sewaan itu sendiri. Jelas bahwa dalam kontrak ini kedua pihak (wali amanat dan penyewa) mengamati bahwa wakaf properti disewa setelah konstruksi sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan dalam kontrak (Kahf, 1998). *Ijaratain*, penerima wakaf tidak secara substansial mendapat manfaat baik dari pendapatan sewa atau jumlah uang muka. Ini

karena fakta bahwa sewa tahunan tetap dan kecil dan lump sum yang diperoleh dari penjualan hak sewa dihabiskan untuk rekonstruksi tempat wakaf yang akan ditempati dan menguntungkan penyewa. (Tahir Sabit, et.al, 2005)

### 2.3. *Substitution of Special Waqf (Istibdal)*

*Substitution of Special Waqf (Istibdal)* adalah perjanjian wakaf dengan menggunakan *Istibdal* untuk menunjukkan substitusi sebidang tanah dengan sebidang lain, dan *istibdal* untuk menunjukkan penjualan satu bidang tanah dan pembelian lainnya dengan hasil penjualan. (Mohammad, 2006). Wakaf Properti apa pun yang tidak memberikan manfaat apa pun akan diizinkan untuk diganti melalui proses *istibdal* dengan properti yang lebih baik manfaat ekonomi dan lebih maslahah. *Istibdal* bisa didefinisikan dengan membeli properti baru lainnya dengan pendapatan penjualan yang akan digunakan sebagai pengganti properti lama dengan metode substitusi dengan nilai yang sama atau dengan manfaat yang lebih baik. (Hamat, 2014).

Menurut ulama dari Madhhab Hanbali, *istibdal* secara terbuka diterapkan *istibdal* yang melibatkan masjid juga diizinkan jika wakaf masjid tidak memenuhi tujuan wakaf seperti area terbatas di dalam kompleks masjid untuk mengakomodasi lebih banyak orang dan tidak dapat memperluas area, atau masjid tidak lagi digunakan oleh orang atau disebabkan oleh runtuh dan rusak (Zuhaili, 1989).

### 2.4. Manajemen Wakaf

Efektivitas implementasi pada praktik manajemen wakaf memiliki dampak signifikan pada perkembangan negara-negara Muslim. Manajemen wakaf Properti bervariasi Misalnya, Singapura mengembangkan wakaf properti menjadi real estat yang menghasilkan jutaan dolar Singapura per tahun. Di Kuwait, manajemen wakaf properti digunakan untuk amal dalam pengembangan masyarakat. Namun sebagian besar wakaf properti dikembangkan untuk tujuan umum misalnya masjid, pengembangan pendidikan dan kesejahteraan sosial. (Harun, 2012). Manajemen Wakaf

memerlukan inovasi di dalam pengembangannya. Inovasi pada intinya adalah aktivitas konseptualisasi, serta ide menyelesaikan masalah dengan membawa nilai ekonomis bagi perusahaan dan nilai social bagi masyarakat. Jadi inovasi berangkat dari suatu yang sudah ada sebelumnya, kemudian diberi nilai tambah. Inovasi bermula dari hal yang tampak sepele dengan membuka mata dan telinga mendengarkan aspirasi atau keluhan konsumen, karyawan, lingkungan dan masyarakat. Subyek penerapan inovasi sendiri bias individu, kelompok atau perusahaan. Artinya bias terjadi dalam perusahaan ada individu atau kelompok yang sangat brilian dan inovatif. Tetapi yang ideal perusahaan menjadi tempat yang terlembagakan bagi orang-orang yang terkumpul untuk mengeksploitasi ide-ide baru. (Myers dan Marquis, 2003).

### 3. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Jenis metode kualitatif yang digunakan adalah kualitatif *non-interactive*, yaitu penelitian terhadap konsep-konsep melalui sebuah analisis dokumen. (James, 2001). Pendekatan penelitian kualitatif non-interaktif yang dipilih dalam melakukan studi/ penelitian ini adalah *analitical concept*, yaitu menjelaskan arti dari suatu konsep dengan menguraikan arti umum atau yang penting, arti yang berbeda, dan pemakaian sesuai dengan konsep. (James, 2001). Langkah-langkahnya sebagai berikut: *Pertama*, menetapkan konsep yang akan diteliti, dalam hal ini peneliti menetapkan untuk menganalisis konsep *Hukr, Al-Ijaratain, Istibdal*. *Kedua*, menelusuri dan mengidentifikasi bagaimana penggunaan konsep implementasi manajemen wakaf yang dijadikan sebagai sumber pokok data penelitian. *Ketiga*, menganalisis secara kritis penggunaan dan pemaknaan yang sesungguhnya tentang konsep yang diteliti.

## 4. Hasil Penelitian

### 4.1. Pembiayaan Menciptakan Harta Wakaf dengan Menciptakan Harta Wakaf Baru untuk Melengkapi Penambahan Harta Wakaf yang Lama

Adalah wakaf air minum yang dilakukan oleh Usman bin Affan kepada Rasulullah saw. Dimotivasi oleh Rasulullah saw, Usman mampu membeli sumber air Ruma yang semula hanya diberikan sebagian, tetapi kemudian pemiliknya setuju menjual lagi sebagian yang lain. Model Usman ini bisa kita *adopsi modifikasi* sebagai berikut: Nama Produk Wakaf: *Wakaf Air*. Nazhir menghimpun Dana (*Pooling Fund*) dari para Wakif besaran nilainya telah ditetapkan. Nazhir kemudian membeli Sumber Air yang dimiliki perseorangan, untuk kemudian diserahkan kepada masyarakat dan menjadi Hak pakai yang kepengelolaannya (manajemen) dilakukan masyarakat dengan didampingi dari Tim ahli dari Nazhir Wakaf.

Gambar 1.  
Hasil Pengembangan Model *Wakaf Air*



Sumber: Hasil Pengembangan Peneliti

### 4.2. Model Pengembangan Wakaf Kemasjidan

Perluasan masjid Nabawi di Madinah yang diperluas selama periode pemerintahan Khalifah Umar, Usman, Bani Umayyah dan Bani abbasiyah. Setiap perluasan memiliki penambahan harta wakaf yang lama. Hal ini terlihat dari penambahan harta wakaf terlihat

pada penyediaan fasilitas baru berupa air, listrik dan system pendingin atau pemanas. Model ini bisa diadopsi modifikasi dengan nama produk wakaf: *Wakaf Kemasjidan*. Nazhir menghimpun Dana (*Pooling Fund*) dari para Wakif besaran nilainya telah ditetapkan. Nazhir kemudian membeli Tanah yang dimiliki perseorangan, untuk kemudian diserahkan kepada masyarakat dan kepengelolaannya (manajemen) untuk kemasjidan (perluasan dan manajemen) dilakukan masyarakat dengan didampingi dari Tim ahli dari Nazhir Wakaf.

Gambar 2.

**Hasil Pengembangan Model Wakaf  
Kemasjidan**



Sumber: Hasil Pengembangan Peneliti

**4.3. Pengembangan Model Pinjaman untuk Pembiayaan Kebutuhan Operasional Harta Wakaf**

Pinjaman untuk membiayai operasional dan biaya pemeliharaan pinjaman untuk mengembalikan fungsi semula wakaf sudah biasa dilakukan. Syarat yang biasanya harus dipenuhi sebelumnya untuk dapat melakukan tentang pinjaman adalah mendapat ijin dari Hakim Pengawas. Kita jumpai dalam buku fikih misalnya pembahasan tentang pinjaman untuk membeli benih dan pupuk serta upah pekerja yang diperlukan. Juga tentang pinjaman yang dilakukan untuk merekonstruksikan atau membangun kembali harta wakaf yang telah rusak atau terbakar. Model ini bisa diadopsi modifikasi dengan Nama Produk Wakaf: *Wakaf Pemeliharaan Harta Wakaf*. Nazhir menghimpun Dana (*Pooling Fund*) dari para

Wakif besaran nilainya telah ditetapkan. Juga bisa berwujud menghimpun dana dari wakif yang bersedia meminjami uangnya (tentu tanpa tambahan apapun) untuk kemudian digunakan untuk missal: mengelola lahan tidur, rumah yang dianggurkan/tidak ditempati, dsb. Setelah dibiayai dengan pinjaman wakaf maka bisa menghasilkan sehingga bisa mengembalikan Pinjaman Pemeliharaan Harta Wakaf, sekaligus untuk pengembangan dan pemanfaatan yang lainnya.

**4.4. Penukaran Pengganti (Substitusi) Harta Wakaf**

Model substitusi berarti suatu pertukaran harta wakaf yang satu penduduk dengan yang lain, paling substitusi tidak memberikan pelayanan atau pendapatan yang sama tanpa perubahan peruntukan yang ditetapkan pemberi harta wakaf (wakif). Oleh karena itu secara prinsip substitusi tidak menimbulkan peningkatan harta wakaf dalam kondisi pasar normal. Konsekuensinya, substitusi bukanlah model pembiayaan. Namun karena karakter yang unik dari harta wakaf, dimana khususnya tidak dapat dijual maka kadang-kadang substitusi berakhir dengan peningkatan pelayanan yang disediakan. Contoh klasik dari hal ini adalah pertukaran bangunan sekolah di wilayah yang jarang penduduk dengan bangunan sekolah yang padat penduduk. Lebih lanjut apabila untuk sebagian substitusi telah ditentukan sebagai suatu cara pembiayaan terutama bagi tanah di perkotaan yang harganya untuk sebagian harta wakaf saja telah mencukupi untuk mendirikan sebuah gedung di atas sebagian tanah yang lain, maka substitusi ini dapat meningkatkan pendapatan. Model substitusi secara mudah dapat menyediakan dana likuid yang diperlukan untuk kegiatan operasional harta wakaf. Pada kasus tertentu, substitusi juga dapat meningkatkan pelayanan dari harta wakaf, khususnya apabila penggunaan harta wakaf yang baru terjadi karena adanya perubahan teknologi dan atau demografi. Model ini bisa diadopsi modifikasi dengan nama produk Wakaf: *Wakaf Penukaran Pengganti Harta Wakaf*. Nazhir menghimpun Dana

(*Pooling Fund&Asset*) dari para Wakif besaran nilainya telah ditetapkan. Juga bisa berwujud menghimpun dana maupun asset bangunan dari wakif yang bersedia dipertukarkan bangunannya untuk dipergunakan yang lebih bermanfaat buat umat.

#### **4.5. Model Pembiayaan *Hukr* (Sewa Berjangka Panjang dengan *Lump Sum* Pembayaran di Muka yang Besar)**

Model pembiayaan ini diciptakan oleh fukoha (ahli fikih) hak untuk mensiasati larangan dapat menjual harta wakaf. Dari pada menjual harta wakaf, Nadzir (pengelola) dapat menjual hak untuk jangka waktu sewa dengan suatu nilai nominal secara periodik. Hak dijual untuk suatu jumlah *lump sum yang besar dibayar di muka*. Pembeli dari hak sewa berjangka panjang dapat membangun tanah wakaf dengan menggunakan sumbernya sendiri atas resiko sendiri sepanjang ia membayar sewa secara periodik kepada pengelola. Istilah *Hukr* berarti Monopoli Secara Eksklusif. Hak eksklusif ini mungkin untuk suatu periode yang lama yang biasanya melebihi ukuran hidup normal alami manusia atau mungkin juga bersifat tetap. Ini merupakan salah satu contoh dari hak keuangan yang dapat dipasarkan, misalnya: dijual lagi, diwariskan, dihadiahkan dan lain-lain. *Model pembiayaan Hukr* bisa mungkin salah apabila harga eksklusif dipergunakan untuk biaya operasional karena *Hukr* mengurangi pendapatan wakaf di waktu yang akan datang. Namun demikian apabila *harga lump sum eksklusif* dipergunakan untuk membeli harta produktif baru sebagai suatu wakaf, maka aliran pendapatan akan tetap seperti semula atau bahkan meningkat. Dengan kata lain, modelnya sendiri netral sedang aplikasinya dapat memberikan akibat negatif dari sudut pandang tujuan wakaf. Jika model *Hukr* dipergunakan dalam kondisi pasar normal dan jika harga eksklusif dipergunakan sedemikian rupa sehingga mempertahankan semangat keabadian harta wakaf, maka model ini harus dianggap netral dan dapat dipergunakan untuk menjamin perolehan likuiditas yang diperlukan untuk membangun suatu harta wakaf. Karena itu

kriteria untuk dapat diterimanya model ini tidak tergantung pada jumlah sewa periodiknya, berapapun kecilnya tetapi pada keadilan dalam praktek dan pemanfaatan akhir dari lum sum yang dihasilkan dengan menjual hak eksklusif.

Model ini bisa diadopsi *modifikasi* dengan nama Produk Wakaf: *Wakaf Hukr*. Nazhir menghimpun harta wakaf dari para Wakif, selanjutnya Nadzir (pengelola) menjual hak untuk jangka waktu sewa dengan suatu nilai nominal secara periodik dengan *lump sum yang besar dibayar di muka* selanjutnya dipergunakan untuk membeli harta produktif baru sebagai suatu wakaf, maka aliran pendapatan akan tetap seperti semula atau bahkan meningkat.

#### **4.6. Model Pembiayaan *Ijaratain* (Sewa Dengan Dua Kali Pembayaran)**

Model *ijaratain* menghasilkan sewa jangka panjang yang terdiri dari dua bagian, yaitu: *bagian pertama*, berupa uang muka lump sum yang besar untuk merekonstruksikan harta wakaf yang bersangkutan, dan *bagian kedua*, berupa sewa tahunan secara periodik selama masa sewa. Model ini hampir serupa dengan *Hukr*, bedanya pada *ijaratain* uang muka hanya boleh dipergunakan untuk merekonstruksi harta wakaf yang bersangkutan. Pada *ijaratain* jelas bahwa harta wakaf dikontrakkan setelah direkonstruksikan sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan dalam kontrak. Model ini bisa kita *adopsi modifikasi* dengan nama Produk Wakaf: "*Wakaf Ijaratain (Sewa Dengan Dua Kali Pembayaran)*". Nazhir menghimpun harta wakaf dari para Wakif, selanjutnya Nadzir (pengelola) menjual hak untuk jangka waktu sewa dengan suatu nilai nominal secara periodik dengan *lump sum yang besar dibayar di muka* selanjutnya dipergunakan untuk *pertama* merekonstruksikan harta wakaf yang bersangkutan bisa digunakan *Wakaf Pemeliharaan Harta Wakaf*; *Kedua*, harta wakaf dikontrakkan setelah direkonstruksikan sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan dalam kontrak.

## 5. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat diambil kesimpulan utama, wakaf dapat berperan dalam menunjang proses pembangunan secara menyeluruh, baik dalam pembangunan sumber daya manusia, maupun dalam pembangunan ekonomi dan sosial. Pengelolaan wakaf yang dilakukan melalui pendekatan klasik, pada dasarnya sesuai dengan yang digariskan dalam ekonomi Islam.

## 6. Ucapan Terimakasih

Penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian penelitian ini. Ucapan terimakasih ini terutama saya sampaikan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) IAIN Surakarta yang senantiasa mendukung kegiatan penelitian yang saya lakukan, baik dukungan materi maupun dukungan non materi dari awal sampai akhir penelitian.

## 7. Daftar Pustaka

- Ahmed, Umar (2015). *IOSR Journal of Business and Management (IOSR-JBM) e-ISSN: 2278-487X, p-ISSN: 2319-7668. Volume 17, Issue 2. Ver. III (Feb. 2015), PP 119-125 www.iosrjournals.org*
- Aminah Binti Mohsin and Mohammad Tahir Sabit Haji Mohammad (2011). Weaknesses of Current Capital Raising, Financing, and Investment Methods of *Awqaf* (Islamic Trusts). *IPEDR vol.5*
- Hamat, Z. (2014). Substitution of special waqf (istibdal): Case study at the Religious and Malay Custom Council of Kelantan (MAIK). *The Macrotheme Review*, 3(4), 64-71.
- Harun, R., Isa, Z. M., & Ali, N. (2012, January). Preliminary findings on waqf management practices among selected Muslim countries. In *International Conference on Economics Marketing and Management, Hongkong* (pp. 5-7).
- Hisham, S. H. A. J., Jaseran, H. A., & Jusoff, K. (2013). Substitution of waqf properties (istibdal) in Malaysia: Statutory provisions and implementations. *Middle-East Journal of Scientific Research*, 13(13), 23-27.
- James H. McMillan dan Sally Schumacher, *Research in Education: A Conceptual Introduction* (New York: Longman, cet.4, 2001), h. 38.
- Jasni bin Sulong (2013). Permissibility of *Istibdal* in Islamic Law and the Practice in Malaysia. *Journal of US-China Public Administration*, Vol. 10, No. 7, 680-689.
- Kahf, Monzer (1998). "Financing the development of *Waqf* property". *International Seminar on Awqaf and Economic Development of Waqf, Kuala Lumpur Malaysia*.
- Mohammad, M. T. S. H., & Sabit, M. T. (2006). Innovative modes of financing the development of waqf property. *Konvensyen Wakaf Kebangsaan organized by the department of Awqaf, Zakat and Hajj. Kuala Lumpur*.
- Muhammad, Anas Zarqa (1994). Financing and Investment in *Awqaf* properties: A non-technical introduction". *Islamic Economic Studies*, Vol. 1, No. 2, pp. 55.
- Myers, S.; Marqui S, D.G. 2005. Successful industrial innovation: a study of factors underlying innovation in selected firms, National Science Foundation, NSF 69-17, Washington DC 1969 quoted in TROTT, P.: Innovation Management and New Product Development, 3<sup>rd</sup> edition, Prentice Hall, Harlow, page 15
- Sadeq, A.M. (2002). *Waqf*, perpetual charity and poverty alleviation. *International Journal of Social Economics*, Vol. 29 No. 1/2.
- Sadique Muhammad Abdurrahman (2008). Traditional and Contemporary modes advocated for revitalizing *Awqaf*: a Shari'ah based scrutiny. Paper presented at International Conference on Waqf and Islamic Civilization, Isfahan, Iran
- Zuhaili, Wahbah al-, 1989. *Al-fiqh al-Islam wa Adilalatuha*. Damsyik: Dar al-Fikr