

**WAKAF HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN
DALAM TINJAUAN PERUNDANG-UNDANGAN DAN RELEVANSINYA
DENGAN HUKUM ISLAM**

Dody Sulistio
Universitas Islam Negeri Sultan Thaha Saifudin Jambi
Email: dody@uinjambi.ac.id

Abstract

Law No. 41 of 2004 concerning Endowments was originally motivated by the aim of advancing the welfare of the people, so this Law made ownership rights to the apartment units as property of waqf. This paper aims to examine further the extent to which property rights to flats are accommodated by Islamic Law and Law. In this study the author uses descriptive analytical and descriptive deductive methods, theoretically this discussion is expected to be useful as an objective, efforts to develop scientific insights for writers and the wider community, and can be useful for institutions or agencies related to endowments.

The results of this study are the ownership rights to the apartment units having economic value, namely by renting out their benefits to other parties. While the proceeds from rent are intended for endowments. Thus the issue of the representation of property owned has been regulated, regulated and directed in such a way that it truly fulfills the objectives in the representation in accordance with Islam.

Key Words : Wakaf, Islamic Law

Abstrak

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. Tulisan ini bertujuan untuk mengkaji lebih jauh sejauh mana wakaf hak milik atas rumah susun diakomodir oleh Undang-undang dan Hukum Islam. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif analitik dan deskriptif deduktif, secara teoritis pembahasan ini diharapkan bisa berguna sebagai tujuan, upaya pengembangan wawasan keilmuan bagi penulis maupun masyarakat luas, dan bisa berguna bagi lembaga atau instansi yang berhubungan dengan wakaf.

Adapun hasil dari penelitian ini adalah hak milik atas satuan rumah susun memiliki nilai ekonomis yakni dengan menyewakan kemanfaatannya kepada pihak lain. Sedangkan hasil dari uang sewa diperuntukkan untuk tujuan wakaf. Dengan demikian persoalan tentang perwakafan tanah milik ini telah diatur, ditertibkan dan

diarahkan sedemikian rupa sehingga benar-benar memenuhi tujuan dalam perwakafan sesuai dengan ajaran Islam.

Kata Kunci : Wakaf, Hukum Islam

A. Pendahuluan

Islam memiliki hubungan yang erat dengan kesejahteraan sosial. Kepedulian terhadap sesama manusia merupakan manifestasi dari keimanan. Oleh karena itu pemahaman dan pengamalan yang baik terhadap ajaran Islam seharusnya dapat mengantarkan manusia untuk peduli terhadap sesama. Dalam banyak ayat Qur'an kata Iman dengan berbagai derivasinya seringkali dikaitkan dengan amal saleh. Dalam hal ini maka harus dipahami bahwa peridikat saleh tidak hanya didapat dengan doa-doa, zikir-zikir, dan ritualitas keagamaan lainnya, namun juga pada perwujudan, manifestasi, dan apresiasi keimanan dalam praktis sosial. Upaya untuk menolong sesama manusia yang membutuhkan baik dengan harta, tenaga ataupun pikiran dikenal dengan istilah filantropi.

Salah satu Bentuk Filantropi dalam Islam adalah wakaf. Dalam konteks Indonesia, perhimpunan dana melalui wakaf bukanlah hal yang baru. Sejak masuknya Islam ke Nusantara terutama setelah berdirinya kerajaan-kerajaan Islam. Akan tetapi praktek wakaf yang berkembang pada saat itu hanya pada wakaf benda tidak bergerak dan diperuntukkan untuk pembangunan fisik seperti masjid, mushola, pesantren, kuburan dan lain-lain.

Pengelolaan wakaf di Indonesia tidak terlepas dari pengaruh pemahaman nadzir wakaf terhadap fikih madhhab Syafi'i. Menurut madhhab Syafi'i ketika wakif mewakafkan hartanya maka wakif tercegah untuk mentasharufkan atas harta yang telah diwakafkan.

Perubahan zaman dengan berbagai inovasi-inovasi yang relevan, berimplikasi pada perkembangan wakaf, terbukti dengan bentuk-bentuk wakaf yang beragam. Di Indonesia sendiri, saat ini wakaf kian mendapat perhatian yang cukup serius dengan diterbitkannya Undang-Undang No. 41 tahun 2004 tentang wakaf dan PP No. 42 tahun 2006 tentang pelaksanaannya. Sebelum lahirnya Undang-Undang No. 41 tahun 2004 tentang wakaf, Orientasi pelaksanaan wakaf hanya terbatas pada rumah-rumah peribadatan seperti masjid, sekolah, kuburan dan sarana keagamaan lainnya. Dengan lahirnya Undang-Undang No 41 tahun 2004 tentang wakaf, maka diharapkan pengelolaan wakaf dapat berkembang dalam segala aspek, tidak hanya dalam

aspek pemikiran, tetapi juga berusaha membuat inovasi dan langkah terobosan dalam mengelola harta wakaf agar dapat dirasakan manfaatnya secara luas bagi masyarakat.

Salah satu dari bentuk perkembangan konsep wakaf adalah wakaf terhadap hak milik atas rumah susun. Hal ini diatur dalam pasal 16 (2) UU No 41 tahun 2004 tentang wakaf. Rumah Susun sendiri telah diatur dalam UU No 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, dalam UU tersebut disebutkan bahwa:

“Rumah susun adalah bangunan atau gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian- bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal, serta merupakan satuan- satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.¹ Pemilik adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.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 untuk kesejahteraan umat. Gairah penulis/penyusun 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. Unsur kebersamaan tersebut disebutkan dalam pasal 8 (3) UU No 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, 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.

Tulisan ini hanya difokuskan pada pembahasan wakaf hak milik atas rumah susun berdasarkan peraturan perundang-undangan yaitu UU nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dan UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Selain itu tulisan ini juga mencoba untuk mencari titik temu antara UU nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dan UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dan pendapat Ulama' fikih perihal wakaf. Sehingga dapat

¹ UU No 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, Pasal 1 (1)

² UU No 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun, Pasal 1 (7)

ditemukan relevansi antara UU nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dan UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dan Hukum Islam.

B. Pembahasan

1. Wakaf dalam Islam

Secara bahasa, wakaf berasal dari bahasa Arab *al-waqf* bentuk masdar dari *waqafa-yaqifu-waqfan*.³ Kata *al-waqf* semakna dengan kata *al-habs* bentuk masdar dari *habasa- yahbisu-habsan* yang artinya menahan.⁴ Kata *waqafa* dalam bahasa arab merupakan sinonim dari kata *habasa- yahbisu- habsan* 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 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/ diperuntukkan untuk kepentingan umum selama dibenarkan oleh agama atau kepentingan yang berhubungan dengan agama.

Sedangkan secara istilah para ulama fiqh 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 wakif, dan menyedekahkan manfaatnya, meskipun secara global".

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

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

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

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

⁷ Ibn Abidin, *Khasyiah Radd al- Mukhtar*, Juz IV (Beirut Lebanon : Dar al- Fikr, 2005), 532.

Dalam kitab *Syarkh Fath al- Qadlir*, Burhanuddin Ali bin Abi Bakr al- Marghinani memberikan pengertian:

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

“Menurut Abu Hanifah, wakaf adalah menahan atas kepemilikan harta wakif dan kemanfaatannya disedekahkan, serta wakaf disejajarkan dengan ‘ariah (pinjaman)”

Atas dasar pengertian wakaf madzhab 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 wakif karena dikategorikan dengan istilah ‘ariah (pinjaman).

Kelompok Hanafi membolehkan menjual dan menukar sekalian benda-benda wakaf *khas* dan *‘am* 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

b. Madzhab Maliki

Mazhab Maliki berpendapat bahwa wakaf itu tidak melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, namun wakaf tersebut mencegah wakif melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut kepada yang lain dan wakif berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh menarik kembali wakafnya. Perbuatan si wakif menjadikan manfaat hartanya untuk digunakan oleh mustahiq (penerima wakaf), walaupun yang di milikinya 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 wakif.

⁸ Kamaluddin Muhammad bin Abdul wahid, *Syarkh Fath al- Qadir*, Juz VI (Beirut Lebanon: Dar al- Kutub al- Ilmiah, 1995), 189- 190.

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

Perwakafan itu berlaku untuk suatu masa tertentu, dan karenanya tidak boleh disyaratkan sebagai wakaf kekal (selamanya).¹⁰

Wakaf menurut interpretasi Malikiyah, tidak terputus hak si wakif terhadap benda yang di wakafkan. Yang terputus itu hanyalah dalam hal bertasaruf. Malikiyah beralasan dengan hadits 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 mendedekahkan hasilnya saja.¹¹

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 wakif.¹²

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 dan harganya di belikan pada hal yang seumpama dan sebanding dengannya.¹³
 3. Tumbuh-tumbuhan yang dijual itu untuk kepentingan perluasan masjid atau jalan pekuburan dan pada hal-hal lainnya yang tidak boleh dijual.¹⁴
- c. Madzhab Syafi’i

Istinbath al- hukmi wakaf menurut madzhab Syafi’i adalah hadits Umar R.A yang menunjukkan bahwa wakif tercegah atas *pentasharuffannya* atas harta wakaf yang karenanya pula kata *habs* diartikan –dimaknai- dengan pengertian **منع** -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

¹⁰ *Ibid.* 2-3.

¹¹ *Ibid.* 4.

¹² Suparman Usman, *Hukum...*, 25.

¹³ Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqih...*, 4.

¹⁴ Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqih...*, 3.

tercegahnya wakif untuk mentasharufkan atas harta yang telah diwakafkan.¹⁵

Berdasarkan pengertian ini, mazhab Syafi'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 nadzir pekerja pengelola wakaf.¹⁶

d. Madzhab Hambali

Ahmad bin Hambali mengemukakan *ijtihadnya* bahwa apabila seseorang telah mewakafkan hartanya, maka ia tidak lagi memiliki kekuasaan bertindak atas harta benda yang diwaqafkan tersebut, dan wakaf berlaku untuk selamanya. Hambali juga mengemukakan bahwa harta yang telah diwakafkan tidak boleh ditarik kembali. Ia juga mengemukakan *ijtihad* bahwa benda yang diwakafkan itu haruslah benda yang boleh dijual, namun setelah menjadi wakaf tidak boleh dijual.¹⁷

Dalam hal ini, Suparman Usman dalam bukunya *Hukum Perwakafan di Indonesia* menjelaskan bahwa Madzhab Hambali sependapat dengan Madzhab Syafi'i dalam mendefinisikan wakaf, yang intinya hasil dari benda (wakaf) tersebut digunakan untuk kebaikan dalam rangka mendekatkan diri kepada Alloh SWT. Atas dasar itu, benda wakaf tersebut lepas dari pemilikan si wakif dan menjadi hak Allah SWT. Kewenangan wakif atas harta itu hilang, bahkan ia wajib menyedekahkan sesuai dengan tujuan wakaf.¹⁸

Wakaf menurut para imam mazhab merupakan suatu perbuatan sunnat untuk tujuan kebaikan, seperti membantu pembangunan sector keagamaan baik pembangunan di bidang material maupun spiritual. Sebagaimana halnya zakat, wakaf merupakan income dana umat islam yang sangat potensial bila dikembangkan. Sebagai contoh, Mesir yang telah berhasil memprogramkan wakaf sejak seribu tahun yang lalu.¹⁹

Menurut Syaikh Muhammad al-Sharbini al-Khatib mendefinisikan bahwa wakaf adalah menahan harta yang bisa diambil manfaatnya dengan

¹⁵ Wahbah al- Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* Juz X (Beirut: Dar al-Fikr,1997), 7603.

¹⁶ Departemen Agama, *Wakaf Tunai...*, 18.

¹⁷ Wahbah al- Zuhaili, *al-Fiqh...*, 7605

¹⁸ Suparman Usman, *Hukum...*, 25.

¹⁹ Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqih...*, 3.

menjaga keamanan benda tersebut dan memutuskan kepemilikan barang tersebut dari pemiliknya untuk hal-hal yang dibolehkan.²⁰

Jumhur ulama, yakni mayoritas pakar hukum Islam, dan dua tokoh Hanafiyah, Abu Yusuf dan Muhammad, sebagaimana dikutip Juhaya S. Praja dari kutipan Abdullah Wahhab Khallaf mengungkapkan bahwa wakaf ialah menahan benda untuk tidak dimiliki oleh seseorang serta menjadikannya dalam status hukum milik Allah SWT, serta mensedekahkan manfaat untuk berbagai bentuk kebajikan, baik kebajikan duniawi, maupun ukhrawi.²¹

2. Objek Wakaf Menurut Ulama' Fikih

a. Madzhab Hanafi

Kriteria benda wakaf yang ditetapkan oleh madzhab ini adalah:

أن يكون الموقوف مالا متقوما عقار... إن يكون الموقوف معلوما... أن يكون الموقوف مملوكا للواقف حين وقفه ملكا تاما... أن يكون الموقوف مفرزا²²

"Harta benda wakaf adalah harta yang bernilai dan tidak bergerak...dapat diketahui...dapat dimiliki dengan sempurna dengan kepemilikan yang sempurna...terpisah dari kepemilikan pihak lain (bukan harta bersama)"

فلا يجوز وقفه أي المنقول مقصودا إلا إذا كان تابعا للعقار²³

"Boleh wakaf harta tidak bergerak jika disertakan pula harta tidak bergerak."

b. Madzhab Maliki

(صح وقف مملوك) لواقفه أو موكله من إضافة المصدر لمفعوله من أرض أو دار أو حانوت أو قنطرة أو مسجد أو رباط أو مصحف أو كتاب أو رقيق أو دابة أو عرض أو غيرها²⁴

"Menurut madzhab Maliki, wakaf atas harta yang dapat dimiliki adalah sah. Dalam pengertian madzhab Maliki harta wakaf bersifat umum dengan batas dapat dimiliki (karena bertendensi bahwa wakaf adalah menahan harta dengan mentasharufkan manfaatnya tanpa melihat harta itu bernilai atau tidak) seperti halnya tanah, rumah, toko, jembatan, masjid,

²⁰ Syaikh Muhammad al-Sharbini al-Khatib, *Mughni al-Muhtaj* (Mataah al-Babiy al-Halabi 1958 M) II: 376.

²¹ Juhaya S Praja, *Perwakafan di Indonesia ; Sejarah, Pemikiran, Hukum dan Perkembangannya*, (Bandung: Yayasan Piara1995), 50

²² Wahbah al- Zuhaili, ..., 7635.

²³ 'Alauddin al- Kasani, ..., 349.

²⁴ Muhammad 'Ulaysh, ..., 109-110.

penginapan, mushhaf, buku, hamba sahaya, binatang, segala jenis benda atau yang lainnya.”

Selain pengertian di atas, *mamluk* juga didefinisikan sebagai:

مَا يَشْمَلُ مِلْكَ الذَّاتِ وَمِلْكَ الْمَنْفَعَةِ²⁵

“Sesuatu yang mencakup kepemilikan atas dzat dan kepemilikan atas manfaat”.

Sedangkan *al-‘aqor* menurut madzhab maliki adalah:

مَا لَا يُمَكِّنُ نَقْلَهُ وَتَحْوِيلَهُ أَصْلًا كَالْأَرْضِ، أَوْ أَمَكَّنَ تَحْوِيلَهُ وَنَقْلَهُ مَعَ تَغْيِيرِ صُورَتِهِ وَهَيْئَتِهِ عِنْدَ النَّقْلِ وَالتَّحْوِيلِ كَالْبِنَاءِ وَالشَّجَرِ

“Sesuatu yang sama sekali tidak bisa dipindah dan dialihkan seperti tanah, atau bisa dipindah dan dialihkan dengan adanya perubahan bentuk dan keadaannya karena proses pemindahan dan pengalihan seperti bangunan dan pohon”.

Sedangkan *al-manqul* adalah:

هُوَ مَا أَمَكَّنَ نَقْلَهُ وَتَحْوِيلَهُ مِنْ مَكَانٍ إِلَى آخَرَ مَعَ بَقَائِهِ عَلَى هَيْئَتِهِ وَصُورَتِهِ الْأُولَى كَالْمَلَابِسِ وَالْكَتُبِ وَالسِّيَّارَاتِ وَنَحْوِهَا²⁶

“Sesuatu yang bisa dipindah dan dialihkan dari satu tempat ke tempat yang lain dengan tetapnya bentuk dan keadaan benda tersebut seperti semula, seperti pakaian, kitab, kendaraan dan semisalnya”.

Al-Muqowwam adalah:

كُلُّ مَا كَانَ مُحَرَّرًا بِالْفِعْلِ، وَأَبَاحَ الشَّرْعُ الْإِئْتِفَاعَ بِهِ كَأَنْوَاعِ الْعَقَارَاتِ وَالْمَنْقُولَاتِ وَنَحْوِهَا

*“Sesuatu yang dihasilkan oleh suatu perbuatan dan syara’ memperbolehkan untuk mengambil manfaat darinya, seperti benda-benda tak bergerak, benda-benda bergerak, makanan dan semisalnya”.*²⁷

Sedangkan *al-mitsly* adalah:

مَا لَهُ مِثْلٌ فِي الْأَسْوَاقِ مِنْ غَيْرِ تَفَاوُتٍ فِي أَجْرَائِهِ أَوْ وَجْدَاتِهِ تَفَاوُتًا يُعْتَدُّ بِهِ فِي التَّعَامُلِ، كَالْمِكْيَالَاتِ وَالْمَوْزُونَاتِ وَنَحْوِهَا.

*“Sesuatu yang memiliki pepaduan di pasar tanpa adanya perbedaan jauh dalam bagian-bagiannya dalam transaksi, seperti barang-barang yang bisa ditakar, ditimbang dan semisalnya”.*²⁸

²⁵ Al-Dasuqi, *Hasyiyah al-Dasuqi*. (Beirut Lebanon: Dar al- Kutub al- Ilmiah, 1996), 20.

²⁶ Wahbah al-Zuhaili, ..., 2882.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.* 2885.

Secara umum menurut madzhab Maliki, semua yang dapat dimiliki, baik itu berupa benda (baik tidak bergerak ataupun benda bergerak) atau berupa manfaat dari suatu benda boleh untuk diwakafkan.

c. Madzhab Syafi'i

والموقوف دوام الانتفاع لامطعموم وريحان ويصح وقف عقار ومنقول
ومشاع²⁹

“Harta wakaf ialah manfaatnya bersifat kekal, tidak sah wakaf makanan minyak wangi. Wakaf atas harta tidak bergerak, harta bergerak dan harta bersama berhukum sah.”

وشرط الموقوف كونه عينا معينة مملوكة ملكا يقبل النقل يحصل منها مع بقاء
عينها فائدة أو منفعة تصح اجارتها³⁰

“Syarat harta wakaf ialah harta milik yang bergerak yang memberikan faedah atau manfaat yang dapat disewakan.”

ويصح (وقف عقار) بالاجماع (ومنقول) للخبر الصحيح فيه (ومشاع) وان
جهل قدر حصته او صفتها لان وقف عمر كان مشاعا³¹

“Wakaf harta tidak bergerak secara ijma' ulama sah, sah mewakafkan harta bergerak dan harta bersama meskipun kadar dan sifatnya tidak dapat diketahui sebagaimana Umar RA juga melakukan wakaf harta bersama.”

(ولو وقف بناء او غراسا في ارض مستأجرة) اجارة صحيحة أو فاسدة او
مستعارة مثلا (لهما) ... (فالاصح جوازه لانه مملوك ينتفع به في الجملة مع
بقاء عينه)³²

“Jika wakaf atas bangunan atau tanaman diatas tanah sewa baik sewa itu sah atau tidak atau diatas tanah pinjaman maka menurut yang ashah adalah boleh. Hal demikian ini, karena bangunan atau tanaman tersebut diambil manfaatnya disertai kekalnya harta wakaf.”

صح وقف بناء او غراسا في ارض مستعارة او موصى بمنفعتها مدة أو
مستأجرة³³

“Sah wakaf bangunan atau tanaman diatas tanah pinjaman atau karena wasiat untuk diambilnya kemanfaatan atas tanah itu atau bangunan dan tanaman itu diatas tanah sewa juga sah.”

²⁹ Al Syarbini..., 511- 512.

³⁰ Syamsuddin al- Ramli. *Nihayat al- Muhtaj*. Juz V (Beirut: Dar al- Fikr, tt), 360.

³¹ *Ibid*. 362.

³² *Ibid*. 363.

³³ Abd al- Rauf. *Taisir al- Wukuf*. (Makkah: Nizar al- Musthafa, 1998), 47.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa menurut madzhab Syafi'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 ijma' ulama dan harta tidak bergerak dan harta bersama (badan hukum).

d. Madzhab al-Hanbali

وجملة ذلك ان الذي يجوز وقفه ما جاز بيعه وجاز الانتفاع به مع بقاء عينه
وكان أصلاً يبقى بقاءً متصلاً كالعقار والحيوانات والسلاح والاثاث وأشبه
ذلك³⁴

“Kesimpulannya, sesuatu yang dapat diwakafkan adalah sesuatu yang dapat diperjual belikan dan dapat diambil manfaatnya disertai dengan tetapnya atas benda tersebut seperti ‘aqar (harta tidak bergerak, binatang, pedang, perkakas rumah, dan lain- lain.”

Dari beberapa ketentuan syarat- syarat harta benda wakaf menurut empat madzhab di atas, dapat disimpulkan bahwa harta benda wakaf adalah;

- 1) Harta yang bernilai.
- 2) Harta yang bermanfaat.
- 3) Bukan barang cepat habis bila dipakai atau diambil manfaatnya.
- 4) Harta tidak bergerak (tanah, bangunan, dan tanaman),
- 5) Harta bergerak, kecuali madzhab Hanafi yang menjadikan syarat harta benda wakaf adalah tidak bergerak. Harta yang bergerak dapat diwakafkan jika mengikuti harta yang tidak bergerak.
- 6) Harta bersama, kecuali madzhab Hanafi yang mengisyaratkan harus milik penuh.

Mengenai status harta wakaf tersebut diatas, terdapat perbedaan pendapat dikalangan Ulama' Islam. Menurut Madzhab Syafi'I, wakaf merupakan ibadah yang disyari'atkan, jadi wakaf dipandang sah apabila yang berwakaf mengucapkan pernyataannya atau ikrarnya, tanpa adanya suatu keputusan hakim. Tegasnya setelah ada pernyataan wakaf, maka dengan sendirinya harta itu berkedudukan sebagai harta benda wakaf,

³⁴ Muaffiquddin Ibn Qudamah, *al- Mughni*. Juz VI (Beirut Lebanon: Dar al- Kutub al Ilmiah. tt). 227.

artinya orang yang berwakaf tidak lagi mempunyai kewenangan apa-apa atas harta wakaf tersebut.³⁵

Sedangkan menurut Madzhab Hanafi, wakaf itu hanya merupakan sedekah. Oleh karenanya, selama hakim belum memutuskan bahwa harta itu merupakan harta wakaf, maka harta tersebut masih belum berkedudukan sebagai harta benda wakaf.³⁶

Dari uraian diatas, yang penting diketahui adalah bahwa apabila suatu harta telah dijadikan harta wakaf, maka hak milik dari harta yang telah diwakafkan tidak lagi menjadi milik orang yang berwakaf, tidak pula menjadi kepunyaan badan atau lembaga wakaf, melainkan menjadi kepunyaan Allah SWT.

3. Harta Benda Wakaf Menurut UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Pengertian harta benda wakaf menurut Pasal 1 angka 5 UU Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf:

“Harta benda wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh wakif.”

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.³⁷

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:

- a. Harta yang diwakafkan harus berupa benda yang bernilai (*mutaqawwam*).³⁸ 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.

³⁵ Saroso, dkk, *Tinjauan Yuridis...*, 12.

³⁶ *Ibid*, 12.

³⁷ Suparman Usman, *Hukum...*, 74.

³⁸ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqhu al-islami...*, 7634

- b. Harta yang diwakafkan harus jelas wujud dan ukurannya agar tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.
- c. Harta yang diwakafkan harus jelas milik si wakif 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.³⁹

Adapun menurut Pasal 16 UU Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, pembagian harta benda wakaf terdiri dari :

- a) Benda tidak bergerak
- b) Benda bergerak

Yang dimaksud dengan benda tidak bergerak meliputi:

- a. Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar.⁴⁰ Dapat juga diikuti dengan bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah,⁴¹ dan juga tanaman serta benda lain yang berkaitan dengan tanah.⁴²
- b. Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Wakaf untuk *benda bergerak* adalah harta benda yang tidak bisa habis karena dikonsumsi,⁴³ meliputi:

- a. Uang
- b. Logam mulia
- c. Surat berharga
- d. Kendaraan
- e. Hak atas kekayaan intelektual
- f. Hak sewa

³⁹ *Ibid*, 74.

⁴⁰ pasal 16 (2) poin a Undang-Undang No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

⁴¹ pasal 16 (2) poin b

⁴² pasal 16 (2) poin c

⁴³ pasal 16 (3)

- g. Benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Dikemukakan pula bahwa jenis harta benda wakaf meliputi 3 (tiga) jenis,⁴⁴ yaitu:

- a. Benda tidak bergerak
- b. Benda bergerak selain uang, dan
- c. Benda bergerak berupa uang.

Salah satu perbedaan UU No. 41 / 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 mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual dan hak sewa.

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 Fiqh Islam yang tajam dalam rumah susun yang karena di dalamnya terdapat unsur bersama atas hak dalam rumah susun.

Unsur kebersamaan dalam hak atas satuan rumah susun termasuk pasal 8 (3) UU No 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, 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 bersangkutan⁴⁵.

Ketentuan atas rumah susun dalam wakaf senada dengan pendapat madzhab Maliki. Dalam kitab *Syarkh al-kabir* yang dikutip oleh Abu Zahroh, dinyatakan bahwa ruang angkasa (sesuatu diatas bangunan) dapat diwakafkan terlepas dari bentuk bangunannya karena tanah adalah sama sekali tidak terpengaruh sama sekali dengan bangunan diatasnya. Kemudian argumennya tidak lain adalah bahwa ruang angkasa (sesuatu diatas bangunan) dapat diwakafkan jika ruang angkasa (sesuatu diatas

⁴⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 128

⁴⁵ Pasal 8 (3) UU No 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

tanah) tersebut dapat diperjual belikan, dapat diserahkan, bahkan dari sisi kemanfaatannya juga dapat diperuntukkan bagi pemilik tanah dan peruntukan wakaf⁴⁶.

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

4. Harta Benda Wakaf Menurut UU No 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Menurut ketentuan UU No 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, ruang lingkup jenis benda tidak bergerak yang dapat diwakafkan adalah wakaf hak milik atas satuan rumah susun.

Wakaf hak milik atas satuan rumah susun adalah objek wakaf yang tergolong baru yang ditetapkan UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah No 42 tahun 2006 Tentang Pelaksanaan UU 41 Tentang Wakaf.⁴⁷

Konsep rumah susun setidaknya berhubungan dengan beberapa teknis dan pengertian yang berkaitan dengan rumah susun,⁴⁸ yaitu:

1. Rumah Susun

*“Rumah Susun adalah Bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.*⁴⁹

2. Satuan Rumah Susun

“Bagian dari sistem rumah susun yang utama bagi pemilik adalah satuan rumah susun, yang merupakan bagian dari rumah susun yang tujuan peruntukkannya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang syaratnya harus mempunyai sarana ke jalan umum sehingga

⁴⁶ Abu Zahroh, *Muadlaraan Fil-Waqf*, (Kairo: Dar al-Fikr al-Araby, 2005), 117

⁴⁷ Jaih Mubarrak, *Wakaf Produktif*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2008), hlm. 87.

⁴⁸ *Ibid*, 88

⁴⁹ Pasal 1 (1) UU 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

*pemiliknya dapat leluasa untuk menggunakannya secara individu tanpa mengganggu orang lain”.*⁵⁰

3. Tanah bersama

*“Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun yang ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan”.*⁵¹
*“Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan”.*⁵²

Jadi, hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. *“Hak pengelolaan hanya dapat diberikan kepada Badan Hukum yang modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah, jika rumah susun dibangun diatas Hak Pengelolaan maka Penyelenggaraan Rumah susun wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan terlebih dahulu sebelum satuan-satuan rumah susun tersebut terjual”.*⁵³

4. Bagian Bersama

*“Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun”.*⁵⁴ Bagian bersama merupakan struktur bangunan di rumah susun, semisal: jalan masuk dan jalan keluar dari rumah susun, ruang untuk umum, Pintu-pintu dan tangga darurat, dan ruang masuk.

Dengan demikian, bagian-bagian bersama dari rumah susun tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri oleh pemilik satuan rumah susun tetapi merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun.

⁵⁰ Pasal 1 (2)

⁵¹ Pasal 1 (3)

⁵² Pasal 14 (1)

⁵³ Pasal 1 (3)

⁵⁴ Pasal 1 (4)

5. Benda Bersama

“*Benda bersama adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisah untuk pemakaian bersama*”.⁵⁵ Yang dimaksud benda bersama meliputi: saluran pembuangan air limbah, pembuangan sampah, dan fasilitas olahraga

Sebagaimana yang telah diketahui sebelumnya bahwa kepemilikan atas harta yang telah diwakafkan tetap dipegang oleh pemberi wakaf. Hal ini dapat dipahami dari pengertian wakaf yang dikemukakan Ahmad al Dardir dalam kitabnya *al-Syarah al-Saghir*. Bahwa wakaf itu adalah perbuatan *siwaqif* menjadikan manfaat hartanya untuk digunakan oleh mustahiq (penerima *waqif*), walaupun yang dimilikinya itu berbentuk upah, atau menjadikan hasilnya untuk dapat digunakan seperti mewakafkan uang, dengan mengucapkan lafaz wakaf untuk masa tertentu sesuai dengan keinginan pemilik.⁵⁶

Dalam hal ini Ahmad al Dardir beranggapan bahwa sebelum *wakif* mewakafkan barangnya adalah pemilik barang wakaf dan yang asal adalah menetapkan sesuatu seperti sebelumnya sampai ada sesuatu lain yang menghapusnya. Maka ketika tidak ada yang menghapusnya, berarti kepemilikan masih ada ditangan *wakif*. Hanya saja kepemilikan tersebut tidak mutlak, namun dibatasi oleh kondisi yang menjadi tujuan wakaf tersebut, yaitu bersedekah dengan buah dari harta wakaf. Batasan ini adalah tidak boleh menjual, menghibahkandan mewariskan barang wakaf itu.⁵⁷

Alasan yang dikemukakan Imam Malik mengapa wakaf itu berstatus milik *siwakif* berdasarkan kasus Ibn Umar sebagai pemilik benda yang diwakafkan yang diperintahkan Rasul untuk mengeluarkan miliknya itu. Sementara alasan mengenai keabsahan wakaf untuk sementara waktu ialah berdasarkan atas kenyataan, tidak ada dalil yang mengharuskan wakaf itu *mu'abbad*, sementara manfaat benda itu hanya berlaku sementara waktu saja, maka wakaf itu tidak boleh dijual dengan pertimbangan *al-maslahat al-mursalah*.⁵⁸

⁵⁵ Pasal 1 (5)

⁵⁶ Ahmad al-Dardir, *al-Syarah al-Shagir*, (Matba'ah Muhammad Ali Sabih, 1985) IV: 203

⁵⁷ Abdullah Muhammad Abid al-Kabisi, *Hukum Wakaf...*, 144

⁵⁸ *Ibid*,

Menurut Mazhab Hanbali secara terkstual, Imam Ahmad berkata “jika seseorang mewakafkan rumahnya kepada anak saudaranya, maka rumah itu menjadi miliknya.”⁵⁹

Menurut pendapat Abu Hanifah, harta yang telah diwakafkan tetap berada pada kekuasaan *wakif* dan boleh ditarik kembali oleh si wakif. Harta itu tidak berpindah hak milik, hanya manfaatnya saja yang diperuntukan untuk tujuan wakaf. Dalam hal ini, Imam Abu Hanifah memberikan pengecualian pada tiga hal, yakni wakaf masjid, wakaf yang ditentukan oleh keputusan pengadilan dan wakaf wasiat. Selain tiga hal yang tersebut, yang di lepaskan hanya manfaatnya saja bukan benda itu secara utuh.⁶⁰

Adapun menurut Mazhab Maliki, sebagaimana defenisi wakaf yang di sebutkan sebelumnya, harta yang di wakafkan itu menurut *Malikiyah* tetap menjadi milik si Wakif. Dalam hal ini sama dengan Abu Hanifah. Akan tetapi, Maliki menyatakan tidak boleh mentransaksikannya atau men-tasarruf-kannya, baik dengan menjualnya, mewariskannya atau menghibahkannya selama harta itu diwakafkan. Menurutny, boleh wakaf untuk waktu tertentu, bukan sebagai syarat bagi Maliki selama-lamanya. Apabila habis jangka waktu yang telah di tentukan, maka boleh mengambilnya lagi, walaupun benda itu untuk masjid. Wakaf menurut interpretasi *Malikiyah*, tidak terputus hak si wakif terhadap benda yang di wakafkan. Yang terputus itu hanyalah dalam hal *bertasarruf*.

Menurut Penjelasan atas 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.⁶¹

⁵⁹ Muhammad Ibn Qudamah, *Al-mugni li Ibn Qudamah*, (Riyad : Maktabah al-Riyad al-Haditsah, t.t), 601

⁶⁰ Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqih Wakaf.*, (Departemen Agama RI. Jakarta:2006). 2

⁶¹ Pasal 1 (1) UU 16 Tahun 1985 Rumah Susun

Dengan demikian, Hak Milik Satuan Rumah Susun / HMSRS bukan hak atas tanah, tetapi yang berkaitan dengan tanah, dan satuan rumah susun harus mempunyai sarana ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun yang lain.⁶²

Pembangunan rumah susun di Indonesia adalah berdasarkan pada asas kesejahteraan umum, keadilan, dan pemerataan serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan.⁶³

Menurut Pasal 2 dan (3) UURS, tujuan pembangunan rumah susun antara lain sebagai berikut:

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian Sumber Daya Alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
- c. Berdasarkan arah kebijaksanaan tersebut di atas, kebijaksanaan umum pembangunan perumahan tersebut diarahkan untuk:⁶⁴
- d. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- e. 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.

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 dipertanian sangatlah sulit hal ini disebabkan karena keterbatasan tanah. Oleh karenanya, maka pemerintah mengambil langkah dan tindakan membangun perumahan secara vertikal yang dikenal dengan Rumah Susun.

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

⁶² Sutedi Adrian, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 144.

⁶³ Sutedi Adrian, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 157.

⁶⁴ Sutedi Adrian, *Hukum Rumah....*, 158.

- a. Sistem pemilikan perseorangan
- b. Sistem pemilikan bersama yang terikat
- c. Sistem pemilikan perseorangan yang sekaligus dilengkapi dengan system pemilikan bersama yang bebas (*condominium*).⁶⁵

Dilihat dari ketiga kategori diatas, maka rumah susun jelas merupakan kategori sistem pemilikan ketiga, karena di dalam rumah susun terkandung sistem pemilikan perseorangan dengan hak bersama yang bebas.

Mengingat bahwa tujuan dari rumah susun adalah untuk sebagai tempat tinggal/hunian, maka tentu saja hak milik atas satuan rumah susun memiliki nilai ekonomis yakni dengan menyewakan kemanfaatannya kepada pihak lain. Sedangkan hasil dari uang sewa itu diperuntukkan untuk tujuan wakaf.

Dengan demikian, Penulis menyimpulkan dalam pelaksanaan wakaf menurut *fuqaha'* mensyaratkan bahwa harta wakaf harus dimiliki secara keseluruhan, artinya benda wakaf adalah milik pribadi bukan hasil sewa atau pinjaman. Dalam hal ini rumah susun tidak boleh diwakafkan jika wakif tidak mempunyai status pemilik dalam satuan rumah susun. Oleh karena itu satuan rumah susun boleh diwakafkan dengan syarat wakif harus berstatus pemilik secara sah, bukan hasil sewa atau pinjam.

Kepemilikan hak tanah pada satuan rumah susun merupakan sarana penunjang yang kuat agar tujuan pembangunan nasional, khususnya pembangunan perumahan dan permukiman serta Rumah Susun, dapat lebih mencapai sasaran untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur⁶⁶.

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan uraian diatas dapatlah penulis simpulkan sebagai berikut:

Pertama, perumahan yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati, menikmati atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

⁶⁵ Sitorus Oloan, dkk *Kondominium dan Permasalahannya* Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Cet Ke-1, (Yogyakarta, 1998) 18.

⁶⁶ Pasal 33 UUD 1945 (amandemen ke-4)

Tantangan dan permasalahan yang dihadapi dalam bidang pembangunan perumahan secara nasional cukup berat, antara lain disebabkan rendahnya daya beli masyarakat serta keterbatasan lahan dan anggaran untuk pembangunan perumahan.

Kedua, potensi wakaf di Indonesia baik untuk wakaf harta bergerak maupun harta tidak bergerak sangat besar. Jika potensi tersebut dapat diaktualisasikan dan diberdayakan akan dapat membantu mengatasi persoalan keterbatasan lahan dan keterbatasan anggaran dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat miskin dan kurang mampu

Daftar Pustaka

- ‘Alauddin, *Bada’i al- Shana’i*, Juz VI Beirut Lebanon : Dar al- Ma’rifat, 2000
- ‘Ulaysh, Muhammad. *Mankh al- Jalil Syarkh ala’ Mukhtashor Sayid Kholil*, Beirut Lebanon: Dar al- Fikr, 1989
- Abidin, Ibn. *Khasyiah Radd al- Mukhtar*, Juz IV Beirut Lebanon : Dar al- Fikr, 2005
- al- Bayumi, Ibrahim Ghanim, *Nidzam al- Wakf wa al- Mujtama’ al- Madany Fi al- Wathan al- Araby*, Beirut: Markaz Dirasat al- Arabiah al- Wahdat al- Arabiah, 2001
- al- Nawawi, Yahya bin Syaraf. *Shahih Muslim bi Syarkh al- Nawawi*.Juz X Beirut Lebanon: Dar al- Kutub al- Ilmiah, 2006
- al- Ramli, Syamsuddin. *Nihayat al- Muhtaj*. Juz V, Beirut: Dar al- Fikr, tanpa tahun.
- al- Zuhaili, Wahbah. *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu Juz X*, Beirut: Dar al-Fikr, 1997
- al-Anshori, Abu Yahya Zakariya. *Fath al-Wahab*, Juz I, Semarang: Toha Putra, tanpa tahun.
- al-Dasuqi, *Hasyiyah al-Dasuqi*. Beirut Lebanon: Dar al- Kutub al- Ilmiah, 1996.
- al-Sharbini, Muhammad al-Khatib. *Mughni al-Muhtaj* (Mataah al-Babiy al-Halabi 1958 M) II: 376.
- Basyir, Azhar. *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, cet ke-2, Yogyakarta: UII Pres, 2004
- Daud, Mohammad Ali. *Sistem Ekonomi Islam, Zakat dan Wakaf*, Jakarta: UI Press, 1988
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008
- Departemen Agama RI Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqh Wakaf*. Jakarta: 2006.
- 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
- Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: Akademika Pressindo, 1995
- Lubis, Suhrawardi K Dkk. *Wakaf & Pemberdayaan Umat* Jakarta: Sinar Grafika. 2010
- Moelyono, Anton M. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet. ke-2, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Mubarrak, Jaih. *Wakaf Produktif*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media. 2008
- Muhammad, Abu Abdillah ibn ismail, *Shohih Al Bukhori Jilid II*, Bairut: Dar Al Fikr, 1995.
- Muhammad, Kamaluddin bin Abdul wahid, *Syarkh Fath al- Qadir*, Juz VI Beirut Lebanon: Dar al- Kutub al- Ilmiah, 1995
- Munawwir, A.W. *Kamus al-Munawwir Arab-Indonesia Terlengkap*, Surabaya: Pustaka Progressif, 1997
- Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun
- Praja, Juhaya S. *Perwakafan di Indonesia ; Sejarah, Pemikiran, Hukum dan Perkembangannya*, Bandung: Yayasan Piara, 1995
- Qudamah, Muaffiquddin Ibn. *al- Mughni. Juz VI* Beirut Lebanon: Dar al- Kutub al Ilmiah, tanpa tahun.
- Rauf, Abdul. *Taisir al- Wukuf*. Makkah: Nizar al- Musthafa, 1998
- Rofiq, Ahmad. 2004 *Fikih Kontekstual: Dari Normative ke Pemahaman Sosial*, Semarang: Pustaka Pelajar, 2004
- Sabiq, al- Sayyid. *Fiqh al- Sunnah*, Juz III, Kairo: Dar al- Fath, 1995
- Saroso, dkk. Cet, Ke-1, *Tinjauan Yuridis Tentang Perwakafan Tanah Hak Milik*, Yogyakarta: liberty. 1984
- Sitorus, Oloan, dkk. *Kondominium dan Permasalahannya Mitra Kebijakan Tanah Indonesia*, Cet Ke-1, Yogyakarta, 1998
- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, jakarta: Pradnya paramita, 2009
- Suhadi, Imam. *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat*, Yogyakarta: Dana Bakti Prima Yasa, 2002
- Suparman, Usman. *Hukum Perwakafan DiIndonesia*, Jakarta: Darul Ulum Press, 1994
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Usman, Rachmadi. *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009
- Zahroh, Abu. 2005 *Muhadlariat Fi al- Waqf*, Kairo: Dar al- Fikr al- Araby.