

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Manajemen

1. Pengertian Manajemen

Manajemen adalah konsep fundamental dalam ilmu organisasi dan administrasi, dan memainkan peran penting dalam mencapai tujuan lembaga atau organisasi. Secara umum, manajemen dapat dipahami sebagai mencakup perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian sumber daya organisasi untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan secara efisien dan efektif. Definisi ini menekankan bahwa manajemen bukan hanya aktivitas teknis, tetapi juga proses yang berkelanjutan dan sistematis.

Robbins dan Coulter mendefinisikan manajemen sebagai proses pengorganisasian dan pengintegrasian aktivitas bisnis sehingga dapat dilakukan secara efisien dan efektif oleh orang lain. Definisi ini menekankan dua istilah penting: efektivitas dan efisiensi. Efektivitas berkaitan dengan sejauh mana tujuan tercapai, sedangkan efisiensi berkaitan dengan penggunaan ¹sumber daya secara optimal.

¹ Stephen B. Robbins dan Mary Coulter, "Teori dan Praktik Manajemen", *Jurnal Manajemen*, Vol. 44 No. 3 (2018): 104.

Peter F. Drucker memandang manajemen sebagai elemen fundamental dalam setiap organisasi modern. Ia berpendapat bahwa tanggung jawab utama manajemen adalah membuat sumber daya manusia dan sumber daya lainnya efektif, dan memberikan panduan yang jelas untuk mencapai tujuan organisasi. Drucker menekankan bahwa manajemen bukan hanya tentang mencapai hasil, tetapi juga tentang bagaimana hasil tersebut dicapai secara bertanggung jawab dan berkelanjutan.²

Drucker menekankan bahwa manajemen memiliki dimensi sosial yang sangat penting, karena keputusan manajerial secara langsung memengaruhi individu dan lingkungan sosial di sekitarnya. Oleh karena itu, manajemen harus berfokus tidak hanya pada efisiensi ekonomi tetapi juga pada nilai-nilai etika, keadilan, dan keberlanjutan sosial.³ Pandangan ini layak diterapkan dalam pengelolaan aset wakaf yang memiliki tujuan sosial dan keagamaan.

Dari perspektif Islam, manajemen dapat dipahami sebagai amanat yang harus dilaksanakan secara profesional dan bertanggung jawab. Prinsip-prinsip manajemen, seperti perencanaan, pengorganisasian, dan pengawasan, sejalan dengan nilai-nilai hukum Islam, yang menekankan keadilan

²Peter F. Drucker, *Praktik Manajemen* (New York: Harper & Rowe, 2007), hlm. 3.

³Peter F. Drucker, *Manajemen: Tugas, Tanggung Jawab, dan Praktik* (New York: Harper's Business, 2008), hlm. 21.

, transparansi, dan kesejahteraan rakyat.⁴ Oleh karena itu, pengelolaan dalam konteks wakaf tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki dimensi devosional dan etis.

Oleh karena itu, manajemen dapat diartikan sebagai proses terintegrasi yang mencakup perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian sumber daya untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien, dengan mempertimbangkan faktor manusia, etika, dan keberlanjutan. Pemahaman ini membentuk landasan penting untuk menganalisis pengelolaan wakaf tanah, khususnya dalam konteks pengelolaan wakaf tanah di Kabupaten Kecamatan Pagar Jati, Provinsi Bengkulu Tengah.

2. Fungsi Manajemen

Fungsi Manajemen adalah serangkaian aktivitas penting yang harus dilakukan oleh seorang manajer atau supervisor untuk mengatur dan mengarahkan organisasi, memastikan bahwa tujuan yang telah ditetapkan tercapai secara efisien dan efektif. Fungsi-fungsi ini berfungsi sebagai panduan utama untuk melaksanakan aktivitas organisasi, karena

⁴ Muhammad Shafi'i Antonio, "Pengelolaan Wakaf dari Perspektif Islam", *Jurnal Ekonomi Islam*, Volume 5, Edisi 2 (2017): 115-116.

setiap aktivitas terkait dengan proses perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian.⁵

Henri Fayol, seorang pelopor di bidang manajemen, mengidentifikasi lima elemen penting manajemen: perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, koordinasi, dan pengendalian. Meskipun konsep ini dianggap klasik, prinsip-prinsip intinya tetap penting dan telah menjadi fundamental bagi pengembangan teori manajemen modern.⁶

a. Perencanaan

Perencanaan menjelaskan fungsi utama dan mendasar dari manajemen. Perencanaan didefinisikan sebagai proses penetapan tujuan organisasi dan menguraikan langkah-langkah strategis untuk mencapainya. Melalui perencanaan, suatu organisasi dapat menentukan arahnya, memprioritaskan tujuannya, dan mengelola pemanfaatan sumber dayanya secara efektif dan terukur. Perencanaan yang baik memerlukan analisis kebutuhan, kondisi lingkungan, dan kapasitas organisasi. Dalam pengelolaan tanah wakaf, perencanaan mencakup penentuan tujuan penggunaan tanah, baik untuk fasilitas keagamaan, pendidikan, perawatan kesehatan, pertanian, atau pengembangan produktif. Tanpa perencanaan yang

⁵Hani Handoko, *Manajemen*, (Yogyakarta: BPFE, 2018), hal. 23.

⁶Henri Fayol, *Administrasi Publik dan Industri*, (London: Pittman, 1949), hlm. 6.

jelas, tanah wakaf dapat terbengkalai atau kurang dimanfaatkan.⁷

b. Pengorganisasian

Pengorganisasian adalah salah satu fungsi administratif yang berkaitan dengan pengelompokan kegiatan, pendistribusian tugas, dan penentuan wewenang serta tanggung jawab setiap anggota organisasi. Tujuan utama organisasi ini adalah untuk menciptakan struktur kerja yang jelas sehingga setiap individu mengetahui peran dan tanggung jawabnya masing-masing.⁸

Dalam pengelolaan wakaf tanah, organisasi tersebut mencakup pembentukan struktur manajemen wali , pembagian tugas antara wali , tokoh masyarakat dan pemerintah desa, serta pengorganisasian hubungan kerja dengan pihak-pihak terkait. Organisasi yang buruk dapat menyebabkan tumpang tindih tugas, kurangnya koordinasi, dan lemahnya akuntabilitas dalam pengelolaan dana wakaf. Sebaliknya, organisasi yang baik mempermudah pemantauan dan meningkatkan efisiensi operasional. Lebih lanjut , struktur organisasi yang jelas dapat meningkatkan kepercayaan publik

⁷ Rosalinda, *Manajemen Wakaf Produktif* , (Depoc: Raja Gravindo Persada, 2015), hal. 47.

⁸ Obins dan Coulter, *Manajemen* , (New Jersey: Pearson, 2016), hlm. 234.

terhadap pengelolaan dana wakaf dengan menunjukkan sistem operasional yang terstruktur dan profesional.⁹

c. Pengarahan

Pengarahan adalah fungsi administratif yang berkaitan dengan upaya yang dilakukan untuk membimbing dan memotivasi anggota organisasi agar mereka bersedia dan mampu melaksanakan tugas sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Fungsi administratif dan operasional ini terkait erat dengan kepemimpinan dan komunikasi.¹⁰

Administrator, atau kepala administrasi dana abadi, memberikan bimbingan dan pendidikan kepada anggota dewan dan masyarakat. Bimbingan dan pendidikan yang efektif mendorong partisipasi aktif masyarakat dalam melindungi, memelihara, dan memanfaatkan aset dana abadi. Sebaliknya, kurangnya bimbingan dapat menyebabkan kesadaran dan minat yang lemah terhadap dana abadi. Bimbingan juga berkontribusi dalam menyelaraskan kepentingan individu dengan tujuan organisasi. Melalui komunikasi yang efektif, pengelola wakaf dapat menanamkan nilai-nilai kepercayaan, tanggung jawab, dan pengabdian dalam pengelolaan wakaf tanah sebagai bagian dari ibadah sosial.

⁹ Ahmed Al-Junaidi dan Thubaib Al-Ashhar, *Menuju Era Wakaf Produktif*, (Jakarta: Excellent Publishing House, 2016), hal. 64.

¹⁰ Stephen B. Robbins, *Perilaku Organisasi*, (New Jersey: Pearson, 2017), hlm. 142.

d. Pengendalian

Pengendalian adalah fungsi administratif yang bertujuan untuk memastikan bahwa aktivitas organisasi dilakukan sesuai dengan rencana dan standar yang telah disetujui. Pengendalian dilakukan melalui proses pemantauan, evaluasi, dan pengambilan tindakan korektif jika ditemukan penyimpangan.¹¹

Dalam pengelolaan wakaf, pengawasan mencakup pemantauan penggunaan aset wakaf, pemenuhan komitmen, dan kepatuhan terhadap hukum Islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sistem yang diterapkan dengan baik mendorong transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan wakaf, sehingga menjaga kepercayaan publik. Pengawasan juga memainkan peran penting dalam memastikan keberlanjutan aset wakaf. Melalui evaluasi berkelanjutan, pengelola dana abadi dapat melakukan perbaikan dan pengembangan sehingga orang-orang dari berbagai generasi dapat merasakan manfaat dari dana abadi tersebut dengan cara sebaik mungkin.¹²

3. Teori Manajemen

¹¹Kuntz, Dan Weirich, *Dasar-dasar Manajemen* (New York: McGraw-Hill, 2015), hal. 412.

¹²Rosalinda, "Akuntabilitas Pengelolaan Wakaf," *Jurnal Otoritas* , Vol. 13, No. 2 (2017): 201.

Bidang manajemen terus berkembang seiring dengan meningkatnya tantangan dalam mengelola organisasi dan munculnya perubahan dalam aspek sosial, ekonomi, dan teknologi. Setiap teori muncul sebagai respons terhadap masalah manajemen spesifik yang muncul pada saat itu. Oleh karena itu, teori manajemen tidak statis tetapi terus berubah dan saling melengkapi. Koontz menyebut situasi ini sebagai "hutan teori manajemen," suatu keadaan di mana pendekatan dan cara berpikir dalam ilmu manajemen sangat banyak.¹³

Secara umum, teori manajemen dapat dibagi menjadi beberapa kelompok utama: teori klasik, teori hubungan manusia, dan teori modern.

a. Teori Manajemen Klasik

Teori manajemen klasik adalah aliran pemikiran awal dalam ilmu manajemen, yang menekankan efisiensi kerja, pembagian tugas, dan struktur organisasi formal. Fokus utama teori ini adalah bagaimana meningkatkan produktivitas melalui pengaturan kerja yang rasional dan sistematis.

Frederick Winslow Taylor dianggap sebagai salah satu tokoh penting dalam teori manajemen klasik, berkat teori manajemennya yang berbasis ilmiah. Taylor berpendapat bahwa produktivitas tenaga kerja dapat

¹³Harold Koontz, "Hutan Teori Manajemen," *Academy of Management Journal*, Vol. 4, No. 3 (1961): 174.

ditingkatkan dengan mengukur pekerjaan, menetapkan standar operasional yang jelas, dan mendistribusikan tugas secara tepat. Menurut Taylor, setiap pekerjaan memiliki cara terbaik untuk dilakukan, yang dapat ditemukan melalui analisis ilmiah.¹⁴

Selain teori klasik Taylor, Henri Fayol, tokoh manajerial modern, memberikan kontribusi signifikan melalui teori manajemennya. Henri Fayol menyatakan bahwa fungsi-fungsi administratif seperti perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian merupakan inti dari kegiatan administratif. Gagasan Henri Fayol banyak digunakan saat ini karena bersifat universal dan dapat diterapkan pada berbagai jenis organisasi.¹⁵ Dalam konteks pengelolaan wakaf tanah, teori manajemen klasik relevan dalam hal penataan pengelolaan wakaf, pembagian tugas pengawas, dan penetapan prosedur kerja yang jelas. Namun, teori ini memiliki keterbatasan karena cenderung mengabaikan aspek sosial dan psikologis manusia.

b. Teori hubungan manusia

Teori hubungan manusia muncul sebagai reaksi terhadap pendekatan klasik, yang terlalu berfokus pada aspek mekanis dan efisien dari pekerjaan. Aliran

¹⁴Frederick W. Taylor, *Prinsip-Prinsip Manajemen Ilmiah*, (New York: Harper & Brothers, 1911), hlm. 36.

¹⁵Henri Fayol, *Administrasi Publik dan Industri*, (London: Pittman, 1949), hlm. 9.

pemikiran ini menekankan bahwa manusia bukanlah sekedar faktor produksi, melainkan makhluk sosial dengan kebutuhan psikologis dan emosional.

Elton Mayo adalah tokoh kunci dalam teori ini, khususnya melalui penelitiannya di Hawthorne. Temuannya menunjukkan bahwa perhatian, hubungan sosial, dan rasa pengakuan memiliki dampak signifikan terhadap kinerja dan produktivitas. Dengan kata lain, faktor non-materi, seperti motivasi dan interaksi sosial, merupakan elemen penting dalam manajemen.¹⁶

Dalam pengelolaan wakaf tanah, teori ini sangat penting karena pengelolaan wakaf mencakup *Nazir*, para pemimpin agama, dan masyarakat desa. Keberhasilan pengelolaan wakaf tanah tidak hanya bergantung pada sistem administrasi, tetapi juga pada kepercayaan, partisipasi, dan dukungan masyarakat.¹⁷

c. Teori Manajemen Modern

Teori manajemen modern telah berkembang sebagai respons terhadap kompleksitas dinamis yang semakin meningkat dari lingkungan organisasi. Teori ini

¹⁶Elton Mayo, *Masalah-Masalah Manusia dalam Peradaban Industri* (New York: Macmillan, 1933), hlm. 75.

¹⁷ Nour Al-Huda dkk., "Pengelolaan Wakaf Berbasis Partisipasi Masyarakat", *Jurnal Wakaf*, Volume 12, Edisi 2 (2019): 98.

menganggap organisasi sebagai sistem terbuka yang berinteraksi dengan lingkungan internal dan eksternal.¹⁸

Pendekatan sistem dalam manajemen modern menekankan bahwa setiap bagian organisasi saling terhubung dan tidak terpisahkan. Keputusan administratif harus mempertimbangkan dampaknya terhadap seluruh sistem organisasi. Selain itu, pendekatan darurat menyatakan bahwa tidak ada satu cara yang benar untuk menangani semua situasi.

Manajemen modern juga menganggap sumber daya manusia sebagai aset strategis. Mengembangkan keterampilan, kompetensi, dan profesionalisme adalah salah satu aspek terpenting dalam meningkatkan kinerja organisasi.¹⁹

Dengan menerapkan teori manajemen modern dalam pengelolaan wakaf tanah, pemerintah *Nazhir* dan desa-desa menghadapi berbagai tantangan seperti keterbatasan sumber daya, perubahan kebutuhan masyarakat, dan tuntutan akuntabilitas publik.²⁰

4. Penerapan manajemen dalam pengelolaan wakaf tanah

¹⁸Richard L. Daft, *Manajemen*, (Boston: Syngge Learning, 2018), hlm. 86.

¹⁹Rosalinda, "Manajemen Produktif Wakaf dalam Mendorong Ekonomi Masyarakat," *Wakaf: Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam*, Volume 10, Edisi 1, 2017, hlm. 25-40.

²⁰Jay Mubarak, "Model Pengelolaan Wakaf yang Berkelanjutan," *Jurnal Hukum Islam*, Volume 15, Edisi 1 (2018): 134.

Perencanaan merupakan langkah pertama yang sangat penting dalam mengelola hibah tanah. Perencanaan hibah tanah meliputi penentuan tujuan penggunaan lahan, analisis kebutuhan masyarakat, dan identifikasi program atau kegiatan yang akan dilaksanakan di lahan tersebut.

Dalam praktiknya di tingkat desa, termasuk di distrik Kecamatan Pagar Jati, perencanaan pengelolaan wakaf tanah umumnya dilakukan melalui musyawarah antara pengawas, pemimpin agama, pemimpin masyarakat, dan pejabat desa. Pembahasan ini bertujuan untuk menyepakati bentuk penggunaan tanah wakaf yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan tidak menyimpang dari janji wakaf tersebut.²¹

Namun, perencanaan pengelolaan wakaf tanah di tingkat desa seringkali sederhana dan tidak terdefinisi dalam rencana tertulis yang sistematis. Hal ini dapat menyebabkan pengelolaan dana abadi cenderung bersifat jangka pendek dan kurang terfokus. Oleh karena itu, perencanaan yang komprehensif dan terdokumentasi merupakan syarat penting untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan wakaf lahan.²²

Penerapan prinsip-prinsip manajemen dalam pengelolaan lahan meliputi beberapa aspek:

²¹Nour Al-Huda dkk., "Manajemen Wakaf Komunitas," *Jurnal Ekonomi Islam*, Volume 11, Edisi 2 (2019): 121.

²²Jaiiah Mubarak, "Masalah Pengelolaan Wakaf di Indonesia," *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 14, No. 1 (2016): 57.

1. Perencanaan: Menentukan tujuan penggunaan tanah wakaf, apakah untuk ibadah, pendidikan, kesehatan, pertanian, atau usaha produktif.
2. Organisasi: Membangun struktur administratif, termasuk peran pembawa berita , pemimpin komunitas, dan mitra bisnis.
3. Pelaksanaan: Menggunakan lahan wakaf sesuai dengan rencana yang telah disepakati.
4. Pengawasan: Memastikan bahwa penggunaan aset wakaf sesuai dengan hukum Islam dan hukum yang berlaku, serta pengelolaannya transparan.²³

Prinsip ini sejalan dengan teori pengelolaan aset publik yang menekankan keberlanjutan dan akuntabilitas. Jika hal ini diterapkan pada tanah wakaf, manfaatnya dapat dirasakan lintas generasi dan mendukung kesejahteraan masyarakat.²⁴

B. Wakaf

1. Pengertian Wakaf

Istilah wakaf, yang berasal dari kata Arab "*alwakaf*" adalah bentuk kata benda verbal dari kata kerja " "*waqafa-yaqifu-wakafan*" Kata "*wakaf*" memiliki arti yang mirip dengan "*al-habs*" yang merupakan bentuk kata benda

²³ Huda, N. dkk. *Manajemen Wakaf Produktif di Indonesia* . Jurnal Wakaf, 10(2), (2017). 15–28

²⁴ Aziz, M. *Mengelola Aset Wakaf untuk Kesejahteraan Masyarakat: Perspektif Ekonomi Islam* . Jurnal Ekonomi Islam, 12(1), (2020). 45-60

verbal dari kata kerja “*habasa-yahbisu-habsan*”, yang berarti "memegang" atau "merebut". Dalam bahasa Arab, istilah wakaf dapat merujuk pada barang yang disumbangkan *atau*, seperti dalam undang-undang Mesir, pada lembaga wakaf. Di Indonesia, wakaf mencakup baik barang yang disumbangkan maupun lembaga tersebut. Meskipun terdapat variasi interpretasi, pemahaman umum tentang wakaf adalah bahwa itu berarti memegang hakikat sesuatu dan mengambil manfaat dari hasilnya, atau memegang hakikatnya dan menyumbangkan manfaatnya.

Dalam konteks Indonesia, wakaf diatur secara jelas oleh Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006. Peraturan ini menekankan bahwa wakaf bukan hanya sekadar ibadah, tetapi juga alat untuk pembangunan sosial dan ekonomi. Indonesia memiliki potensi yang sangat besar untuk wakaf, khususnya wakaf tanah, yang mencakup area lebih dari 50.000 hektar.²⁵ Namun, sebagian besar tanah wakaf masih digunakan untuk keperluan konsumsi, misalnya untuk membangun masjid, sekolah, dan pemakaman, sehingga belum memberikan kontribusi ideal untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Wakaf tanah adalah jenis wakaf yang dikhususkan untuk barang-barang yang tidak dapat dipindahkan, dan memiliki

²⁵Sizaka, M. *Wakaf dan Pembangunan Ekonomi : Teori dan Bukti* . Jurnal Ekonomi Islam , Perbankan dan Keuangan, 15(1), 2019. 50-66.

manfaat penting bagi perkembangan sosial, keagamaan, dan ekonomi masyarakat. Ciri utama dari wakaf tanah adalah tanah tersebut tidak dapat dijual lagi dan tetap ada selamanya, sehingga dapat digunakan secara terus menerus untuk kepentingan banyak orang tanpa mengurangi nilai awalnya. Karena karakteristik tersebut, tanah wakaf dianggap sebagai aset yang dapat digunakan secara berkelanjutan dan memiliki peluang besar untuk memperoleh manfaat darinya dari generasi ke generasi.²⁶

Dalam praktiknya, wakaf tanah digunakan untuk membangun fasilitas keagamaan dan pendidikan seperti masjid dan sekolah. Secara umum, penggunaan tanah wakaf diarahkan untuk fungsi sosial dan keagamaan. Penggunaan wakaf tanah sejalan dengan tujuan utama Islam, yaitu memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan manusia.²⁷

Dalam konteks Indonesia, wakaf tanah menempati posisi penting karena mayoritas komunitas Muslim masih menggunakannya sebagai sarana utama sedekah berkelanjutan. Berdasarkan data dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) tahun 2022, luas lahan wakaf di Indonesia mencapai lebih dari 400.000 hektar yang tersebar di seluruh provinsi. Namun, sebagian besar penggunaannya tetap

²⁶Hassaneh, Yu. *Wakaf dari Perspektif Ekonomi Islam*. Jurnal Ekonomi, 11(2), (2019). 123-138.

²⁷ Antonio, M. Siavi. *Waqf: Sebuah Alat untuk Memberdayakan Komunitas Muslim*. Jakarta: (2019). Direkomendasikan untuk dipublikasikan.

tradisional, seperti masjid dan pemakaman. Potensi besar mereka seringkali tidak dimanfaatkan karena kemampuan pengelolaan *monumen yang lemah* , pendanaan yang terbatas , kurangnya kesadaran tentang masalah wakaf, dan prosedur hukum yang tidak lengkap seperti pendokumentasian tanah wakaf.²⁸

Untuk menghadapi tantangan ini, hibah tanah memerlukan pengelolaan yang lebih profesional, bertanggung jawab, dan inovatif. Ini mencakup perencanaan strategis, manajemen yang terorganisir, pemeliharaan aset, pengembangan bisnis yang produktif, dan pengawasan yang transparan. Berkat tata kelola yang baik, wakaf tanah dapat diubah menjadi aset produktif yang mendukung keberlanjutan lembaga pendidikan Islam, sekolah berasrama Islam, dan berbagai program pemberdayaan ekonomi masyarakat.

Dalam hal ini, peran *wali amanat* sebagai administrator resmi sangat penting. Peran *wali amanat* tidak hanya terbatas pada melindungi wakaf; mereka juga harus memiliki keterampilan administrasi yang memadai untuk mengelola tanah wakaf secara efisien. Lebih lanjut, dukungan melalui peraturan yang jelas, kerja sama dengan pemerintah dan lembaga keuangan Islam, serta keterlibatan masyarakat sangatlah penting . Hal ini memastikan bahwa

²⁸Fawzia, A. *Amal Islam dan Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat* . Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora, 8(1) , (2017). 45-59.

tanah wakaf digunakan sesuai dengan hukum Islam dan manfaat nyata tercapai bagi masyarakat.²⁹

Oleh karena itu, wakaf tanah memainkan peran strategis dalam membangun fondasi pendidikan Islam, membangun kemandirian ekonomi masyarakat, dan meningkatkan kesejahteraan sosial. Jika dikelola sesuai dengan prinsip profesionalisme, transparansi, dan akuntabilitas, wakaf tanah menjadi sumber daya berkelanjutan yang mampu memberikan manfaat lintas generasi, sekaligus memperkuat peran Islam sebagai agama rahmat bagi seluruh umat manusia. Sifatnya yang abadi menjadikan wakaf tanah sebagai aset strategis lintas generasi, tidak hanya memperkuat solidaritas sosial tetapi juga mendorong pengembangan masyarakat yang mandiri dan berkelanjutan.

2. Rukun Dan Syarat Wakaf

Pelaksanaan wakaf harus memenuhi rukun dan syarat agar sah menurut syariat Islam dan memiliki kepastian hukum. Rukun wakaf merupakan unsur pokok yang harus ada dalam pelaksanaan wakaf. Dalam fikih, rukun wakaf terdiri dari wakif, yaitu orang yang mewakafkan harta; mauquf, yaitu harta yang diwakafkan; mauquf 'alaih, yaitu pihak atau tujuan yang menerima manfaat wakaf; dan

²⁹Hassaneh, Yu. *Peran wali dalam pengelolaan wakaf tanah*. Jurnal Ekonomi Islam, 5(3), (2019). 210-223.

sighat atau ikrar wakaf, yaitu pernyataan kehendak wakif untuk mewakafkan hartanya.³⁰

Adapun syarat wakaf berkaitan dengan ketentuan yang harus dipenuhi dalam setiap rukun tersebut. Wakif harus cakap melakukan perbuatan hukum dan merupakan pemilik sah harta yang diwakafkan. Harta wakaf harus memiliki nilai dan manfaat serta sah untuk diwakafkan. *Nazhir* sebagai pengelola wakaf harus memenuhi ketentuan yang berlaku dan bertanggung jawab menjaga serta mengembangkan harta wakaf. Sementara itu, ikrar wakaf harus dinyatakan dengan jelas dan dilaksanakan sesuai prosedur hukum, khususnya untuk wakaf tanah.³¹

Dalam hukum Indonesia, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menyebut unsur wakaf yang meliputi wakif, nazhir, harta benda wakaf, ikrar wakaf, peruntukan harta benda wakaf, dan jangka waktu wakaf. Dengan demikian, pemenuhan rukun dan syarat wakaf menjadi dasar penting agar tanah wakaf dapat dikelola secara sah, aman, dan memberikan manfaat bagi masyarakat.

3. Pengelolaan Wakaf Tanah

³⁰ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Pasal 6.

³¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Pasal 7–10.

Pengelolaan aset Wakaf Tanah mencakup sejumlah langkah yang diambil oleh *pengelola* untuk melestarikan, mengembangkan, dan menggunakan tanah wakaf sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam dan untuk memberikan manfaat kepada masyarakat. Dari perspektif Islam, tanah wakaf dianggap permanen dan tidak dapat dibeli atau dijual, sehingga pengelolaannya harus berfokus pada penggunaan yang berkelanjutan dan produktif dalam jangka waktu yang panjang.

Secara umum, pengelolaan wakaf tanah mencakup beberapa aspek kunci, yaitu:

1. Aspek Administratif dan Hukum: Mendaftarkan tanah wakaf melalui akta hipotik dan sertifikat wakaf merupakan langkah awal yang penting untuk memastikan kepastian hukum.³² Banyak kasus menunjukkan bahwa sengketa atas tanah wakaf sering muncul karena kurangnya pendaftaran formal. Oleh karena itu, penguatan kerangka hukum sangat penting untuk melindungi tanah wakaf dari klaim pihak ketiga atau ahli waris pemberi wakaf.
2. Peran pemeliharaan dan pengembangan *wakaf* tidak hanya terbatas pada memastikan keamanan dan efektivitas lahan, tetapi juga mencakup pengembangan

³² Rahman, F., dan Subriadi, D. *Legalitas dan Sertifikasi Tanah Wakaf di Indonesia*. Jurnal Wakaf, 12(2), (2019). 01-115.

produktifnya. Pada kenyataannya, sebagian besar lahan wakaf masih digunakan semata-mata untuk tujuan tradisional, seperti tempat ibadah dan pemakaman, tanpa diarahkan pada penggunaan produktif yang menghasilkan nilai ekonomi. Namun, melalui pengelolaan inovatif, lahan wakaf dapat diubah menjadi aset produktif seperti lahan pertanian, properti sewa, dan lembaga pendidikan, sehingga semakin meningkatkan manfaatnya.³³

3. Keefektifan pengawas, dan khususnya keberhasilan pengelolaan wakaf, ditentukan oleh kualitas dan kompetensi orang-orang yang bertanggung jawab. Studi menunjukkan bahwa sebagian besar pengawas di tingkat desa masih berpegang pada metode tradisional dan kurang memiliki keterampilan administrasi atau pengetahuan hukum. Akibatnya, sebagian besar lahan wakaf tetap tidak dimanfaatkan. Oleh karena itu, peningkatan efisiensi Pengawas melalui pelatihan, bimbingan, dan regulasi pemerintah sangat penting untuk pengelolaan lahan wakaf yang lebih profesional.³⁴

4. Tantangan administratif: Hambatan dalam mengelola lahan wakaf biasanya meliputi keterbatasan pendanaan

³³ Hoda, N., Reni, N., Mardoni, Y., dan Hodori, K. (2017). *Pengelolaan Wakaf Produktif di Indonesia*. Jurnal Wakaf, 10(2), 15-28

³⁴ Aziz, M. Nadhir. *Profesionalisme dalam Pengelolaan Wakaf: Studi tentang Pengelolaan Aset Sesuai dengan Hukum Islam*. Jurnal Ekonomi Islam, 12(1), (2020). 45-60

pengembangan, kurangnya kesadaran masyarakat tentang wakaf produktif, dan lemahnya koordinasi antara lembaga wakaf, pemerintah, dan masyarakat. Oleh karena itu, kerja sama antar semua pihak sangat penting untuk memaksimalkan potensi lahan wakaf.³⁵

Oleh karena itu, pengelolaan wakaf tanah yang efektif harus didasarkan pada legitimasi yang kuat, pemeliharaan yang baik, dan pengembangan produktif yang didukung oleh profesionalisme pengelola. Jika hal ini dapat dicapai, tanah wakaf dapat menjadi aset strategis dalam pembangunan sosial, pendidikan, dan ekonomi yang berkelanjutan bagi masyarakat.

4. Legalitas dan Sertifikasi Tanah

Legalitas dan sertifikasi tanah wakaf merupakan bagian penting dalam pengelolaan wakaf karena bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap tanah yang telah diwakafkan. Di Indonesia, pelaksanaan wakaf diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

³⁵Susilawati, E., dan Fawzi, A. *Tantangan dan strategi pengelolaan wakaf tanah di Indonesia*. Jurnal Hukum Islam, 19(1), (2021), 77-92.

Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf.³⁶

Proses legalitas tanah wakaf dimulai dari wakif, yaitu pihak yang memiliki hak atas tanah dan bermaksud mewakafkannya. Wakif harus menyerahkan surat atau bukti kepemilikan tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) sebelum melaksanakan ikrar wakaf. Selanjutnya, wakif melaksanakan ikrar wakaf di hadapan PPAIW dengan disaksikan oleh saksi, kemudian ikrar tersebut dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW).

Setelah AIW dibuat, tahap berikutnya adalah pendaftaran tanah wakaf pada Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN). PPAIW atas nama Nazhir menyampaikan AIW atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW) beserta dokumen yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Penyampaian tersebut dilakukan paling lama 30 hari sejak AIW atau APAIW ditandatangani.³⁷

Dalam proses pendaftaran, tanah wakaf harus dilengkapi dengan AIW atau APAIW serta bukti kepemilikan tanah. Selain itu, diperlukan surat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa, perkara, sita, atau dijaminkan. Apabila tanah yang diwakafkan telah berstatus

³⁶ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Wakaf.

³⁷ Kementerian ATR/BPN, Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf, Pasal 2 ayat (2).

hak milik, tanah tersebut didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir. Apabila hanya sebagian tanah yang diwakafkan, maka terlebih dahulu dilakukan pemecahan sertifikat hak milik sebelum bagian tanah tersebut didaftarkan sebagai tanah wakaf.

Dengan demikian, AIW dan sertifikat tanah wakaf mempunyai kedudukan yang berbeda. AIW merupakan bukti bahwa wakif telah menyatakan kehendaknya untuk mewakafkan harta bendanya melalui ikrar wakaf, sedangkan Sertifikat Tanah Wakaf merupakan surat tanda bukti tanah wakaf yang diterbitkan dalam proses pendaftaran pertanahan. Oleh karena itu, PPAIW berperan dalam pelaksanaan ikrar dan pembuatan AIW, sedangkan Kantor Pertanahan/BPN berperan dalam proses pendaftaran dan sertifikasi tanah wakaf.³⁸

Secara sederhana, mekanisme legalitas tanah wakaf dapat digambarkan sebagai berikut: Wakif → PPAIW/KUA → Ikrar Wakaf → AIW → Nazhir → Kantor Pertanahan/BPN → Pendaftaran dan pencatatan → Sertifikat Tanah Wakaf. Pendaftaran tersebut penting untuk memberikan kepastian hukum terhadap tanah wakaf serta melindunginya dari kemungkinan terjadinya sengketa atau klaim dari pihak lain.

³⁸ Kementerian ATR/BPN, Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2017, Pasal 1 dan Pasal 2.

5. Gambaran umum pengelolaan wakaf tanah di tingkat lokal

Berdasarkan penelitian, daerah Kecamatan Pagar Jati, yang terletak di provinsi Bengkulu bagian tengah, memiliki aset wakaf tanah yang digunakan untuk berbagai tujuan sosial dan keagamaan. Secara umum, penggunaan tanah wakaf diarahkan untuk pembangunan dan pemeliharaan fasilitas keagamaan dan pendidikan, seperti masjid dan sekolah.

Dalam penelitian pengelolaan wakaf, pendekatan pengelolaan berbasis komunitas diterapkan sebagai model yang berfokus pada partisipasi komunitas dalam perencanaan, pemantauan, dan penggunaan aset wakaf. Secara teoritis, partisipasi komunitas dalam pengelolaan wakaf berbasis lahan dianggap mendukung prinsip transparansi dan akuntabilitas, serta memperluas cakupan manfaat wakaf untuk melayani kepentingan sosial dan ekonomi komunitas.

Dalam teori ini, pengelolaan wakaf berbasis lahan yang menggunakan prinsip profesionalisme, inovasi, dan transparansi berpotensi mendukung berbagai kegiatan sosial dan ekonomi di tingkat lokal.³⁹

³⁹ Mubarak J., dan Hasna, U. *Manajemen Komunitas dalam Pengembangan Wakaf Produktif di Indonesia*. Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, 6(1), (2020).23–37.

C. kerangka konseptual

Diagram Kerangka Konseptual



Gambar 1.1 kerangka konseptual penelitian

1. Sumber daya manajemen (masukan)

Kondisi awal dalam sistem pendanaan di lokasi penelitian merupakan faktor penting dalam menentukan kualitas tata kelola di masa depan. Variabel ini mencerminkan tiga realitas mendasar di lapangan:

- a) *Nazhir* : Pengelola wakaf di wilayah pedesaan Kecamatan Pagar Jati umumnya dipilih atas dasar kedekatan budaya dan figur keagamaan. Kelemahan

yang paling mencolok adalah rendahnya kesadaran institusional. Ini tidak terjadi ketika saya membacanya dan menggunakannya serta menggunakannya untuk menghemat uang.

b) Komunitas Lokal: Warga setempat menunjukkan solidaritas yang kuat dalam penggunaan tanah wakaf, tetapi mereka memiliki kesalahpahaman tentang peraturan negara. Tren kolektif telah muncul, di mana desa-desa memilih untuk mengelola urusan wakaf secara mandiri tanpa mendaftarkannya ke kantor urusan agama, dengan keyakinan bahwa kesepakatan informal antar warga mengikat.

c) Aset Wakaf Tanah: Secara lahiriah, tanah wakaf tersebut ada dan benar-benar digunakan. Namun, tidak satu pun dari sampel tanah tersebut yang didokumentasikan atau diterbitkan akta wakaf untuknya. Kesenjangan ini diperparah oleh kebakaran di salah satu desa dan hilangnya dokumen-dokumen penting di desa lainnya.

2. Manajemen Hibah Tanah (*Proses*)

Kelemahan dalam kapasitas pengelolaan sumber daya secara langsung berdampak pada stagnasi mekanisme pengelolaan yang dilakukan oleh Nazir di distrik Kecamatan Pagar Jati:

a) Implementasi (*Perencanaan*): Konsep perencanaan yang diusulkan belum membahas *rencana jangka*

panjang untuk produktivitas lahan. Pengaturan program kerja cenderung bersifat ad hoc, terbatas pada respons terhadap kerusakan langsung pada infrastruktur fisik pendukung.

- b) Organisasi: Deskripsi pekerjaan yang sesuai tidak ditetapkan *dalam* administrasi tingkat desa. Tidak adanya orang yang ditunjuk untuk bertanggung jawab atas inventarisasi dokumen merupakan faktor utama hilangnya dokumen penting ketika terjadi perubahan manajemen.
- c) Perencanaan (*Implementasi*): Meskipun mobilisasi massa untuk mengoperasikan tempat ibadah berjalan lancar atas dasar kepercayaan, pergerakan di bidang kepatuhan hukum formal telah sepenuhnya terhenti karena kurangnya inisiatif pendaftaran aset.
- d) Pengawasan (*Kontrol*): Pengawasan oleh badan-badan dari atas ke bawah, khususnya Kantor Urusan Agama Distrik Kecamatan Pagar Jati (KUA), Badan Informasi dan Komunikasi Daerah (PPAIW), dan Badan Informasi dan Komunikasi Distrik Bengkulu Tengah (BWI), bersifat pasif. Pendekatan otonom desa yang "mengambil alih masalah sendiri" memutus saluran pengawasan resmi, sehingga dokumen-dokumen pemerintah yang hilang dapat lolos dari deteksi selama bertahun-tahun.

3. Pemanfaatan lahan yang diberikan (*hasil*)

Bagian ini mengidentifikasi arah penggunaan lahan berdasarkan temuan faktual di wilayah penelitian:

a) Produktivitas: Merujuk pada data lapangan di 3 desa di distrik Kecamatan Pagar Jati, peningkatan lahan untuk sektor komersial yang mampu memberikan pendapatan finansial (seperti budidaya kelapa sawit, perkebunan karet, atau penyewaan toko) sama sekali belum dilaksanakan.

b) Tidak Produktif: Semua lokasi penelitian termasuk dalam kategori ini, di mana penggunaan lahan difokuskan pada layanan sosial (*konsumen*) semata, khususnya tempat ibadah dan pemakaman umum. Pola ini berlaku secara *de facto* (karena masyarakat benar-benar menggunakan lahan tersebut), tetapi dianggap kosong *secara hukum* karena kurangnya perlindungan hukum formal.

4. Nilai kontribusi dan dampaknya (*hasil*)

Hasil akhir dari seluruh proses pemerintahan ini telah menghasilkan dua kesimpulan yang bertentangan bagi warga distrik Kecamatan Pagar Jati:

a) Kontribusi positif (sosial, kesejahteraan, pendidikan, dan ekonomi): Keberadaan tanah wakaf memberikan kontribusi nyata untuk mendukung kehidupan keagamaan, menyediakan ruang pendidikan informal

(studi keagamaan), dan memenuhi kebutuhan pemakaman dasar penduduk tanpa biaya.

- b) Dampak negatif (risiko hukum): Terlepas dari manfaat sosialnya, ketiadaan sertifikat kepemilikan properti, kelalaian dalam pemeliharaan *bangunan* , dan hilangnya dokumen akibat kebakaran semuanya menunjukkan kemungkinan sengketa yang sangat tinggi (*seperti bom waktu yang siap meledak*). Situasi ini mengancam keberadaan fisik aset di masa depan.

