

**PENYEWAAN RUKO DI ATAS LAHAN WAKAF
DALAM PERSPEKTIF FIQIH MUAMALAH
(STUDI PADA MASJID BAITURRAHMAN
KOTA SUNGAI PENUH)**

SKRIPSI



Disusun Oleh:

AINA RAMADHAN

NIM: 2110102036

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
KERINCI
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KERINCI
1446H/2025**

**PENYEWAAAN RUKO DI ATAS LAHAN WAKAF DALAM
PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH (STUDI PADA MASJID
BAITURRAHMAN KOTA SUNGAI PENUH)**

SKRIPSI



Diajukan kepada
Institut Agama Islam Negeri Kerinci
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
dalam Menyelesaikan Program
Strata Satu Sarjana Hukum

OLEH:

AINA RAMADHAN NIM. 2110102036

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
KERINCI**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KERINCI
TAHUN 1446 H/2025 M**

M. Ibrahim aziz M.H
DOSEN ISTITUT AGAMA ISLAM
NEGERI (IAIN) KERINCI
Fakultas Syariah

Sungai Penuh, 10 Juni 2025
Kepada
Yth. Bapak Dekan

Di-
Sungai Penuh

NOTA DINAS

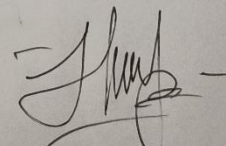
Assalamualaikum Wr. Wb

Setelah membaca dan mengadakan perbaikan semestinya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara **Aina Ramadhan, Nim. 2110102036** Yang Berjudul **Penyewaan Ruko di atas Lahan Wakaf dalam Perspektif Fiqh Muamalah (Studi pada masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh** telah dapat diajukan untuk dimunaqasyahkan guna melengkapi tugas dan memenuhi salah satu syarat-syarat untuk mencapai Gelar Sarjana Hukum (SH) pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kerinci. Maka dengan ini kami ajukan skripsi tersebut agar dapat diterima dengan baik.

Maka dengan ini kami ajukan skripsi ini, agar kiranya dapat diterima dengan baik. Demikianlah, kami ucapkan terima kasih, semoga bermanfaat bagi kepentingan agama, nusa dan bangsa.

Wassalamu'alaikum, wr.wb

Dosen Pembimbing



M. Ibrahim aziz, M.H

NIP.19880192020121011



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KERINCI
FAKULTAS SYARIAH**

KERINCI Jln. Pelita IV Sungai Penuh Telp. (0748) 21065 Fax. (0748) 22114 Kode Pos 37112

PENGESAHAN

Skripsi Ini Telah Dimunaqasyahkan Oleh Sidang Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kerinci Pada Hari Rabu 18 Juni 2025 Dan Telah Diterima Sebagai Bagian Dari Syarat-Syarat Yang Harus Dipenuhi Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH) Pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kerinci.

Sungai Penuh, 24 Juni 2025

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KERINCI

FAKULTAS SYARIAH

Ketua Sidang / Pembimbing

M. Ibrahim Aziz, M.H
NIP. 19880192020121011

Penguji I

Dr. Yasni Efvanti, M.Ag
NIP: 197506162000032004

Penguji II

Hainadri, M.H
NIP: 198105082023211012

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

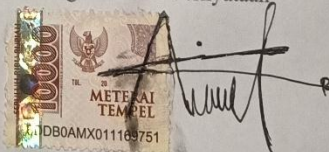
Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama. : Aina Ramadhan
NIM : 2110102036
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Alamat : Lawang Agung, Kota Sungai Penuh

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul **“PENYEWAAN RUKO DI ATAS LAHAN WAKAF DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH (STUDI KASUS PADA MASJID BAITURRAHMAN DI KOTA SUNGAI PENUH.”** benar-benar karya asli saya, kecuali yang dicantumkan sumbernya. Apabila saya terbukti melakukan plagiat maka saya bersedia dicabut gelar akademik.

Sungai Penuh, 10 Juni 2025

Yang Membuat Pernyataan



AINA RAMADHAN

NIM. 21101020136

PERSEMBAHAN DAN MOTTO

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada orang-orang yang telah memberikan semangat dan perhatian, serta memberi motivasi selama studiku, yaitu untuk kedua orang tua tercinta ayahanda Syamsir Alam dan ibuku Ermaini, yang telah merawat, membimbing dan mendidiku sebagai sekolah pertama tempatku belajar akan banyak hal. Yang tidak henti-hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta. Terimakasih selalu berjuang untuk kehidupan penulis, serta terimakasih untuk semua berkat do'a dan dukungan ibu Ermaini dan Bapak Syamsir Alam, sehingga penulis bisa sampai di titik ini. Sehat selalu dan hiduplah lebih lama lagi, terimakasih sudah ada di setiap perjalanan dan pencapaian hidup penulis.

Ucapan terima kasih kepada kedua kakakku tercinta Asifa Resa Utami, S.Pd, Aima Khasma Suri dan abangku Satria Wiguno, serta Abang ipar saya Al-Hafiz atas doa, motivasi, dan kasih sayang hingga bisa sampai ke tahap ini. Serta juga para ponakan ku tercinta M. Habil Masjidil Hafiz, Shaquena Azalea Zea, Naysha Qolifha Hafiza, dan Shaquille Alvino Zeyn. Atas tingkah lucunya, Sebagai penguat dan motivasiku untuk melewati semua rintangan dan kesulitan menyelesaikan kuliah selama ini. Dan terakhir, terimakasih sebesar-besarnya kepada diri sendiri yang telah berkerja keras dan pantang mundur agar menyelesaikan pendidikan studi S1 sarjana hukum.

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu.”

(Q.S An-Nisa: 29)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah rabbil‘alamin. Puji dan syukur peneliti ucapkan kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya, peneliti dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Penyewaan Ruko di atas Lahan Wakaf Dalam Perspektif Fiqh Muamalah (Studi pada Masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh.” dengan baik. Shalawat beserta Salam peneliti haturkan kepada nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari zaman kegelapan menuju ke Zaman yang terang benderang seperti saat sekarang ini. Makalah ini ditulis untuk memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar sarjana (S1) di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Setelah menyelesaikan Skripsi ini, peneliti menerima banyak bantuan dari berbagai pihak kepentingan. Peneliti berterima kasih kepada pihak sebanyak mungkin atas dukungan kepada yth:

1. Bapak Dr. Jafar Ahmad, S.Ag, M.Si. Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN), Wakil Rektor I Bapak Dr. Faizin, S.Ag, M.Ag. Wakil Rektor II Bapak Prof. Dr. Ahmad Jamin, M.Ag. Wakil Rektor III Bapak Dr. Halil Khusairi. M.Ag, yang telah mengizinkan peneliti menjadi mahapeserta didik di IAIN Kerinci.
2. Bapak Dr. Arzam, M.Ag Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kerinci beserta Bapak Muhammad Alfian, M.Pd Wakil Dekan I, Bapak Suryadi, SS.,M.Ag Wakil Dekan II, dan Ibu Dr. Yasni Efyanti, M.Ag Wakil Dekan III Fakultas Syariah.
3. Bapak M. Ibrahim Aziz, M.H Ketua Jurusan Hukum Ekonomi syariah IAIN Kerinci yang telah memberikan bantuan dan arahan selama penulis menjalani perkuliahan.
4. Bapak M. Ibrahim Aziz, M.H pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan motivasi kepada penulis untuk senantiasa gigih dan semangat menyelesaikan skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen program studi hukum ekonomi Syariah yang sudah memberikan ilmu yang bermanfaat selama penulis melaksanakan perkuliahan di IAIN Kerinci.
6. Karyawan dan Karyawati IAIN Kerinci yang telah membantu melayani kebutuhan penulis dalam penelitian.
7. Para pengurus masjid Baiturrahman dan para Penyewa ruko di masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh yang sudah membantu memberikan data yang dibutuhkan dalam penelitian.

Selanjutnya, dalam penulisan Skripsi ini peneliti menyadari bahwa masih terdapat kekurangan, baik dari segi penulisan maupun segi isi. Jika ada kesalahan pada pengetahuan yang dimiliki peneliti, maka itu menjadi kesempurnaan Allah SWT. Untuk alasan ini, peneliti berharap bahwa kritik konstruktif dari semua pihak akan lebih baik, dengan harapan skripsi ini akan berguna bagi kita semua. Semoga Allah SWT memberikan rahmat kepada kita semua dan semoga perjuangan ini berhasil dengan penuh hikmah dan ridho-Mu ya Allah. Aamiin Ya Rabbal'Alamin.

Sungai Penuh, 10 Juni 2025

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
KERINCI**

AINA RAMADHAN

NIM 2110102036

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
NOTA DINAS.....	iii
PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
PERSEMBAHAN DAN MOTTO.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan masalah dan batasan masalah	4
C. Tujuan dan manfaat penelitian.....	4
D. Penelitian relevan.....	5
E. Metodologi penelitian	8
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Fiqh Muamalah	12
1. Pengertian fiqh muamalah.....	12
2. Dasar hukum fiqh muamalah.....	15
3. Prinsip dasar fiqh muamalah	15
B. Wakaf	16
1. Pengertian wakaf	16
2. Dasar hukum wakaf	17
3. Rukun dan syarat wakaf.....	18
4. Macam-macam wakaf	19
C. Sewa Menyewa (Ijarah)	20
1. Pengertian sewa menyewa	20

2.Dasar Hukum Sewa menyewa	22
3.Rukun,Syarat, hak dan kewajiban sewa menyewa.....	24
4.Syarat dan ketentuan akad ijarah dalam ekonomi islam	26
5.Berakhirnya perjanjian sewa menyewa.....	27

BAB III GAMBARAN UMUM DAN LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran umum lokasi	33
B. Penyewaan lahan wakaf dalam perspektif fiqh pada masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh	37

BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Proses penyewaan lahan wakaf menurut fiqh muamalah	40
B. Dinamika pengetahuan terhadap batasan dan syarat yang harus dipenuhi menurut fiqh muamalah dalam penyewaan lahan wakaf	47
C. Analisis fiqh muamalah, UU No. 41 Tahun 2004, PP No.42 Tahun 2006, dan Fatwa DSN-MUI No.602 Tahun 2023 terhadap penyewaan ruko di atas lahan wakaf.....	52

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS

ABSTRAK

Nama: Aina Ramadhan, Nim: 2110102036

Skripsi: “Penyewaan Ruko di atas Lahan Wakaf dalam Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Pada Masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh)

Kata Kunci: penyewaan, ruko, lahan wakaf, fiqh muamalah

Penyewaan ruko di atas lahan wakaf pada masjid baiturrahman di Kota Sungai Penuh, menimbulkan pertanyaan mengenai kebolehan dan batasan penyewaan lahan wakaf. Penelitian ini menganalisis (1).proses penyewaan lahan wakaf yang ada pada masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh apakah sudah sesuai dengan fiqh muamalah, (2).batasan dan syarat yang harus dipenuhi menurut fiqh muamalah, (3).menganalisis kebolehan penyewaan lahan wakaf perspektif fiqh muamalah, UU wakaf, PP tentang wakaf, dan Fatwa DSN-MUI tentang wakaf. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan dengan metode studi kasus. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara dan dokumentasi untuk menganalisis praktik penyewaan sesuai hukum yang berlaku. Dengan hasil penelitian sebagai berikut: (1).Proses penyewaan lahan wakaf pada masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh, Meliputi: pengajuan permohonan sewa, pertimbangan dan musyawarah pengurus masjid, penentuan nilai dan jangka waktu sewa, pembayaran dan penerimaan, pemanfaatan dana sewa, perpanjangan atau pengakhiran masa sewa, serta pemantauan dan penertiban. (2).Batasan fiqh yang diperhatikan dalam praktik ini mencakup larangan penyewaan pada area sakral masjid. Kewajiban penggunaan hasil sewa untuk kemaslahatan umat (seperti operasional masjid, santunan anak yatim, dan kegiatan sosial). Sedangkan persyaratan yang harus dipenuhi, seperti: adanya kejelasan objek sewa, kejelasan manfaat, jangka waktu, dan besaran sewa yang disepakati. Selain itu, akad dilakukan secara sah antara pihak pengurus masjid dan penyewa, serta adanya pengawasan agar tidak menyimpang. (3).Berdasarkan hasil analisis dari perspektif fiqh muamalah, UU No. 41 Tahun 2004, PP No.42 Tahun 2006, dan fatwa DSN-MUI No.206 Tahun 2023 tentang wakaf produktif. Bahwa “Penyewaan lahan wakaf, berupa penyewaan ruko yang dibangun di atasnya, merupakan bentuk wakaf produktif yang diperbolehkan secara syariat dan legal. Selama tidak mengubah status kepemilikan wakaf, hasilnya digunakan sepenuhnya untuk tujuan wakaf, serta pengelolaanya dilakukan dengan amanah sesuai dengan prinsip syariah. Penyewaan tersebut juga wajib menjaga nilai-nilai kemaslahatan, tidak bertentangan dengan larangan syariat, serta tunduk pada pengawasan.

ABSTRACT

Name: Aina Ramadhan, Nim: 2110102036

Skripsi: "Rental of Shophouses on endowment Land in the Perspective of Fiqh Muamalah (Study at Baiturrahman Mosque, Sungai Penuh City)

Keywords: rent, shophouse, waqf land, fiqh muamalah

The rental of shophouses on the waqf land at the Baiturrahman mosque in Sungai Penuh City, raises questions regarding the permissibility and limitations of renting waqf land. This study analyzes (1) the rental process of waqf land at the Baiturrahman mosque in Sungai Penuh City whether it is in accordance with fiqh muamalah, (2) the limitations and requirements that must be met according to fiqh muamalah, (3) analyzing the permissibility of renting waqf land from the perspective of fiqh muamalah, the Waqf Law, PP on waqf, and the DSN-MUI Fatwa on waqf. This study uses a qualitative approach and a case study method. Data were collected through observation, interviews and documentation to analyze rental practices in accordance with applicable laws. With the following research results: (1). The process of renting waqf land at the Baiturrahman mosque in Sungai Penuh City, includes: submission of a rental application, consideration and deliberation of the mosque management, determination of the value and term of the rental, payment and receipt, utilization of rental funds, extension or termination of the rental period, and monitoring and regulation. (2). The limitations of fiqh that are considered in this practice include the prohibition of renting in the sacred area of the mosque. The obligation to use the rental proceeds for the benefit of the community (such as mosque operations, orphanages, and social activities). Meanwhile, the requirements that must be met, such as: clarity of the rental object, clarity of benefits, time period, and the amount of the agreed rental. In addition, the contract is carried out legally between the mosque management and the tenant, and there is supervision so that there are no deviations. (3). Based on the results of the analysis from the perspective of muamalah fiqh, Law No. 41 of 2004, PP No. 42 of 2006, and DSN-MUI fatwa No. 206 of 2023 concerning productive waqf. That "Renting waqf land, in the form of renting a shophouse built on it, is a form of productive waqf that is permitted by sharia and is legal. As long as it does not change the ownership status of the waqf, the results are used entirely for waqf purposes, and its management is carried out in a trustworthy manner in accordance with sharia principles. The rental is also required to maintain the values of welfare, not conflict with sharia prohibitions, and is subject to supervision.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Wakaf adalah salah satu instrumen ekonomi Islam yang sangat penting dalam meningkatkan kesejahteraan sosial dan pemberdayaan masyarakat. Memiliki harta benda yang abadi dan menggunakan hasilnya untuk membantu orang lain dalam bidang keagamaan, pendidikan, dan ekonomi adalah arti wakaf dalam syariah. Wakaf tanah adalah jenis yang paling umum digunakan untuk membangun masjid, sekolah, dan fasilitas umum lainnya. Ada juga syarat bahwa barang wakaf tidak boleh digunakan untuk tujuan pribadi. (UUD No. 41 Tahun 2004)

Wakaf merupakan salah satu instrumen sosial Islam yang sangat penting untuk mendukung kemajuan umat melalui manajemen aset yang dipertahankan substansinya dan menggunakan hasilnya untuk kebaikan umum. Dengan waktu, ide wakaf inovatif telah muncul untuk memaksimalkan aset wakaf, seperti menyewa lahan masjid. Penyewaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa aset wakaf dapat memberikan keuntungan luas, terutama dalam mendukung operasi masjid dan kemakmuran umat. (Latief, 2020).

Dalam Islam, menahan harta benda dan keuntungan yang telah diberikan kepada seseorang di jalan Allah SWT disebut wakaf. Ini

dilakukan dengan memindahkan harta milik pribadi ke milik badan dengan tujuan memberi manfaat kepada orang lain dengan harapan mendapatkan rahmat dan ridho Allah SWT. Oleh karena itu, wakaf adalah sedekah jariah, yang berarti bantuan moral yang akan bertahan setelah kematian seseorang. (Rahman & Widiaastuti, 2020)

Wakaf adalah barang yang diwakafkan untuk kepentingan orang lain. Wakaf dapat digunakan atau disewakan dengan tujuan yang lebih membantu orang lain. Seiring perkembangannya, wakaf dapat dialokasikan untuk kebutuhan sosial seperti rumah sakit, lembaga pendidikan, dan masyarakat secara keseluruhan. (Latifah, 2021)

Salah satunya Masjid Baiturrahman yang terletak di kota sungai penuh, adalah contoh dari wakaf yang pembangunannya dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat umum. Masjid Baiturrahman kota sungai penuh memiliki dua bangunan pokok, yaitu berupa satu bangunan masjid dan menara masjid. Bangunan masjid selain digunakan untuk ibadah, juga diperuntukkan untuk tempat mengaji dan untuk para ibu-ibu majelis taklim. Sedangkan untuk bagian Menara masjid, dibagian bawah menara dibuat beberapa ruko yang disewakan untuk berjualan.

Namun, muncul pertanyaan terkait tanah wakaf yang awalnya digunakan untuk kegiatan keagamaan seperti masjid disewakan untuk bisnis pribadi. Hal ini menimbulkan berbagai pertanyaan terkait hukum syariah. Seharusnya kebolehan dan batas-batas syariah dipertimbangkan

secara menyeluruh sebelum digunakan. Hal ini menimbulkan pertanyaan penting mengenai keabsahan praktik penyewaan tersebut dalam perspektif fiqh muamalah, khususnya mengenai ketentuan hukum akad ijarah terhadap tanah wakaf, prinsip kemaslahatan, dan batasan syariah dalam pengelolaan harta wakaf.

Oleh karena itu, untuk memastikan bahwa penggunaan aset wakaf sesuai dengan peraturan syariah, penting untuk menganalisis aspek fiqh dari penyewaan lahan wakaf masjid untuk tujuan bisnis pribadi. Peneliti ini bertujuan untuk menganalisis masalah ini dari perspektif fiqh muamalah. Diharapkan bahwa penelitian ini akan memberikan saran tentang cara terbaik untuk memanfaatkan lahan wakaf sesuai dengan prinsip syariah. Selain itu, hal ini juga akan membantu pengelolaan wakaf menjalankan fungsinya dengan adil dan jujur.

Dari beberapa uraian di atas, masih belum ada peneliti yang melakukan penelitian permasalahan berupa tanah wakaf yang disewakan untuk kepentingan usaha pribadi, yang mana umumnya tanah wakaf di peruntukkan untuk kepentingan umum di dalam masyarakat. Untuk itulah peneliti tertarik untuk membahas masalah ini secara mendalam dan disertai dengan batasan-batasan tertentu, yang berikutnya penulis tuangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul: **Penyewaan lahan wakaf dalam perspektif fiqh Muamalah (studi pada Masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh).**

B. Batasan dan Rumusan Masalah

Guna mempersempit ruang lingkup pada studi ini, penelitian menggambarkan batasan permasalahan, mempersempit fokus pada penelitian ini berfokus pada analisis terhadap penyewaan lahan wakaf dalam perspektif fiqh yang berlokasi di Masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh. Fokus penelitian hanya pada penyewaan lahan Masjid yang dijadikan tempat usaha pribadi.

Rumusan Masalah:

Berdasarkan latar belakang di atas, masalah penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses penyewaan lahan wakaf Masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh?
2. Bagaimana batasan dan syarat yang harus dipenuhi menurut fiqh dalam penyewaan lahan Masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh?
3. Apakah penyewaan ruko di atas lahan wakaf pada masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh memenuhi prinsip fiqh muamalah, UU wakaf, PP tentang wakaf, dan fatwa DSN-MUI tentang wakaf?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Dengan penelitian ini diharapkan untuk:

1. Mengetahui proses penyewaan lahan wakaf Masjid Baiturrahman Di Kota Sungai Penuh

2. Mengetahui batasan dan syarat yang harus dipenuhi penyewaan lahan wakaf Masjid menurut fiqh.
3. Menganalisis pandangan fiqh muamalah, UU wakaf, PP tentang wakaf, dan Fatwa DSN-MUI terhadap penyewaan ruko di atas lahan wakaf pada Masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh

Tujuan-Tujuan di atas jika tercapai dengan baik, maka diharapkan penelitian ini berguna untuk:

1. Untuk memenuhi tugas dalam melengkapi syarat penyelesaian studi pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kerinci, guna mendapatkan gelar sarjana hukum program studi srata satu jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kerinci.
2. Sebagai sumbangsih penulis terhadap almamater terutama untuk menambah koleksi perpustakaan IAIN Kerinci, dan mudah-mudahan karya yang amat sangat sederhana ini dapat menjadi bahan bacaan bagi pembaca.
3. Bagi peneliti akan membantu memperkaya dan memperluas pengetahuan tentang perkembangan ilmu pengetahuan dan hukum Islam khususnya mengenai penyewaan lahan wakaf.
4. Bagi Masyarakat, kajian ini akan memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum syariah, khususnya di bidang sewa menyewa, serta meningkatkan literasi dan pemahaman fiqh muamalah kepada masyarakat.

D. Penelitian Relevan

1. Penelitian yang dilakukan oleh Devy Agustina dan Renny Oktafia berjudul "Manajemen pengelolaan wakaf tanah masjid jami' Darussalam desa Jatipayak Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan untuk meningkatkan perekonomian masyarakat". Penelitian ini berfokus pada penyewaan tanah wakaf yang berupa lahan sawah, yang mana hasil dari penelitian tersebut menjelaskan bahwa pengelolaan tanah wakaf untuk lahan sawah dapat dikatakan belum optimal, dikarenakan hasil dari penyewaan tersebut tidak disalurkan untuk kepentingan masjid dan masyarakat sekitar. Devy dan Renny, 2021).

Penelitian yang dilakukan oleh Devy&Renny berfokus pada lahan wakaf yang dijadikan sawah. Namun, yang menjadi fokus penelitian disini adalah lahan wakaf yang diperuntukan untuk masjid dijadikan ruko dan kemudian disewakan sebagai tempat berjualan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh A. Fahrur Rozi, dkk dengan judul "Pengelolaan Tanah Wakaf Masjid terhadap Pengembangan Usaha Produktif dalam Tinjauan Ekonomi Islam" menemukan bahwa: Pengelolaan tanah wakaf masjid untuk usaha produktif di Desa Pagedangan Kecamatan Turen dapat berupa lahan pertanian atau rumah kontrakan. Hasil dari pengelolaan wakaf produktif rata-rata diperuntukkan untuk operasional masjid, dan pandangan hukum Islam tentang pengelolaan tanah wakaf masjid untuk usaha produktif di Desa Pagedangan Kecamatan Turen tidak bertentangan dengan syari'at Islam,

seperti yang ditunjukkan oleh usaha yang dijalankan oleh masjid.(Fahrur rozi Dkk,2021)

Penelitian yang dilakukan oleh Fakhur rozi ini berfokus pada tanah wakaf yang dijadikan lahan pertanian dan rumah kontrakan. Sedangkan penulis berfokus pada lahan wakaf yang seharusnya diperuntukan untuk kepentingan masyarakat umum berupa masjid, dijadikan ruko yang kemudian disewa untuk berdagang.

4. Skripsi Hanif Muhammad Tufhail dengan judul “Sewa Menyewa Lahan Masjid Sebagai Tempat Berdagang (Studi Kasus di Masjid Asy-Syayidah, Mbabrik, Mojolaban, Sukoharjo)” menemukan bahwa: Studi ini menemukan bahwa berdagang di masjid diizinkan jika dilakukan di luar masjid, yaitu di teras, taman, atau halaman masjid. Dengan syarat membayar tarif yang telah ditentukan sebesar 10-20 ribu untuk kepentingan masjid. Serta, penyewaan lahan wakaf masjid memerlukan proses yang telah disetujui bersama oleh musta’jir dan mu’jir.

Perbedaan antara penelitian penulis dan hasil Hanif terletak pada lokasi bisnisnya. Pada penelitian Hanif, perdagangannya dilakukan di luar area masjid, sedangkan penelitian penulis adalah ruko di bawah menara masjid.

5. Skripsi Rian Bayu Saputro dengan judul “Tinjauan fikih Muamalah Terhadap Pemanfaatan Tanah Wakaf Sebagai Makam Dengan Skema Jual Beli (Studi Kasus Di Desa Punukan, Kecamatan Mantingan, Kabupaten Ngawi” dengan hasil penelitian: Jual beli tanah wakaf sebagai makam tidak sama dengan jual

beli tanah oleh penjual dan pembeli. Tujuan dari jual beli ini adalah untuk menetapkan aturan bagi warga Desa Punuka yang ingin memakamkan jenazah mereka di sana. Jika seseorang ingin melakukannya di sana, mereka harus membayar Rp. 3.000.000, dan jika mereka menggunakan jasa perawatan makam sekaligus, mereka harus membayar Rp. 4.000.000. (Rian, 2020).

Penelitian yang akan dilakukan penulis berbeda dari penelitian sebelumnya dalam hal lokasi dan subjeknya. Penelitian Rian berkonsentrasi pada tanah wakaf yang digunakan sebagai makam, sedangkan peneliti ini akan berkonsentrasi pada penyewaan ruko di tanah wakaf yang dimaksudkan untuk Masjid.

E. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang menggunakan metode studi kasus yang mendalam tentang individu, organisasi, bisnis, atau lembaga tertentu. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menggambarkan kondisi, menemukan faktor penyebab, dan menemukan solusi untuk masalah yang ada. Penelitian studi kasus (case study), adalah jenis penelitian kualitatif yang berpusat pada kejadian atau situasi yang mempengaruhi pemahaman dan perilaku manusia berdasarkan pendapat manusia. (D., Ikham, D., Sirodj, R. A., dan Afgani, M. W. (2013).)

b. Sumber Data

Sumber data yang diperlukan dibagi menjadi dua jenis berdasarkan permasalahan yang dibuat untuk tujuan penelitian ini:

a) Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek yang diteliti. Berupa informasi yang baru dan asli yang diumpulkan langsung oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian spesifik. Peneliti bisa mendapatkan data ini melalui berbagai cara, seperti: data primer diperoleh langsung dari sumbernya, sehingga di anggap lebih akurat dan relevan dengan tujuan penelitian. Dengan kata lain, data primer adalah “tangan pertama” yang memberi informasi paling akurat dan terpercaya. Data penelitian dikumpulkan secara langsung melalui wawancara dan observasi terhadap pengurus masjid dan penyewa lahan.

Adapun tempat observasi yaitu Kota Sungai Penuh, provinsi Jambi. Yang menjadi objek observasinya adalah tanah wakaf di Masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh. Wawancara dilakukan terhadap pengelola masjid, dan pemilik tempat usaha.

b). Data sekunder

Data yang telah dikumpulkan sebelumnya disebut data sekunder. Ini dapat diperoleh dari perpustakaan, lembaga pemerintah, atau sumber lain. Data yang dikumpulkan berhubungan dengan masalah yang berupa sumber tertulis, dan sebagainya yang terkait dengan penelitian yang kemudian

dijadikan referensi dalam meneliti. Adapun yang menjadi sumber tertulis antara lain berupa, skripsi, jurnal, buku, dan laporan penelitian lainnya.

c. Teknik Pengumpulan Data

1 Observasi

Observasi adalah metode yang dilakukan dengan cara terjun langsung dan mengamati permasalahan yang ada. Adapun tempat observasi yaitu Dusun Baru, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi. Objek observasinya adalah penyewaan lahan wakaf di Masjid Baiturrahman.

2 Wawancara

Wawancara adalah salah satu metode pengumpulan informasi di lokasi penelitian. Sejumlah pertanyaan dan wawancara akan dilakukan secara langsung wawancara dilakukan terhadap pengelola Masjid dan pemilik tempat usaha.

3 Dokumentasi

Dokumentasi adalah mengumpulkan data-data dari dokumentasi yang diperlukan mengenai permasalahan. Seperti surat-menyerat, dan data-data lain yang berbentuk dokumen. Sementara dokumen yang diperlukan berupa dokumen yang terkait dengan bukti tanah wakaf pada Masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh.

d. Teknik Analisis Data

Bagian yang paling penting adalah metode analisis data; metode ini berkaitan dengan penelitian sebelumnya seperti rumusan masalah dan batasan masalah. Berikut penjelasannya:

1. Reduksi Data

Reduksi data berarti mengambil kesimpulan dari observasi, wawancara, dan dokumentasi. Dengan merangkum, menganalisis, dan menerjemahkannya ke dalam bentuk yang mudah dipahami.

2. Penyajian Data

Penyajian data pada penelitian ini adalah menggunakan uraian deskriptif dan sistematis disusun sesuai urutan agar dapat dengan mudah untuk dipahami.

3. Penarik Kesimpulan

Menarik kesimpulan berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan sebagai alur penjelasan penelitian ini. Penarikan kesimpulan dilakukan secara induktif, dalam hal ini penulis mengkaji sebuah data spesifik mengenai objek penelitian, penulis menggunakan metode deduktif yaitu dengan menganalisis data yang bersifat khusus. Penyajian pada penelitian ini adalah menggunakan uraian deskriptif dan sistematis disusun sesuai urutan agar dapat dengan mudah dipahami.



INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
KERINCI

BAB II

LANDASAN TEORI

A.Fiqh Muamalah

1. Pengertian Fiqh Muamalah

Fiqh muamalah berasal dari kata "fiqh" dan "muamalah". Secara etimologi, "fiqh" berarti paham, mengerti, atau memahami, sedangkan "muamalah" berarti bertindak, beramal, dan paham satu sama lain.

Abdul Wahab Khallaf mendefinisikan fiqh sebagai "ilmu tentang hukum-hukum syara' yang bersifat amaliah yang diambil dari dalil-dalil yang terperinci. Atau dengan kata lain, Fiqh adalah himpunan dari hukum-hukum syara' yang bersifat amaliah yang diambil dari dalil-dalil yang terperinci."

Dalam bahasa Arab, kata fiqh berasal dari kata al-fiqh, yang berarti mengerti atau paham. Di sisi lain, kata "fiqh" dapat didefinisikan dalam dua arti: dalam arti ilmu hukum dan dalam arti hukum itu sendiri. Dalam arti pertama, fiqh didefinisikan sebagai ilmu hukum Islam, suatu bidang studi yang menyelidiki peraturan syariah yang berkaitan dengan tingkah laku manusia. Dalam arti kedua, fiqh didefinisikan sebagai hukum Islam itu sendiri, yaitu kumpulan peraturan atau hukum syara' yang mengatur tingkah laku manusia. Hukum Islam dapat ditemukan dalam dua sumber utama: Al-Qur'an dan Sunnah Nabi Muhammad Saw; dan mereka dapat ditemukan

sebagai hasil dari ijtihad, yaitu interpretasi dan penafsiran para fuqaha Islam terhadap kedua sumber tersebut. (Syaikhu, dkk. 2020)

Pengertian luas dari muamalah adalah “menghasilkan dunia (urusan keduniaan dan sosial kemasyarakatan), supaya menjadi sebab suksesnya urusan (masalah) duniawi. Namun, menurut Muhammad Yusuf Musa, muamalah berarti "peraturan peraturan (hukum) Allah yang harus diikuti dan ditaati dalam kehidupan masyarakat untuk menjaga kepentingan manusia." Oleh karena itu, muamalah secara luas didefinisikan sebagai "segala peraturan (hukum) yang diciptakan Allah untuk mengatur hubungan antar manusia dengan manusia dan urusan (masalah) duniawi.

Sedangkan fiqh muamalah secara terminologi didefinisikan sebagai hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum manusia dalam masalah dunia. Misalnya dalam persoalan jual beli, hutang-piutang, kolaborasi dagang, perserikatan, kolaborasi dalam penggarapan tanah, sewa-menyewa dan sebagainya. Imam Al-Ghazali menegaskan bahwa tujuan utama syariat, termasuk dalam aspek muamalah adalah untuk menjaga lima *maqasid syariah*, yaitu: agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Oleh karena itu, segala bentuk akad dan interaksi ekonomi dalam fiqh muamalah harus menjamin keadilan, menghindari unsur riba, gharar (ketidakjelasan), dan zalim (aniaya), serta memberikan kemaslahatan bagi semua pihak yang terlibat.(Ghazaly, dkk.,2010)

Ajaran muamalah dalam Islam berkaitan dengan pengaturan hubungan sosial dan ekonomi antara sesama manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup mereka. Hubungan ini dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip yang bersumber dari Al-Qur'an dan Sunnah sebagai pedoman utama dalam hukum Islam. Melalui proses dan pemahaman yang mendalam terhadap kedua sumber tersebut, para ulama mengidentifikasi sejumlah karakteristik dan nilai fundamental yang menjadi esensi dari ajaran muamalah, antara lain:

- a. Prinsip dasar dalam masalah muamalah adalah untuk mencapai suatu kemaslahatan umat manusia, dengan cara memperhatikan dan mempertimbangkan berbagai situasi dan kondisi yang mengitari manusia itu sendiri.
- b. Bahwa berbagai jenis muamalah memiliki hukum dasarnya adalah boleh sampai ada bukti yang melarangnya. Dengan kata lain, selama tidak ada bukti yang melarang suatu jenis muamalah dilakukan, muamalah tersebut diperbolehkan.

Menurut definisi di atas, fiqh muamalah adalah pengetahuan tentang kegiatan atau transaksi yang didasarkan pada hukum-hukum syariat yang berkaitan dengan perilaku manusia dalam kehidupan sehari-hari, yang berasal dari dalil-dalil Islam. Hukum-hukum ini mencakup semua kegiatan muamalah manusia yang berdasarkan hukum-hukum Islam, seperti perintah atau larangan seperti wajib, Sunnah, haram, makruh, dan mubah.

2. Dasar Hukum Fiqh Muamalah

a. Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (An-nisa:29)

Salah satu jenis transaksi, perdagangan atau perniagaan, harus dilakukan secara suka sama suka dan tidak merugikan pihak lain, seperti yang dijelaskan dalam ayat di atas.

b. Hadis

“Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan atas dasar suka sama suka”.

(HR. Al-Baihaqi, dari Abu Sa'id Al-Khudri).

3. Prinsip Dasar Fiqh Muamalah

- a. Kebolehan asal muamalah: segala jenis muamalah pada dasarnya boleh, kecuali adanya dalil yang melarangnya.

- b. Saling ridha: Semua pihak harus saling rela dan tidak ada unsur paksaan.
- c. Keadilan: Tidak boleh ada pihak yang dirugikan
- d. Transparansi: Segala akad harus jelas dan tidak ada unsur penipuan (gharar).
- e. Menghindari riba, gharar, dan maysir: Larangan terhadap riba (tambahan yang diharmkan), gharar (ketidakjelasan), dan maysir (perjudian)

B. Wakaf

1. Pengertian Wakaf

Wakaf berasal dari kata arab *waqafa (fiil madi)*, *yaqifu (fiil mudari')*, dan *waqfan (isim masdar)*, yang secara etimologi (bahasa) berarti berhenti, berdiri, berdiam diri, atau menahan. *Habasa (isim masdar)*, *yahbisu (fiil mudari')*, dan *habsan (isim masdar)*, yang masing-masing juga berarti menahan. Dalam hal ini, ada hal yang menarik untuk diperhatikan dan untuk diingat bahwa Rasulullah Saw. Menggunakan kata *al-habs (menahan)*, yang berarti menahan harta benda yang dianjurkan oleh agama yang digunakan untuk kebajikan. (Lubis,2010)

Menurut pasal 1 angka 2 UU Nomor 41 Tahun 2004 Wakaf adalah hak seorang wakif untuk memisahkan atau menyerahkan sebagian harta bendanya untuk dimanfaatkan secara permanen untuk tujuan seperti

ibadah, kesejahteraan umum menurut syariah, atau tujuan lainnya yang masih dianggap penting bagi masyarakat umum. (UU Tahun 2004).

Wakaf juga merupakan alat ekonomi Islam yang berbasis kebajikan, kebaikan, dan persaudaraan. Berbeda dengan sadaqah, wakaf mengarah pada kepemilikan abadi yang diharapkan dari Allah atau masyarakat umum. Sebelum wakaf dapat dianggap sah sebagai amal jariah, aset yang diwakafkan harus diakui sebagai aset publik dan digunakan untuk kepentingan umum. Wakaf tidak dapat dianggap sebagai amal jariah sampai digunakan secara produktif sehingga menghasilkan pertumbuhan atau keuntungan tanpa menghabiskan aset pokok wakaf. Akibatnya, wakaf dimaksudkan untuk menghasilkan keuntungan bagi masyarakat secara lebih luas daripada keuntungan pribadi.

Didasarkan pada beberapa pengertian tentang wakaf yang disebutkan di atas, dapat di ambil kesimpulan bahwa wakaf adalah pemisahan harta kekayaan dari pewakaf. Setelah dipisahkan, harta tersebut dilembagakan dan tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan pewakaf, dan dapat digunakan untuk tujuan ibadah atau tujuan lain di jalan Allah SWT.

2. Dasar Hukum Wakaf

1. Al-Qur'an

Surah Al-Baqarah ayat 267

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ ۖ وَلَا تَيَمَّمُوا
الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِأَخِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ ۗ وَعَلِّمُوا أَنَّ اللَّهَ عَنِّي حَمِيدٌ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, infakkanlah sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untukmu. Janganlah kamu memilih yang buruk untuk kamu infakkan, padahal kamu tidak mau mengambilnya, kecuali dengan memicingkan mata (enggan) terhadapnya. Ketahuilah bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji. (Al-Baqarah:267)

2. Hadis

“Dari Abu Hurairah r.a (dilaporkan bahwa Rasulullah Saw. Bersabda: Apabila seseorang meninggal dunia, maka putuslah amalnya kecuali tiga hal berupa sedekah yang mengalir, ilmu yang dimanfaatkan dan anak shalih yang mendoakannya”. (HR Muslim)

Dijelaskan dalam ayat di atas bahwa dianjurkan untuk melakukan infaq terhadap sebagian dari apa yang dimiliki seseorang. Sebagian besar ulama menganggap wakaf sebagai cara umum untuk melakukan infaq. (Sulistiani,2017).

3. Rukun dan Syarat Wakaf

Syarat wakaf yang dikemukakan oleh Al-Khatib Al-Syarbini dalam hal ini adalah sebagai berikut (Permana, 2021:154):

- a). Wakif adalah pemilik secara sah harta yang diwakafkan. Menurut Pasal 7 UU No. 41 Tahun 2004, wakif meliputi individu, kelompok, dan badan hukum.

- b). Mauquf bih adalah barang yang diwakafkan untuk kepentingan umum.
- c). Mauquf 'alaih adalah tujuan wakaf atau peruntukkan wakaf, yang menunjukkan nazhir yang bertanggung jawab untuk mengelola wakaf dan berhak menerimanya.
- a) Sighat adalah pernyataan wakaf dari wakif atau pernyataan wakif tentang harta wakaf. Isyarat yang dapat dipahami baik secara lisan maupun tertulis.

4. Macam-Macam Wakaf

Wakaf dibedakan menjadi 2 (dua) kategori berdasarkan penerimanya, (Sulistiani, 2017) yaitu:

a. Wakaf Ahli

Wakaf ahli atau dapat disebut wakaf keluarga, adalah wakaf yang khusus diberikan kepada individu tertentu. Seseorang, atau lebih tepatnya, keluarga wakif. Tanah Khaibar yang diberikan Umar Bin Khattab merupakan bagian dari wakaf ini, yang dilakukan pada zaman Rasulullah. Dia sangat menyukai tanah ini karena suburnya dan banyaknya hasilnya. Namun, ia bertanya kepada Rasulullah tentang apa yang harus dia lakukan dengan tanah itu. Kemudian Rasulullah menyuruh Umar menahan pohoknya dan memberikan hasilnya kepada fakir miskin. Sebagian dari mereka mewakafkan harta mereka kepada keluarga dan kerabat mereka, yang kemudian menghasilkan wakaf keluarga.(wakaf dzurri atau ahli).

b. Wakaf Khairi

Wakaf Khairi, juga dikenal sebagai wakaf umum, adalah wakaf yang dimaksudkan untuk kepentingan umum dan digunakan oleh lembaga keagamaan dan sosial, seperti masjid, madrasah, pesantren, asrama, rumah sakit, rumah yatim piatu, tanah perkuburan, dan sebagainya. Sangat dianjurkan bagi mereka yang memiliki harta untuk melakukan wakaf khairi ini untuk memperoleh pahala yang akan terus mengalir kepada mereka setelah mereka meninggal dunia, selama wakaf itu masih dapat digunakan.

C.Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut Bahasa kata sewa-menyewa berasal dari kata “sewa” dan “menyewa”. Kata “sewa” berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa. Sedangkan kata “menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa. Dalam Hukum Islam sewa-menyewa dinamakan al-ijarah. Ijarah diartikan (*mu'jir*) dan pihak lain berkedudukan sebagai pengguna atau penerima manfaat barang atau jasa (*musta'jir*). Sedangkan dalam kitab al-Qamus al-Muhith karya al-Firuz Abadi sebagaimana dikutip oleh jaih Mubarak arti ijarah dalam bahasa adalah jual beli manfaat. Kata "ijarah" sehubungan dengan kata dasar (masdar), "al-ajru", yang berarti "perbuatan". (al-fi'il). (Suhendi, 2016)

Ulama Malikiyah dan Hanabillah mendefinisikan ijarah sebagai pemberian hak untuk memiliki sesuatu yang mubah dalam jangka waktu

tertentu dengan imbalan. Sayyid Sabiq juga mengartikan ijarah sebagai akad untuk mendapatkan manfaat sebagai imbalan. Karena pohon tidak membawa manfaat, menyewa pohon untuk dimakan buahnya adalah ilegal. Selain itu, menyewa emas dan perak, makanan untuk dimakan, dan barang yang biasanya ditimbang dan ditakar tidak diperbolehkan karena mereka tidak dapat digunakan kecuali dengan menghabisinya. (Fauzan, 2021)

Ijarah juga dapat disebut dengan sewa menyewa. Dalam pengertian syara', istilah "ijarah" berasal dari kata "al Ajr", yang berarti "al-iwadhl" atau "ganti". Menurut terminologi, ijarah adalah transaksi atas manfaat yang mubah yang berupa barang tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam jangka waktu tertentu, atau transaksi dalam suatu pekerjaan yang dikenal dengan upah dan barang yang diterima.

Dalam kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdata), konsep al-ijarah didefinisikan sebagai perjanjian sewa menyewa. Perjanjian ini merupakan bentuk kesepakatan hukum antara dua belah pihak, dimana salah satu pihak berkomitmen untuk memberikan hak penggunaan atau pemanfaatan suatu benda kepada pihak lainnya dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan berupa pembayaran sejumlah uang yang disepakati bersama. Dengan demikian, unsur-unsur pokok dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdata meliputi adanya objek manfaat, kompensasi berupa uang sewa, serta batasan waktu tertentu.

Berdasarkan berbagai definisi yang telah diuraikan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa ijarah adalah suatu bentuk akad yang bertujuan

untuk memperoleh kepemilikan atas manfaat atau jasa dari pihak penyedia (mu'jir) oleh pihak penyewa (musta'jir), melalui mekanisme pemberian imbalan (ujrah) yang telah disepakati bersama. Akad ini dilaksanakan secara sadar dan sukarela, serta terikat oleh syarat-syarat tertentu yang menjadi bagian dari kesepakatan kedua belah pihak.

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Pada dasarnya, Islam khususnya melalui Al-Qur'an, hanya membahas konsep ijarah secara umum. Meskipun pengaturan mengenai ijarah tidak dijelaskan secara rinci, bukan berarti prinsip sewa menyewa tidak di akomodasi dalam sistem hukum syariah. Pembahasan dalam Al-Qur'an lebih menekankan pada aspek dasar dari praktik sewa menyewa (ijarah) tanpa mengurangi ketentuan teknisnya secara mendalam, yang kemudian lebih lanjut melalui hadis. Oleh karena itu, setiap aturan yang ada dalam hukum Islam memiliki dasar hukum yang berbeda. (Akbar,2020).

Dasar Hukum Ijarah adalah sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

Surah Al-Baqarah ayat 233

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمِ الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تُسْتَرْضِعُوا

أَوْلَادِكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ
بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٢٢﴾

Artinya: Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.

Ayat di atas tidak secara mutlak menjelaskan tentang sewa menyewa di dalamnya. Akan tetapi, dalam ayat di atas disebutkan “Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut.” Yang dapat diartikan bahwa jika ia meminta seseorang untuk menyusukan anaknya, maka ia haruslah memberikan bayaran kepada seseorang yang telah menyusukan anaknya tersebut. Demikian juga halnya dengan sewa menyewa yang memiliki konsep sama dengan ayat di atas. Seperti adanya seseorang yang memberikan suatu barang atau jasa, maka seseorang yang

menerima barang atau jasa tersebut diwajibkan memberikan bayaran yang sesuai dengan persetujuan sebelumnya di antara kedua belah pihak.

b.Hadis

“Sesungguhnya Rasulullah saw bersabda: berikanlah upahnya buruh sebelum kering keringatnya.” (HR. Ibn Majah dan al-Baihaqi)

3. Rukun, Syarat, Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa

A.Rukun Sewa-Menyewa

Menurut jumhur ulama, rukun ijarah ada 4 (empat) yaitu:

1. Aqid (orang yang berakat)

Yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa. Mu'ajjir adalah orang yang memberikan upah dan menyewakan dan musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan menyewa.

2. Sighat

Sighatul-‘aqd, atau pernyataan kehendak, terdiri dari ijab dan qabul. Menurut hukum perjanjian Islam, ijab dan qabul dilakukan melalui: 1) ucapan, 2) utusan dan tulisan, 3) isyarat, 4) secara diam-diam, 5) dengan diam semata. Syarat-syaratnya mirip dengan ijab dan qabul untuk jual beli, hanya saja ijab harus menyebutkan tanggal dan waktu.

3. Upah

Dalam kasus ini, musta'jir menerima sesuatu sebagai imbalan atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh mu'ajir, selama memenuhi syarat dan ketentuan yang disebutkan di bawah ini:

- a) Jumlahnya jelas atau diketahui, karena ijarah dengan upah yang tidak diketahui tidak sah.
- b) Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh meminta uang dari karyawannya karena mereka sudah menerima gaji khusus dari pemerintah. jika dia menerima gaji dua kali lipat hanya karena mengerjakan satu pekerjaan.
- c) Uang sewa harus dibayar segera setelah barang disewa. Ini berarti jika manfaat sewa lengkap, maka uang sewa harus dibayar sepenuhnya. Oleh karena itu, untuk menjadi jelas, jenis pekerjaannya harus dijelaskan secara rinci. Ini karena transaksi upah yang belum jelas hukumnya fasid.

B.Syarat Sewa-Menyewa

- 1) Seorang sewa-menyewa haruslah waras (berakal)
- 2) Adanya keridhoan dari kedua belah pihak
- 3) Adanya unsur Pokok (barang, harga, dan jangka waktu)
- 4) Adanya barang yang diserahkan.

C.Kewajiban Para Pihak Sewa-Menyewa

- 1.Hak dan Kewajiban pihak yang menyewakan

- a) Seseorang yang menyewakan sesuatu harus berusaha sebaik mungkin untuk memastikan bahwa penyewa mendapatkan manfaat maksimal dari penyewaan tersebut.
- b) Jika sesuatu yang disewakan rusak atau cacat karena kesalahan penyewa, penyewa bertanggung jawab untuk memperbaikinya.
- c) Masing-Masing penyewa maupun yang menyewakan tidak boleh membatalkan kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika ada dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka dalam hal ini ia boleh membatalkan akad perjanjian sewa.
- d) Seorang penyewa harus menyerahkan properti yang disewakannya kepada penyewa dan memberikan izin untuk menggunakannya.

2. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

- a) Mengenakan barang sewa seperti milik sendiri, serta menjaganya dan tidak merusak properti yang ada.
- b) Membayar harga sewa pada tanggal yang ditetapkan.

4. Syarat dan Ketentuan Akad Ijarah dalam Ekonomi Islam

Untuk menjamin proses transaksi sewa-menyewa yang sah, sangat penting bagi kita untuk selalu memperhatikan syarat-syarat yang tercantum dalam akad ijarah. Berikut adalah persyaratan:

1. Persetujuan dan Kesepakatan Para Pihak

Baik penyewa maupun yang menyewa adalah pihak penyelenggara akad secara sukarela. Kemudian, orang yang tidak sah melakukan ijarah adalah orang yang belum dewasa atau dalam keadaan tidak sadar.

2. Barang atau Jasa yang Disewakan

Untuk mencegah penipuan, barang atau jasa yang disewakan harus asli dan tidak dilebih-lebihkan.

3. Pembayaran Sewa atau Ijarah

Pemberian imbalan atau upah dalam transaksi ijarah harus bersifat menguntungkan penyewa.

4. Durasi dan Waktu Sewa

Waktu sewa ditetapkan oleh perjanjian antara peminjam dan penyewa. Namun, kontrak akan berakhir jika barang sewa rusak, salah satu pihak meninggal, atau tujuan transaksi telah tercapai.

5. Tanggung Jawab atas Perbaikan dan Pemeliharaan

Tanggung jawab yang ditetapkan dalam kontrak ijarah mencakup tanggung jawab atas semua biaya yang keluar, serta tanggung jawab atas perbaikan dan pemeliharaan yang telah disepakati oleh peminjam dan penyewa sebelumnya.

5. Berakhirnya perjanjian Sewa-Menyewa

Suatu perjanjian sewa menyewa pada dasarnya berakhir dengan sendirinya setelah jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut selesai, tanpa memerlukan adanya akad baru. Namun demikian,

dalam kondisi tertentu yang bersifat darurat atau memaksa, diperbolehkan adanya perpanjangan masa sewa guna memberikan kemaslahatan bagi pihak penyewa. Misalnya, ketika seseorang menyewa lahan pertanian selama satu tahun, dan pada saat masa sewa berakhir ternyata masih terdapat tanaman yang belum dipanen, maka demi menjaga hak penyewa atas hasil tanamannya, dapat diberikan perpanjangan waktu secara proposional.

Sewa akan batal jika salah satu hal berikut terjadi:

- 1 Barang yang diupahkan atau disewakan rusak saat masih di tangan penerima upah atau karena cacat lainnya.
- 2 Kerusakan item yang disewakan
- 3 Jika barang itu sudah jelas rusak(hancur)
- 4 Jika keuntungan yang diharapkan telah dipenuhi, pekerjaan telah selesai, atau waktu pengerjaan telah habis

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
KERINCI

BAB III

TEMUAN PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi

1. Sejarah Masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh

Masjid Baiturrahman dibangun pada tahun 1928 oleh seorang ulama terkemuka bernama Haji Muhammad Yusuf, yang dikenal sebagai penyebar Islam di wilayah kerinci. Pembangunan masjid didorong oleh semangat masyarakat setempat untuk memiliki tempat ibadah yang cukup layak sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan menjadi pusat kegiatan keagamaan. Pada awalnya masjid ini dikenal dengan nama “Surau Dagang”. Diberikan nama surau dagang dikarenakan tanah wakaf untuk masjid baiturrahman ini pembangunannya dipelopori oleh para pedagang yang berasal dari Sumatra barat.

Adapun pelopor pembangunan Masjid, terdiri dari mamak nan 8, di antaranya sebagai berikut:

- 1 Mamak Pancuang soal
- 2 Mamak Surantiah Air Haji
- 3 Mamak Batang Kapas

- 4 Mamak BTP (Batang Tarusan Painan)
- 5 Mamak Padang
- 6 Mamak Pariaman
- 7 Mamak APL (Agam, Pasaman, Lima puluh koto)
- 8 Mamak Tanah Datar

Bangunan awal masjid terbuat dari bahan-bahan tradisional seperti kayu dan anyaman bambu, yang mencerminkan arsitektur khas melayu. Namun, seiring berjalannya waktu dan bertambahnya jumlah jamaah, masjid ini beberapa kali mengalami renovasi dan perluasan. Pada tahun 1950, dilakukan renovasi besar-besaran yang mengganti struktur kayu dengan beton, serta penambahan menara dan kubah untuk memperkuat identitas masjid. Kini, masjid Baiturrahman berdiri megah dengan arsitektur khas Islam modern yang tetap mempertahankan unsur budaya lokal kerinci.

Selain tempat ibadah, masjid ini juga aktif menyelenggarakan kegiatan dakwah, pengajian, pendidikan anak-anak (MDTA), serta kegiatan sosial masyarakat, terutama di bulan Ramadhan dan hari-hari besar Islam.

2. Lokasi dan Alamat

Masjid Baiturrahman terletak di kelurahan pasar sungai penuh, kota sungai penuh, provinsi jambi, dengan koordinat sekitar (-2.0622, 101.3965). Secara geografis, masjid ini berada di wilayah administratif kecamatan sungai penuh. Masjid ini berada dikawasan pusat Kota, yang

menjadikannya mudah di temukan dan diakses oleh masyarakat sekitar. Masjid ini berdekatan dengan beberapa fasilitas umum, seperti area perkantoran, pasar kuliner, fasilitas pendidikan, rumah sakit, dan sebagainya. Hal ini menunjukkan bahwa Masjid Baiturrahman berada di area yang strategis dan mudah dijangkau.

Karena lokasinya yang berada dipusat Kota, Masjid ini dapat ditemukan dengan mudah menggunakan berbagai transportasi maupun dengan berjalan kaki. Jalan jendral Ahmad Yani merupakan salah satu jalan utama di Kota Sungai Penuh, sehingga akses menuju Masjid ini sangat mudah bagi masyarakat maupun pengunjung dari luar Kota.

3. Struktur Kepengurusan Masjid

Masjid Baiturrahman dikelola oleh organisasi masjid yang dipilih secara musyawarah oleh mamak nan 8 dan 11 kaum. Pada saat pemilihan pengurus, awalnya hanya dipilih ketua, sekretaris, dan bendaharanya saja. Kemudian, untuk jajaran pengurus di bawahnya akan dipilih oleh ketua, sekretaris dan bendahara tersebut. Untuk periode pengurus masjid Baiturrahman dilakukan setiap lima tahun sekali. Struktur kepengurusan terdiri dari:

- 1) Dewan penasehat, dewan Pembina, dan dewan pengawas.
- 2) Ketua Umum
- 3) Ketua I bidang Idarah, ketua II bidang Imarah, dan ketua III bidang Riayah.
- 4) Sekretaris Umum

- 5) Bendahara Umum
- 6) Wakil Bendahara
- 7) Berbagai bidan seksi seperti: seksi keuangan, seksi pemberdayaan perempuan, seksi pemeliharaan, seksi peralatan dan perlengkapan, seksi bidang umum, seksi peribadahan, seksi remaja masjid, seksi keamanan, dan seksi keindahan dan kebersihan.

4. Aktivitas Masjid

- a. Salat berjamaah lima waktu dan salat jum'at
- b. Pengajian rutin harian dan mingguan
- c. Majelis Ta'lim
- d. Kegiatan sosial seperti santunan anak yatim
- e. Pelatihan keagamaan untuk anak-anak (MDTA)
- f. Adanya acara untuk hari-hari besar Islam, seperti maulid nabi. Isra mi'raj, dan sebagainya
- g. Adanya rumah singgah untuk para musafir
- h. Pengurus masjid juga aktif dalam pengelolaan dana infaq, zakat, dan hasil wakaf produktif yang bersumber dari penyewaan ruko.

5. Pengelolaan Lahan Wakaf

Lahan wakaf yang disewakan saat ini terdiri atas beberapa unit ruko yang dibangun secara permanen dibagian bawah tapak menara masjid. ruko-ruko tersebut disewakan kepada para pedagang dan pelaku umkm setempat. Tujuan dari penyewaan ini adalah untuk

mendukung keberlangsungan operasional masjid sekaligus mengembangkan potensi ekonomi umat.

Selain ruko yang terletak dibagian bawah tapak menara masjid, juga terdapat rumah wakaf yang masih terletak di Kota Sungai Penuh. Dengan lokasinya di Desa Gedang, Amar Sakti, dan Pasar Sungai Penuh. Yang juga dikelola oleh pengurus masjid Baiturrahman.

6. Karakteristik Sosial Ekonomi masyarakat sekitar

Masyarakat sekitar masjid Baiturrahman mayoritas beragama Islam dan berprofesi sebagai pedagang dan pelaku usaha kecil. Tingkat partisipasi masyarakat dalam kegiatan masjid cukup tinggi, terutama pada bulan Ramadhan dan hari-hari besar Islam. Kondisi ini menjadikan penyewaan ruko menjadi pilihan strategis karena masyarakat memiliki kecenderungan untuk menjalankan usaha secara mandiri disekitar masjid yang ramai pengunjung. Pengelolaan ruko diharapkan dapat menjadi sumber pembiayaan kegiatan dakwah sosial secara berkelanjutan.

Karakteristik sosial ekonomi masyarakat ini memberikan pengaruh langsung terhadap praktik penyewaan lahan wakaf. Kebutuhan akan ruang usaha terjangkau, rendahnya akses terhadap modal formal, serta kepercayaan tinggi terhadap lembaga keagamaan menjadi faktor pendorong bagi masjid untuk mengelola lahan wakaf secara produktif melalui akad ijarah.

B. Penyewaan lahan wakaf pada masjid baiturrahman di Kota Sungai Penuh

Bangunan masjid Baiturrahman merupakan bagian dari lahan wakaf yang diwakafkan oleh orang asli dari Sungai Penuh. Tanah wakaf untuk masjid baiturrahman ini diwakafkan pada tahun 1923 dengan ikhlar wakaf No.2/1960 tanggal 5 Mei 1960. Yang diberikan oleh H.M Nuan, H. Nursi, dan Rio Saud bin H. Ahmad. Diperuntukkan untuk keperluan masjid ataupun keperluan Agama Islam lainnya. Masjid ini berada di jalan Imam Bonjol (Dahulu) jalan Jendral Ahmad Yani (Sekarang).

Masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh terdapat praktik sewamenyewa lahan wakaf yang terletak dibagian tapak menara masjid. Tapak masjid tersebut awalnya hanyalah bangunan kosong, akan tetapi setelah musyawarah dari beberapa pengurus masjid. Maka hasil musyawarah mengusulkan dibangunnya ruko yang kemudian disewakan untuk kegiatan usaha dan kemudian uang sewa digunakan untuk kepentingan perekonomian masjid.

Lahan Wakaf untuk keperluan agama Islam sudah dibangun beberapa bangunan, diantaranya bangunan masjid Baiturrahman, sekolah Muhammadiyah, dan menara masjid yang di bawahnya dibuat berbentuk ruko yang kemudian disewakan untuk para pedagang. Dibagian tapak masjid yang dibuat berbentuk ruko, terdapat 4 (empat) jenis usaha di bagian masing-masing ruko, diantaranya: penjual makanan ringan/kebutuhan sehari-hari, depot air minum, serta konter hp. Dengan

biaya sewa yang bervariasi sesuai dengan besarnya satu ruko yang disewakan.

Seperti yang dinyatakan informan berikut:

Saya mulai menyewa ruko ini sejak awal tahun 2023 hingga saat sekarang ini, saya mengontrak ruko ini lebih kurang selama 2 tahun. Dengan biaya sebesar Rp.6.000.000; per-tahun. Untuk proses pembayaran langsung diberikan kepada bendahara masjid, yang nantinya akan diberikan bukti pembayaran berupa kuitansi. Adapun usaha yang saya jalankan disini yaitu berjualan makanan ringan dan kebutuhan sehari-hari, yang alhamdulillah cukup banyak masyarakat membeli dagangan saya disini, dikarenakan lokasi yang strategis juga. (Wawancara W, 6 Mei 2025)

Saya mulai menyewa ruko ini pada tahun 2022 hingga saat sekarang ini, saya sudah menyewa ruko ini lebih kurang selama 3 (tiga) tahun. Dengan biaya sebesar Rp.250.000; per-bulan. Untuk proses pembayarannya menggunakan akad lisan dan tulisan berupa kuitansi yang nantinya diserahkan oleh bendahara masjid setelah proses pembayaran. Adapun usaha yang saya jalani disini yaitu depot air minum, yang mana sumber airnya di dapat dari sumur bor di dalam lingkungan masjid baiturrahman. Karena hal itulah, banyak juga masyarakat yang mengambil air langsung di dalam sumur bor itu sendiri. (Wawancara Sb, 5 Mei 2025)

Saya menyewa ruko ini kira-kira sudah 5 tahun, perkiraannya dari tahun 2020 hingga saat sekarang ini. Disini saya mengisi tiga (3) ruko. 2 ruko saya jadikan satu untuk saya berjualan hp android, mika/casing hp, aksesoris hp, dan perlengkapan lainnya. Sedangkan satu (1) ruko lagi saya sewa untuk menjual hp iphone. Dan untuk biaya sewanya bervariasi, satu ruko dimulai dari Rp. 22.000.000, sampai dengan 23.000.000, per-tahun. (Wawancara Ar, 7 Mei 2025)

Adapun tujuan dibentuknya ruko dibawah tapak masjid ini adalah untuk keperluan perekonomian masjid, yang diantaranya berupa pembayaran listrik, uang untuk garim, pembayaran tukang bersih-bersih, pembayaran mengundang ustad pada acara-acara tertentu seperti majelis taklim, hari-hari besar islam berupa isra' mij'raj, maulid nabi, sholat tarawih dan lain sebagainya. Serta adanya rumah singah untuk para tamu atau musafir. (Wawancara Md, 8 Mei 2025)

Hasil Observasi dari tanggal 5 Mei 2025, menunjukkan bahwa kegiatan sewa menyewa dikelola oleh pengurus masjid secara internal.

Penyewa melakukan pembayaran sewa kepada pihak pengelola masjid lebih tepatnya ke bendahara masjid, dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan antara pihak penyewa dan pengelola masjid. Yang disepakati secara lisan dan tulisan, berupa diberikanya kuitansi sebagai bukti telah dilakukannya pembayaran.



BAB IV

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Proses Penyewaan Lahan Wakaf Masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh

Dalam konteks fiqh muamalah, penyewa (Musta'jir) merupakan pihak yang memperoleh manfaat dari suatu objek sewa melalui akad ijarah. Dalam akad penyewaan memiliki kedudukan penting karena ia tidak hanya bertransaksi secara ekonomi, tetapi juga ikut serta dalam menjaga nilai dan keberlanjutan manfaat dari harta wakaf tersebut. Fiqh muamalah mengatur bahwa penyewa wajib menjaga objek sewa sebagaimana ia menjaga hartanya sendiri. Ia juga tidak boleh menggunakan objek tersebut untuk hal-hal yang melanggar hukum islam. (Sabiq, 2000)

Dalam rangka optimalisasi fungsi aset wakaf, salah satu langkah yang dilakukan oleh pengurus masjid adalah menyewakan ruko di atas lahan wakaf, tepatnya di bagian bawah tapak menara masjid. Dalam konteks hukum ekonomi syariah, penyewaan ruko di bawah tapak menara masjid merupakan bagian dari pengelolaan harta wakaf produktif. Tujuan utamanya ialah untuk memanfaatkan aset wakaf untuk mendukung aktifitas ekonomi dan operasi masjid secara konsisten sambil mempertahankan status hukum wakafnya. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Wakaf Nomor 41 tahun 2004, prinsip syariah dan peraturan hukum positif yang relevan harus diterapkan dalam proses ini.

Sistem sewa menyewa di ruko masjid baiturrahman Kota Sungai Penuh menggunakan konsep ijarah, pengurus masjid melakukan akad perjanjian dengan menyewakan ruko kepada para penyewa yang ingin membuka usaha disana. Pihak yang ingin menyewa akan memasukkan syarat dan ketentuan dalam perjanjian. Pedagang yang ingin menyewa tempat tersebut dapat langsung menghubungi pengurus masjid dan mematuhi peraturan dan prosedur yang ditetapkan oleh mereka. Tetapi pada saat penelitian ini dilakukan, semua ruko di bawah tapak masjid baiturrahman telah terisi, dan tidak ada lagi unit ruko yang tersedia untuk disewakan.

Seperti halnya hasil wawancara penulis dengan pengurus masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh, yaitu:

“Yang disewakan disini bukan lahan wakafnya. Tetapi ruangan kosong di bagian tapak menara masjid yang kemudian dibuat berbentuk ruko-ruko agar memperkokoh bangunan menara masjid baiturrahman ini. Yang kemudian pihak masjid menyewakannya kepada pihak luar, dan seorang penyewa ruko tidak masuk ke dalam golongan pengurus masjid, Agar tidak menjadi kesalahpahaman kepada masyarakat luar. Hasil dari uang sewa ruko, diberikan sepenuhnya untuk keperluan ekonomi dan operasional masjid.” (Wawancara Md dan Dy, 8 Mei 2025)

Menurut pendapat ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah, penggunaan hasil wakaf untuk tujuan menyewa dibolehkan selama manfaat yang dihasilkan sesuai dengan tujuan wakaf dan tidak bertentangan dengan maqashid syariah.(Zuhaili, 2005). Oleh karena itu, penyewa harus mematuhi perjanjian yang dibuat dan tidak mengubah fungsi penggunaan lahan yang telah disepakati dengan nazhir.

Penyewaan ruko di masjid baiturrahman ini adalah contoh praktik sewa menyewa yang sudah biasa dilakukan oleh masyarakat umum. Masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi setelah terjadinya akad sewa.

Adapun alur proses penyewaan ruko oleh pengurus masjid dan penyewa ruko, sebagai berikut:

Berdasarkan hasil observasi lapangan, wawancara dengan pengurus masjid (nazhir), serta penyewa aktif, diketahui bahwa proses penyewaan ruko pada Masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh dilakukan secara sederhana namun memiliki beberapa tahapan yang cukup sistematis. Berikut adalah uraian lengkap alur prosesnya:

1 Pengajuan Permohonan Sewa

Tahapan awal dimulai dari inisiatif masyarakat atau individu yang berminat menyewa ruko di bawah tapak menara masjid. calon penyewa mengajukan permohonan secara langsung kepada pengurus masjid dengan menyampaikan maksud dan rencana jenis usaha yang akan dijalankan. Umumnya permohonan dilakukan secara lisan. Permohonan ini diterima dan dicatat oleh sekretaris atau bendahara masjid untuk kemudian dibawa ke forum musyawarah pengurus.

2 Pertimbangan dan musyawarah pengurus masjid

Setelah permohonan diterima, pengurus masjid mengadakan rapat internal guna menilai kelayakan penyewaan berdasarkan beberapa pertimbangan, diantaranya:

- a) Tujuan dan jenis usaha (tidak boleh bertentangan dengan nilai syariah)
- b) Ketersediaan unit ruko yang disewakan
- c) Kemampuan membayar sewa secara berkala
- d) Komitmen menjaga kebersihan dan ketertiban lingkungan masjid

Apabila permohonan di anggap layak dan tidak bertentangan dengan tujuan wakaf, maka permohonan disetujui secara kolektif.

3 Penentuan nilai dan jangka waktu sewa

Setelah disetujui, penyewa dan pengurus melakukan kesepakatan mengenai:

- a) Nominal sewa, ditentukan berdasarkan ukuran ruko dan lokasi strategisnya
- b) Jangka waktu sewa, umumnya satu bulan hingga satu tahun
- c) Sistem pembayaran, perbulan, pertahun, atau langsung bayar di muka

Kesepakatan ini sebagian besar hanya bersifat lisan. Namun, dalam beberapa kasus disertai dengan surat pernyataan sederhana yang ditandatangani oleh masing-masing dari kedua belah pihak.

4 Pembayaran dan penerimaan

Penyewa kemudian melakukan pembayaran sesuai kesepakatan. Pembayaran dilakukan langsung kepada bendahara masjid dan dicatat dalam buku kas sebagai pemasukan. Pengurus masjid memberikan kuitansi yang dibubui cap masjid setelah dilakukannya pembayaran.

5 Pemanfaatan dana sewa

Dana yang diterima dari hasil penyewaan digunakan untuk keperluan operasional masjid (listrik, air, dan kebersihan), honor marbot dan imam, perawatan pembangunan masjid, serta kegiatan sosial keagamaan (seperti buka puasa, santunan, dan pengajian rutin).

6 Perpanjangan atau pengakhiran masa sewa

Sebelum masa sewa berakhir, penyewa biasanya akan mengajukan perpanjangan kepada pengurus masjid, jika disetujui, maka proses diulang dari tahap awal. Apabila tidak diperpanjang, maka penyewa diwajibkan mengosongkan ruko dan menyerahkan kembali kepada pengurus tanpa tuntutan kompensasi atas bangunan atau renovasi yang dilakukan.

7 Pemantauan dan penertiban

Pengurus masjid tidak memiliki sistem pengawasan formal, namun melakukan pemantauan berkala terhadap penggunaan ruko. Jika ditemukan penyalahgunaan atau pelanggaran, pengurus akan memberikan teguran secara lisan dan dapat mengakhiri perjanjian secara sepihak bila dianggap merugikan masjid.

Seperti halnya hasil wawancara dengan salah satu pengurus masjid dibawah ini:

“Alur proses penyewaan ruko disini dimulai dari adanya seseorang yang berminat untuk menyewa ruko, kemudian mereka langsung

menemui pengurus masjid dan menyampaikan tujuannya menyewa ruko tersebut beserta jenis usaha apa yang akan dijalani. Yang kemudian permohonan tersebut akan di musyawarahkan oleh para pengurus masjid. dan setelahnya jika disetujui, selanjutnya akan di rundingkan lagi masalah biaya dan waktu sewa yang nantinya akan disepakati bersama.” (Wawancara Md dan Dy, 8 Mei 2025).

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, para penyewa lahan wakaf di lingkungan masjid baiturrahman menunjukkan sikap kooperatif dan patuh terhadap peraturan yang dibuat oleh pengurus masjid. Penyewa memahami bahwa lahan tersebut bukan milik individu, melainkan milik wakaf yang hasilnya harus kembali untuk kemaslahatan umat.

Beberapa bentuk usaha yang dijalankan penyewa meliputi warung kecil menjual makanan ringan, depot air minum, dan konter hp. Semua usaha tersebut telah melalui seleksi oleh pengurus masjid dan dinyatakan tidak bertentangan dengan syariat Islam. Para penyewa bersedia menandatangani akad sewa tertulis, membayar sewa tepat waktu, dan menghindari tindakan yang dapat membahayakan masjid atau lingkungannya.

Penyewa juga memberikan testimoni bahwa biaya sewa yang dibebankan tergolong ringan dan transparan. Mereka merasa senang karena secara tidak langsung dapat berkontribusi dalam mendukung kegiatan keagamaan dan sosial masjid. Sikap ini mencerminkan semangat gotong royong dan tanggung jawab moral dalam memelihara aset wakaf umat Islam.

Praktik sewa-menyewa tanah wakaf di masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh terjadi setiap tahun. Metode untuk menerapkan praktik ini ditawarkan melalui tender atau penjualan terbuka kepada masyarakat. Setelah itu, ruko

yang disewa setiap tahun oleh penyewa digunakan dan dimanfaatkan sepenuhnya. Selama bertahun-tahun, praktik ini telah berjalan dengan mekanisme dan prosedur yang sama yang digunakan berulang kali.

Jika dilihat dari segi syaratnya praktik, sewa menyewa tanah wakaf pada Masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh, telah memenuhi syarat-syarat dari fiqh muamalah, seperti dibawah ini:

- 1 Wakif (orang yang mewakafkan hartanya). Pada praktik yang dilaksanakan di masjid Baiturrahman, syarat yang pertama ini sudah terpenuhi dikarenakan syarat untuk adanya perwakafan adalah adanya subjek atau orang yang mewakafkan.
- 2 Mauquf (harta yang diwakafkan). Praktik sewa menyewa tanah wakaf pada masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh, harta atau lahan yang diwakafkan akan dikelola langsung oleh pengurus masjid. Melalui pengelolaan tersebut juga pengurus masjid memberikan ruko yang ada pada lahan wakaf, tepatnya dibawah menara masjid untuk disewakan. Dengan demikian syarat kedua dari wakaf ini sudah terpenuhi dengan mutlak, yaitu adanya harta yang diwakafkan.
- 3 Auquf (orang yang menerima wakaf). Pada praktik yang terdapat pada masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh, penyerahan ruko dilakukan oleh pewakif kepada nazir dengan melalui akad atau pernyataan wakif untuk menyewakan rukonya. Lahan wakaf pada masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh diberikan oleh orang asli kerinci pada tahun 1923 kepada nazhir atau pengurus masjid.

- 4 Sighat (pernyataan wakif). Praktik mewakafkan tanah pada nazir yang dilakukan oleh pewakif yang ada di Masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh pada saat melakukan ikrar wakaf dihadiri oleh nazir dan saksi.

Setiap tahun, ruko pada masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh disewakan. Namun, jika harta wakaf masjid belum digunakan, penyewa dapat menyewa lagi. Sejauh ini, peneliti menemukan bahwa masyarakat yang menyewa tahun tanah wakaf tersebut tidak melakukan pelanggaran apa pun. Ini menunjukkan bahwa penyewa tanah wakaf secara teratur mengembalikan tanah wakaf pada waktu yang telah ditentukan pada perjanjian awal. Oleh karena itu, praktik sewa menyewa ruko di masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh beroperasi dengan baik. Mereka tidak melakukan kesalahan atau melanggar perjanjian yang sudah disepakati. Metode sewa menyewa ini termasuk dalam jenis ijarah yang mentransaksikan yang disebut persewaan.

B. Batasan dan syarat yang harus dipenuhi menurut fiqh Muamalah dalam penyewaan lahan Masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh

Penyewaan lahan wakaf dalam fiqh muamalah diperbolehkan dengan sejumlah batasan dan syarat, agar tidak menyimpang dari esensi wakaf sebagai amal jariyah yang manfaatnya berkelanjutan. Dalam konsep masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh, praktik penyewaan ruko di bagian bawah tapak menara masjid dilakukan Oleh pengurus masjid sebagai bentuk pemanfaatan wakaf produktif. Namun, hal tersebut tetap harus memenuhi ketentuan syar'i, baik dari aspek akad, objek sewa, durasi, hingga pemanfaatan hasilnya.

1. Batasan fiqh dalam penyewaan lahan wakaf

Berdasarkan hasil wawancara dengan sekretaris pengurus masjid

Baiturrahman, Bpk. Deni Yuhendrico, S.Sy, M.H., beliau menjelaskan:

“Penyewaan ini hanya dilakukan di bagian bawah tapak menara masjid, bukan di bangunan utama. Tujuannya bukan untuk mencari keuntungan pribadi, tapi agar ruangan kosong yang berada di bawah tapak menara masjid tersebut bisa memberikan manfaat untuk kas masjid dan kegiatan sosial. Dan juga dalam proses sewa menyewa ini ada batasan-batasan sesuai dengan prinsip syariah yang harus dipenuhi oleh pengurus masjid dan pihak penyewa. Serta dalam kegiatan ini tidak mengganggu seseorang yang akan beribadah di masjid.”

Berikut adalah batasan fikih dalam penyewaan lahan wakaf:

- 1) Tidak boleh merusak atau menghilangkan aset wakaf (*al-'Ain al-Mawqufah*)

Menurut hukum Islam, objek wakaf harus tetap utuh dan tidak boleh diperjualbelikan, dihibahkan, atau diwariskan. Maka dari itu penyewa lahan wakaf hanya dibolehkan apabila tidak menyebabkan kerusakan atau pengurangan nilai atas lahan tersebut.

Imam al-Kasani (Hanafiyah) dalam *Bada'i as-Sana'i*, menyatakan:

“Wakaf itu menahan pokok (harta) dan membolehkan manfaatnya, bukan menjual atau menghabiskan pokok tersebut.”
(*Bada'i as Sana'i*; Juz 6, hlm.221)

- 2) Penyewaan harus sesuai dengan tujuan wakaf

Pemanfaatan lahan wakaf melalui akad ijarah (sewa menyewa) harus selaras dengan maksud dan tujuan wakif (orang yang

mewakafkan), seperti untuk pendidikan, pertanian, sosial atau keagamaan. Menyimpang dari tujuan wakaf hukumnya tidak sah.

Syekh Wahbah az-Zuhaili menjelaskan:

“Pengelolaan wakaf harus memperhatikan syarat wakif selama tidak bertentangan dengan syariat.” (Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, Juz 8, hlm.142)

3) Harus ada kemaslahatan dan tidak ada penyalahgunaan

Penyewa hanya diperbolehkan bila:

- a) Memberikan kemaslahatan bagi pihak wakaf (nazhir) dan penerima manfaat
- b) Tidak menimbulkan mudharat atau kerugian
- c) Tidak menjadi celah komersialisasi lahan wakaf secara pribadi oleh nazhir

Fatwa Majma' al-Fiqh al-Islami (OKI), Tahun 1986:

“Diperbolehkan menyewa harta wakaf, baik untuk jangka pendek maupun panjang, selama membawa kemaslahatan dan sesuai tujuan wakaf.”

4) Ijarah (sewa) harus sesuai dengan kaidah syariah

Seperti yang dijelaskan dalam bab II skripsi ini, ijarah pada lahan wakaf harus memenuhi persyaratan.

Imam Nawawi (Syafi'iyah) dalam al-Majmu' menyatakan:

“Tidak sah akad sewa menyewa jika manfaat atau waktu sewa tidak diketahui secara jelas.” (al-Majmu', Juz 15, hlm.213)

Berdasarkan ketentuan ijarah (sewa menyewa) dalam fiqh sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, praktik penyewaan yang dilakukan di Masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh dapat dikatakan telah sesuai dengan prinsip-prinsip dasar akad sewa menyewa di dalam syariah. Hal ini terlihat dari terpenuhinya ketentuan-ketentuan syar'i dalam praktiknya, sebagaimana ditunjukkan oleh unsur-unsur yang dijabarkan dibawah ini:

- a) Lahan yang disewakan bukan bagian dari bangunan utama ibadah
- b) Penyewa tidak boleh menggunakan lahan untuk kegiatan yang bertentangan dengan syariat (misalnya jual beli yang mengandung unsur riba)
- c) Durasi sewa maksimal hanya diperbolehkan pertahun/perbulan dan dapat diperpanjang berdasarkan evaluasi tahunan.

Batasan ini sejalan dengan pendapat Wahbah az-Zuhaili bahwa:

“Wakaf ialah menahan pokok harta dan membolehkan manfaatnya dalam rangka mendekatkan diri kepada Allah, dengan syarat tidak menghilangkan status asal kepemilikannya.”

2. Syarat fiqh dalam penyewaan lahan wakaf

Dari hasil observasi dan wawancara syarat-syarat yang diperlukan meliputi:

- a. Adanya akad sewa tertulis antara pengurus masjid dan penyewa, dengan nominal dan waktu sewa yang jelas
- b. Objek sewa yang spesifik

- c. Kegiatan penyewaan diawasi secara rutin agar tidak menyimpang dari fungsi masjid sebagai pusat keagamaan

Dalam wawancara dengan salah seorang penyewa, bapak wandi (pedagang makanan ringan), Ia menyatakan :

“Saya menyewa ruko ini disebelah kiri paling ujung dari beberapa ruko di bawah tapak menara masjid ini, dan setiap tahun membayar uang sewa, sekaligus memperbarui kontrak. Saya juga diberitahu bahwa hasil sewanya akan dipakai untuk keperluan masjid dan masyarakat yang membutuhkan.”

Syarat ini mengacu pada pendapat Fajri (2020) dalam Fiqh Muamalah Kontemporer, bahwa:

“Akad ijarah harus memiliki kejelasan dalam manfaat, masa sewa, dan nilai pembayaran agar tidak mengandung gharar (ketidakjelasan)

Praktik penyewaan lahan wakaf ini sejalan dengan gagasan ekonomi Islam tentang optimalisasi aset dengan tetap menjaga prinsip syariah. Dalam jangka panjang, hal ini dapat dijadikan model pengelolaan wakaf yang tidak hanya berfokus pada ibadah, tetapi juga memberikan efek ekonomi sosial secara berkelanjutan. Menurut Zamzani (2023)

Hasil dari wawancara yang dilakukan dengan pengurus masjid dan penyewa ruko di Masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh menunjukkan bahwa, diketahui bahwa sebagian lahan wakaf, lebih tepatnya pada bagian bawah tapak menara Masjid yang dijadikan ruko disewakan kepada pelaku usaha sebagai tempat berdagang. Penyewaan ini

dilatarbelakangi kosongnya suatu lahan dibawah tapak menara masjid tersebut, dan kemudian setelah musyawarah antara pengurus masjid sepakat bahwa di bangunlah beberapa ruko untuk disewakan kepada para pedagang. Dan hasil sewanya digunakan untuk dana operasional masjid seperti, untuk biaya listrik, air, garim, petugas kebersihan, orang yang membutuhkan, dan kegiatan keagamaan.

C. Analisis Fiqh Muamalah, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan DSN MUI terhadap Praktik Penyewaan Lahan Wakaf Pada Masjid Baiturrahman Di Kota Sungai Penuh

Problematika masyarakat berubah karena dunia berubah sesuai dengan keadaan. Oleh karena itu, hal yang paling penting dalam menyelesaikan masalah adalah kemaslahatan masyarakat dengan berpegang teguh pada prinsip umum syariat Islam sebagai cara hidup masyarakat. Oleh karena itu, penulis ingin melakukan analisis berdasarkan perspektif fiqh muamalah, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan DSN MUI mengenai penyewaan lahan wakaf pada Masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh. Seperti yang dijelaskan di bawah ini:

1. Analisis Fiqh Muamalah

Dalam perspektif fiqh muamalah, khususnya menurut pendapat ulama Mazhab Hanafi dan sebagian ulama Syafi'iyah, penyewaan lahan wakaf diperbolehkan selama tidak mengubah status kepemilikan wakaf dan hasil sewa digunakan untuk kemaslahatan umat. Hal ini didasarkan

pada konsep *Maslahah* (kemanfaatan umum) dan prinsip *Istibdal*, yaitu pengelolaan wakaf yang tidak merusak tujuan pokok wakaf. Praktik ini juga sejalan dengan fatwa MUI Nomor 43 Tahun 2020 tentang pemanfaatan aset wakaf, yang menegaskan bahwa aset wakaf dapat dimanfaatkan secara produktif sepanjang tidak bertentangan dengan tujuan wakaf. Oleh karena itu, praktik penyewaan lahan wakaf di Masjid Baiturrahman dapat dinilai sah secara hukum Islam apabila dikelola secara transparan, hasilnya dimanfaatkan untuk kemaslahatan umat, serta tidak bertentangan dengan kehendak pewakaf (Waqif). Meskipun tidak tertulis secara jelas, namun berdasarkan musyawarah pengurus dan tokoh masyarakat, pemanfaatan lahan melalui penyewaan dianggap tidak bertentangan dengan niat pewakaf, selama digunakan untuk kepentingan umat.

Akad yang dilakukan dalam konsep penyewaan lahan wakaf dalam bentuk ruko pada Masjid Baiturrahman merupakan akad penyewaan (ijarah), termasuk jenis akad yang diizinkan selama mematuhi rukun dan syarat yang ditetapkan syariat Islam, seperti kejelasan manfaat, waktu, dan imbalan. Hal ini dapat dilihat pada firman Allah SWT. Pada QS. Al-Qashash ayat 26-27

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي
أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي تَمَنِّي حِجًّا فَإِنْ اتَّمَمْتَ عَشْرًا
فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya: (26).Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata,
“Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang

yang engkau pekerjaan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.” (27).Dia (ayah kedua perempuan itu) berkata, “Sesungguhnya aku bermaksud menikahkanmu dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun. Jika engkau menyempurnakannya sepuluh tahun, itu adalah (suatu kebaikan) darimu. Aku tidak bermaksud memberatkanmu. Insyaallah engkau akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik.”

Ayat ini menjadi dalil bahwa transaksi sewa menyewa (ijarah) diperbolehkan dalam agama Islam. Imam Malik, Imam Syafi’I, dan Imam Ahmad sepakat bahwa ijarah atas manfaat harta, termasuk penyewaan lahan, adalah sah asalkan sesuai dengan prinsip syariah dan ada unsur saling ridha antara kedua belah pihak.

Dari sudut pandang fiqh muamalah, praktik penyewaan lahan wakaf di masjid baiturrahman telah memenuhi unsur-unsur penting dalam akad ijarah, yaitu:

- 1) Adanya ijab qabul (akad) antara pihak pengelola dan penyewa
- 2) Kejelasan objek sewa (lahan) dan jangka waktu sewa
- 3) Kesesuaian usaha penyewa dengan syariat islam
- 4) Manfaat sewa diarahkan untuk kepentingan umum dan tidak merusak pokok harta wakaf.

Dengan mempertimbangkan pada ayat Al-Qur’an surat An-Nisa ayat 29 dan fakta dilapangan yang didapatkan setelah melakukan wawancara dan observasi, dapat di ambil kesimpulan bahwa praktik penyewaan lahan wakaf oleh Masjid Baiturrahman merupakan bentuk pengelolaan wakaf yang adaptif terhadap kebutuhan zaman. Selama penyewaan dilakukan dengan akad yang sah, transparan, hasilnya

disalurkan untuk kemaslahatan umat, dan tidak menyalahi aturan syariat, maka praktik tersebut dapat dibenarkan menurut fiqh muamalah.

2. Analisis Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dan pemanfaatan wakaf pada Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006

Lahan wakaf memiliki karakter hukum yang berbeda dari harta milik pribadi atau negara karena sifatnya yang tidak dapat dialihkan kepemilikannya dan digunakan untuk kepentingan ibadah, sosial, dan kemaslahatan umum. Permasalahan muncul ketika lahan wakaf digunakan untuk kegiatan ekonomi seperti pembangunan ruko yang kemudian disewakan kepada pihak ketiga. Oleh karena itu, penting untuk meninjau legalitas penyewaan ruko di atas lahan wakaf menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf dan pemanfaatan wakaf pada PP No.42 Tahun 2006.

Undang-Undang wakaf tidak secara eksplisit melarang pemanfaatan lahan wakaf untuk kegiatan produktif, termasuk kegiatan ekonomi seperti penyewaan, selama memenuhi ketentuan berikut:

- a. Pasal 12 ayat (2), Menyebutkan bahwa “Nazhir berwenang mengelolola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukkannya.”
- b. Pasal 22 ayat (1), Mengatur bahwa: “Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf dilakukan oleh nazhir dengan cara: (a) investai dalam sektor rill, (b) investasi dalam sektor

keuangan, (c) investasi dalam bentuk lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah.”

Artinya, nazhir sebagai pengelola wakaf diperbolehkan menyewa ruko di atas lahan wakaf sepanjang hal tersebut dilakukan dalam rangka mengembangkan harta wakaf untuk mendukung tujuan wakaf, bukan untuk kepentingan komersial semata.

Pada masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh telah memenuhi persyaratan pada pasal 22 ayat (1) poin c, yang menyatakan bahwa investasi dalam bentuk lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah. Contohnya seperti penyewaan ruko yang terdapat di atas lahan wakaf, yang hasilnya dimanfaatkan untuk perekonomian masjid dan kemaslahatan umat. Dalam konteks ini, lahan wakaf termasuk objek yang boleh disewakan apabila tujuannya untuk kemaslahatan dan hasilnya digunakan sesuai dengan maksud wakaf itu sendiri.

Kegiatan penyewaan ruko harus tunduk pada prinsip dasar wakaf, yaitu *istibdal* (pengalihan manfaat bukan pengalihan kepemilikan).

Kegiatan ekonomi di atas lahan wakaf harus memenuhi kriteria:

- a) Tidak menyalahi tujuan awal wakaf
- b) Pengelolaan harus profesional dan transparan
- c) Hasil penyewaan harus dimanfaatkan untuk kepentingan sosial dan keagamaan

Dengan demikian, lahan wakaf secara hukum tidak dapat dialihkan kepemilikannya, tetapi dapat dimanfaatkan selama tidak melanggar prinsip syariah dan tujuan wakaf.

Untuk lebih jelasnya pada pemanfaatan lahan wakaf, terdapat pada PP Nomor 42 Tahun 2006 memberikan petunjuk pelaksanaan lebih rinci terhadap UU wakaf. Dalam konteks penyewaan ruko, beberapa pasal penting yang relevan antara lain:

- a. Pasal 22 ayat (1): “Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf dilakuka oleh nadzir dengan cara: (a)investasi dengan sektor rill, (b) investasi dalam sektor keuangan, dan/atau (c)investasi bentuk lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah.”
- b. Pasal 25: Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf harus berdasarkan prinsip syariah, professional, produktif, transparan, dan akuntabel.
- c. Pasal 27 ayat (1): “Nazhir wajib menyampaikan laporan tahunan pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf kepada menteri dan Badan Wakaf Indonesia (BWI).”

Pasal 22 dan pasal 25 menegaskan bahwa pengelolaan wakaf bertujuan untuk mengoptimalkan manfaat harta wakaf bagi umat, bukan untuk tujuan komersial pribadi. Penyewaan ruko hanya sah jika hasilnya digunakan untuk:

- a) Pemberdayaan ekonomi umat

- b) Pembiayaan operasional institusi keagamaan
- c) Pendidikan Islam, kesehatan, dan kepentingan sosial lainnya

Jika hasil sewa hanya menguntungkan pihak nazhir atau disalahgunakan untuk kepentingan individu, maka aktivitas tersebut bertentangan dengan prinsip pengelolaan wakaf dalam PP 42 Tahun 2006.

Pada pasal 27 PP Nomor 42 Tahun 2006, dalam praktiknya, penyewa ruko sering kali dilakukan tanpa:

- a) Kontrak hukum yang jelas
- b) Laporan keuangan yang dapat diaudit
- c) Mekanisme pelaporan kepada BWI dan kementerian agama

Kondisi ini menunjukkan masih lemahnya pengawasan dan kapasitas nazhir, yang membuka celah terjadinya penyimpangan administrative dan keuangan. Namun, dalam praktik pengelolaan penyewaan ruko pada masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh, PP Nomor 42 Tahun 2006 pada pasal 27 sudah dilakukan dengan baik dan sesuai dengan peraturan yang ada.

Sementara itu, dalam hal jangka waktu dan hak sewa. Pada penyewaan jangka panjang, misalnya 30-50 tahun, dapat mengaburkan batasan antara “hak sewa” dan “pengalihan hak guna”, yang secara substansi mengurangi nilai ke-kekelasan wakaf (*ta'bid al-waqf*). Hal ini bertentangan dengan prinsip PP Nomor 42 tahun 2006, yang tidak

memperkenankan peralihan kepemilikan atau hak guna secara tetap kepada pihak ketiga.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 secara eksplisit, mewajibkan pengelolaan yang amanah dan bertanggungjawab. Tanpa pengawasan ketat, niat wakaf sebagai amal jariah dapat bergeser menjadi sumber konflik dan kerugian umat.

3. Analisis DSN MUI Nomor 206 Tahun 2023

Fatwa ini dikeluarkan sebagai respon atas kebutuhan pengelolaan wakaf secara produktif yang sesuai dengan prinsip syariah. Beberapa ketentuan di dalam fatwa ini meliputi:

1 Ketentuan umum (angka 2)

Wakaf produktif adalah pemanfaatan harta benda wakaf secara produktif yang hasilnya digunakan untuk tujuan wakaf.

2 Ketentuan hukum (angka 5)

Harta benda wakaf boleh dimanfaatkan secara produktif selama tidak mengubah status kepemilikan harta wakaf tersebut.

3 Ketentuan pengelolaan (angka 7)

Pemanfaatan harta wakaf secara produktif dilakukan oleh nazhir dengan cara, antara lain:

- a) Menyewakan (leasing) atau memindahtangankan hak guna, selama tidak menghilangkan hak kepemilikan wakaf
- b) Berkerja sama usaha dengan pihak ketiga, dengan tetap menjaga prinsip keadilan dan maslahat.

4 Ketentuan akuntabilitas (angka 9)

Hasil dari pengelolaan wakaf harus digunakan sesuai dengan tujuan wakaf, serta dilaporkan secara terbuka dan transparan kepada masyarakat dan pihak terkait.

Penyewaan ruko di atas lahan wakaf sah dan diperbolehkan menurut fatwa ini, selama memenuhi syarat utama, yaitu:

- a. Tidak terjadi pengalihan kepemilikan atas lahan wakaf
- b. Hasil dari penyewaan digunakan sepenuhnya untuk tujuan wakaf.
- c. Pengelolaan dilakukan oleh nazhir yang kompeten dan amanah.

Dengan demikian, penyewaan ruko adalah bentuk "*al-istighlal*" dalam fiqh, yaitu pemanfaatan harta wakaf untuk menghasilkan pendapatan bagi kemaslahatan umum.

Serta, dalam fatwa DSN MUI Nomor 206 Tahun 2023 secara implisit menegaskan bahwa semua bentuk pengelolaan harus tunduk pada prinsip-prinsip dasar syariah, meliputi:

- a) Larangan riba, gharar, dan maysir
- b) Keadilan dan kemaslahatan umat
- c) Kepatuhan terhadap akad syariah, termasuk perjanjian sewa (Ijarah).

Fatwa ini juga menegaskan bahwa pentingnya transparansi dan pelaporan keuangan oleh nazhir. Hal ini sejalan dengan prinsip umum

syariah tentang amanah dan hisbah (pengawasan sosial). Dalam praktik di lapangan, banyak penyewa ruko atas lahan wakaf yang:

- a) Tidak didokumentasikan secara tertulis maupun legal
- b) Tidak memiliki mekanisme audit syariah
- c) Tidak dilaporkan kepada masyarakat dan BWI

Kondisi ini menyalahi amanat fatwa DSN-MUI, dan berpotensi merusak tujuan wakaf serta kepercayaan publik.

Meskipun fatwa ini memberikan legitimasi kuat, implementasinya masih menghadapi tantangan berikut:

- 1 lemahnya kapasitas nazhir dalam memahami fiqh wakaf produktif dan hukum perjanjian sewa
- 2 kurangnya kontrol terhadap aktivitas penyewa, yang kadang tidak sesuai syariah
- 3 minimnya edukasi kepada masyarakat dan pelaku usaha tentang hukum wakaf produktif
- 4 keterlibatan masyarakat dalam proses pengawasan hasil wakaf,

Kondisi ini mengakibatkan banyak aset wakaf yang disalahgunakan atau dikelola secara tidak efisien, bahkan merugikan.

Keberadaan ruko dibawah tapak masjid baiturrahman memberikan manfaat yang signifikan bagi para pedagang, khususnya dalam mendukung keberlangsungan usaha mereka dilokasi yang strategis dan mudah diakses oleh masyarakat. Di samping itu, para penyewa menyatakan keikutsertaan mereka dalam menyewa ruko tersebut tidak

hanya dimaksudkan untuk kepentingan ekonomi pribadi, tetapi juga sebagai bentuk kontribusi nyata dalam membantu perekonomian masjid. Karena dana hasil sewa digunakan untuk menunjang kegiatan operasional dan sosial keagamaan masjid.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dari wawancara dan observasi serta analisis terhadap praktik penyewaan lahan wakaf dalam perspektif fiqh muamalah pada Masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh. Maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses penyewaan lahan wakaf pada masjid Baiturrahman di Kota Sungai Penuh, Meliputi: pengajuan permohonan sewa, pertimbangan dan musyawarah pengurus masjid, penentuan nilai dan jangka waktu sewa, pembayaran dan penerimaan, pemanfaatan dana sewa, perpanjangan atau pengakhiran masa sewa, serta pemantauan dan penertiban.
2. Batasan fiqh yang diperhatikan dalam praktik ini mencakup larangan penyewaan pada area sakral masjid. Kewajiban penggunaan hasil sewa untuk kemaslahatan umat (seperti operasional masjid, santunan anak yatim, dan kegiatan sosial). Sedangkan persyaratan yang harus dipenuhi, seperti: adanya kejelasan objek sewa, kejelasan manfaat, jangka waktu, dan besaran sewa yang disepakati. Selain itu, akad dilakukan secara sah antara pihak pengurus masjid dan penyewa, serta adanya pengawasan agar tidak menyimpang.
3. Berdasarkan hasil analisis dari perspektif fiqh muamalah, UU No. 41 Tahun 2004, PP No.42 Tahun 2006, dan fatwa DSN-MUI No.206 Tahun 2023 tentang wakaf produktif. Bahwa “Penyewaan lahan wakaf, berupa

penyewaan ruko yang dibangun di atasnya, merupakan bentuk wakaf produktif yang diperbolehkan secara syariat dan legal. Selama tidak mengubah status kepemilikan wakaf, hasilnya digunakan sepenuhnya untuk tujuan wakaf, serta pengelolaanya dilakukan dengan amanah sesuai dengan prinsip syariah. Penyewaan tersebut juga wajib menjaga nilai-nilai kemaslahatan, tidak bertentangan dengan larangan syariat, serta tunduk pada pengawasan dan bertanggungjawab kepada pihak berwenang dan masyarakat.

Dengan demikian, penyewaan lahan wakaf di masjid baiturrahman dapat dijadikan contoh praktik wakaf produktif yang sah menurut fiqh muamalah serta memberikan kontribusi positif terhadap pengembangan ekonomi umat, tanpa mengurangi fungsi utama dari aset wakaf itu sendiri.

B.Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi pemerintah, diharapkan dalam program wakaf dan ijarah, agar lebih sering lagi disosialisasikan kepada nazhir-nazhir demi mencapai tujuan wakaf yang sebenarnya berdasarkan ketentuan syariat.
2. Bagi Pengelola Masjid, diharapkan dapat terus mempertahankan praktik penyewaan lahan wakaf yang sesuai dengan kaidah fiqh muamalah, khususnya dalam menjaga prinsip keadilan, kemanfaatan, dan transparansi dalam pengelolaan harta wakaf.

3. Bagi Para Penyewa, Hendaknya selalu menjaga etika dan nilai-nilai bisnis Islam dalam menjalankan usaha pada lahan yang disewa, serta menghormati lingkungan masjid sebagai tempat ibadah umat Islam.
4. Bagi masyarakat, harus memperluas pengetahuannya. Terutama tentang wakaf dan sewa menyewa (ijarah), sehingga tidak ada kekeliruan selama proses wakaf dan sewa menyewa harta wakaf.
5. Bagi peneliti selanjutnya, Penelitian ini dapat dijadikan dasar untuk mengembangkan studi lebih lanjut, terutama dalam mengkaji optimalisasi wakaf produktif di berbagai tempat lainnya. Peneliti selanjutnya juga dapat menggali kebijakan hukum positif yang lebih luas dalam konteks wakaf produktif, dan menganalisis dampaknya terhadap kesejahteraan masyarakat sekitar.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, Devy, dan Oktavia, Renny (2021). "Manajemen Pengolahan Wakaf Tanah Masjid Jami` Darussalam Desa Jatipayak Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan Untuk Meningkatkan Perekonomian Masyarakat" *Tabarru`, Islamic Banking and Finance*, 04 (02)
- Departemen Agama Republik Indonesia (2006). *Pedoman Pengelolaan Masjid*. Jakarta: Direktorat jendral Bimbingan Masyarakat Islam
- Departemen Agama Republik Indonesia (2007). *Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Harta Benda Wakaf*. Jakarta: Dirjen Bimas Islam
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2022). *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 206/DSN-MUI/XII/2022 tentang Wakaf Produktif*. Jakarta: Majelis Ulama Indonesia.
- Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam (2019). *Pedoman Tata Kelola Masjid*. Jakarta: Kementerian Agama Republik Indonesia
- Dinari, Rintalia (2022). *Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Transaksi Jual Beli Kerajinan Tangan Di Desa Sungai Liuk Berdasarkan Akad Istidhna*. (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Kerinci)
- DSN-MUI, (2023). *Fatwa DSN-MUI Nomor 206/DSN-MUI/X/2023 tentang Wakaf Produktif*. Jakarta: Dewan Syariah Nasional MUI
- Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) (2020). *Fatwa MUI Nomor 43 Tahun 2020 tentang pemanfaatan Aset Wakaf*. Jakarta: MUI
- Nasyafrida, Ela (2018). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Tanah Wakaf yang di Sewakan untuk Pertanian (studi kasus di desa pendung hiang)*. (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Kerinci)
- Fajri, Ahmad (2020). *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Bandung: Remaja Rosdakarya
- Hasan, Muhammad (2015). *Manajemen Masjid: Konsep Implementasi Pengelola Masjid Secara Profesional*. Yogyakarta: Mitra Pustaka
- Hilman Latief, *Manajemen Wakaf produktif dalam pemberdayaan Ekonomi Umat* (Yogyakarta: UII Press, 2020), 55
- Huda, Muhammad (2022). "Transparansi dan Akuntabilitas Pengelolaan Wakaf Produktif: Studi Kasus (Latief, 2020) di Indonesia." *Jurnal Ekonomi Syariah* 14 (01)
- I, Rahman. & T, Widiastuti (2020). *Model Pengelolaan Wakaf Produktif Sektor Pertanian Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Petani (Studi Kasus*

- Pimpinan Ranting Muhammadiyah Penatarsewu Sidoarjo). *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*. 7(3)
- Indonesia. (2004). Undang-Undang tentang Wakaf, UU No. 41 Tahun 2004. Sekretariat Negara.
- Indonesia, (2006). Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf. Lembaran Negara Republik Indonesia
- Latifah, F. N. E. M., Rismayati, C. E. Alamsyah, R. S., Mukaromah, L. & Sa, P. 2021. Implementasi Wakaf Produktif dan Wakaf Tunai Di Indonesia. *Izdihar: Jurnal Ekonomi Syariah*, I(I), p. 92-116
- Nandha, Rian Jekh (2023). Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Peraturan Daerah Tentang Sewa Menyewa Lapak (Studi kasus di Pasar Semurup Kabupaten Kerinci). (Skripsi Syariah Institut Agama Islam Negeri Kerinci)
- Rahman, T (2020). "Peningkatan Fungsi Sosial Masjid Melalui Penguatan Struktur Organisasi Internal". *Jurnal Manajemen Dakwah*, 4 (2)
- Rofiq, A (2018). "Manajemen Masjid: Tinjauan Konseptual terhadap Fungsi dan Peran Masjid dalam Pemberdayaan Umat." *Jurnal Ilmu Dakwah*, 38 (1)
- Rozi, Fakhur, dkk. (2021). "Pengolahan Tanah Wakaf Masjid Terhadap Pengembangan Usaha Produktif Dalam Tinjauan Ekonomi Islam" *Tasharruf: Journal of Islamic Economics and Business*, 02 (02)
- Ryandono, H. N. M., & Hazami, B. (2016). Peran Dan Implementasi Waqaf Dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat. *Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan*, Vol. 10 No.1, 239-264.
- Saputro, Rian Bayu , (2020) Tinjauan fikih Muamalah Terhadap Pemanfaatan Tanah Wakaf Sebagai Makam Dengan Skema Jual Beli (Studi Kasus Di Desa Punukan, Kecamatan Mantingan, Kabupaten Ngawi. (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Surakarta)
- Thufail, Hanif Muhammad, (2022). Sewa Menyewa Lahan Masjid Sebagai Tempat Berdagang (Studi Kasus di Masjid Asy-Syayidah, Mbabrik, Mojolaban, Sukoharjo). (Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta)
- Wartini, Dewi Puspa (2021). Praktik Sewa Menyewa Tanah Wakaf Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 (Studi Kasus Desa Rumak Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat). (Skripsi Universitas Islam Negeri Mataram)
- Wulan Sari, Nur (2021). Perspektif Hukum Islam Tentang Akad Sewa Menyewa Jasa Pacak Kucing (Studi kasus di Miaw Cat Shop di Kota Sungai Penuh). Skripsi program Sarjana Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Kerinci.

Zamzani, Iqbal (2023). "Analisis Pengelolaan Dana Sewa Lahan Wakaf Masjid".
Jurnal Syariah Dan Ekonomi Islam 4 (3)



LAMPIRAN-LAMPIRAN

A. Lokasi Penelitian

- Masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh (Sebelum renovasi)



- Masjid Baiturrahman Kota Sungai Penuh (Setelah Renovasi)



- Ruko pada masjid Baiturrahman



- Palang tanah wakaf pada masjid Baiturrahman



- Struktur Organisasi Pengurus Masjid



B. Wawancara dengan informan

1. Pengurus Masjid

- Wawancara dengan Bpk. Marwan Darmis (mantan sekretaris pengurus masjid)



- Wawancara dengan Bpk. Deni Yuhendriko, S.Sy, M.H (Sekretaris pengurus masjid sekarang)



2. Wawancara dengan penyewa ruko

- Pak Wandu (Penjual makanan ringan)



- Pak Bahri (Depot air minum)



DAFTAR INFORMAN

No	Nama	Jabatan/Pekerjaan
1	Marwan Darmis (Md)	Mantan Sekretaris Pengurus Masjid
2	Deni Yuhendrico (Dy)	Sekretaris Pengurus Masjid
3	Wandi (W)	Penyewa Ruko
4	Samsul Bahri (Sb)	Penyewa Ruko
5	Ade Rahmat (Ar)	Penyewaan Ruko

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
KERINCI

FORMAT WAWANCARA

A. Format Wawancara dengan Pengurus Masjid

Identitas Narasumber:

- Nama:
- Jabatan:
- Lama menjabat:
- Tanggal Wawancara:
- Tempat Wawancara:

1. Sejak kapan lahan wakaf tersebut disewakan oleh pihak masjid?
2. Apa latar belakang atau alasan masjid menyewakan lahan wakaf tersebut?
3. Bagaimana proses penyewaan dilakukan? Apakah dibuat akad tertulis?
4. Bagaimana pengelolaan dana hasil penyewaan lahan wakaf?
5. Apakah pengurus masjid memahami hukum fiqh muamalah tentang penyewaan lahan wakaf?
6. Apakah pernah ada konsultasi dengan ulama atau tokoh agama terkait kebolehan penyewaan wakaf ini?
7. Apa kendala yang dihadapi selama pengelolaan sewa lahan wakaf?
8. Apa harapan ke depan dalam pengelolaan lahan wakaf yang disewakan?

B. Format Wawancara dengan Penyewa Lahan Wakaf

Identitas Narasumber:

- Nama:
- Jenis Usaha:
- Lama Menyewa:
- Tanggal Wawancara:
- Tempat Wawancara:

1. Sejak kapan Anda menyewa lahan wakaf ini?
2. Apa jenis usaha yang Anda jalankan di atas lahan ini?
3. Bagaimana proses Anda mendapatkan izin sewa dari pihak masjid?
4. Apakah ada akad/perjanjian sewa secara tertulis?
5. Apakah Anda mengetahui bahwa lahan ini merupakan tanah wakaf?
6. Apa tanggapan Anda terkait hukum Islam atau fiqh muamalah terhadap praktik penyewaan lahan wakaf?
7. Apakah Anda merasa nyaman dan adil dengan sistem penyewaan ini?



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : **AINA RAMADHAN**
NIM : **2110102036**
Tempat/ Tgl. Lahir : **PEKAN BARU, 4 DESEMBER 2002**
Jenis Kelamin : **PEREMPUAN**
Agama : **ISLAM**
Alamat : **LAWANG AGUNG**
Pendidikan :



No	Jenis Pendidikan	Tempat	Tahun
1	SD NEGRI 4 PELAYANG RAYA	Sungai Penuh	2009-2015
2	SMPN 2 SUNGAI PENUH	Sungai Penuh	2015-2018
3	SMKN 3 SUNGAI PENUH	Sungai penuh	2018-2021
4	IAIN Kerinci	Sungai Penuh	2021 – Sekarang

Sungai Penuh , 10 Juni 2025

Penulis

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
KERINCI

AINA RAMADHAN