

**PROSEDUR SERTIFIKASI TANAH WAKAF
YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN
(Studi Kasus Masjid Al-Hidayah Di Kelurahan Beji,
Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang)**



Tesis

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-2

MAGISTER KENOTARIATAN

Disusun Oleh :

APRILA NIRAVITA, SH

B4B. 004068

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2006

TESIS

**PROSEDUR SERTIFIKASI TANAH WAKAF YANG BERASAL
DARI HAK GUNA BANGUNAN (Studi Kasus Masjid Al-Hidayah di Kelurahan Beji,
Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang)**

Oleh :

APRILA NIRAVITA

NIM. B4B. 004068

Disetujui untuk dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Menyetujui

Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama

Ketua Program
Magister Kenotariatan

HJ. ENDANG SRI SANTI, SH, M.H

NIP. 130 929 452

MULYADI, SH, M.S.

NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa penelitian ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, September 2006

Yang Menyatakan,

Aprila Niravita, SH

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, akhirnya penyusun dapat menyelesaikan tesis dengan judul **PROSEDUR SERTIFIKASI TANAH WAKAF YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN (Studi Kasus Masjid Al-Hidayah Di Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang)**

Adapun tujuan penyusunan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Pada penyusunan tesis ini penyusun banyak mendapat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penyusun menyampaikan pula rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Mulyadi, SH, M.S, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan kesempatan dalam penyusunan tesis ini dan telah memberikan bimbingan kepada penyusun selama menyelesaikan studi..
2. Ibu Hj Endang Sri Santi, SH, M.H, selaku Dosen Pembimbing yang bersedia meluangkan waktunya dan dengan sabar telah membantu, membimbing, memberi masukan, kritik serta saran kepada penyusun sehingga selesainya penyusunan tesis ini.
3. Bapak RMJ Koesmargono, SH, M.Hum selaku Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penyusun selama perkuliahan.
4. Bapak Yunanto, SH, M.Hum, Bapak H. Achmad Chulaemi, SH, dan Bapak Dwi Purnomo, SH, M.Hum, selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan, kritik serta sarannya.

5. Bapak Sukirno, SH, M.S, selaku Dosen Pembimbing Metodologi Penelitian yang telah memberikan masukan dan bimbingan tentang penyusunan tesis yang baik.
6. Seluruh staf, dosen dan bagian pengajaran Program Magister kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang untuk kerja sama dan bantuannya selama perkuliahan.
7. Bapak Ir. Wimbo Cahyono, Bapak Slamet Setiyadi, Aptnh dan Bapak Triyono serta seluruh staf Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang telah memberikan ilmu baru, masukan, saran dan data yang dibutuhkan serta memudahkan kepada penyusun dalam menyelesaikan tesis ini.
8. Bapak Drs Mad Sabitul Wafa, M.M serta seluruh staf Kantor Urusan Agama Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang yang telah memberikan ilmu baru, masukan, saran dan data yang dibutuhkan serta memudahkan kepada penyusun dalam menyelesaikan tesis
9. Kedua orangtuaku atas doa dan dukungannya yang telah diberikan selama ini.
10. My only one brother, makasih komputernya yee.
11. Teman-teman angkatan 2004 Notariat UNDIP.
12. Semua pihak yang telah membantu hingga selesainya tesis ini.

Akhirnya penyusun berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. Dengan segala kerendahan hati penyusun berharap agar pembaca memberikan kritik dan saran yang membangun bagi kemajuan pengetahuan penyusun karena penyusun sadar bahwa tesis ini masih terdapat banyak kelemahan dan kekurangan.

Semarang, September 2006

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAKSI	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Permasalahan.....	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Wakaf Menurut Hukum Islam.....	11
1. Pengertian Wakaf.....	11
2. Dasar Hukum Wakaf Dalam Al-Quran dan Hadis	14
3. Unsur-unsur atau Rukun Wakaf.....	18
4. Syarat-syarat Rukun Wakaf	23
5. Status Harta Wakaf	25
6. Bentuk dan Macam Wakaf.....	26
B. Tinjauan Umum Hak-hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.	30
1. Pasal-Pasal dalam UUPA yang Mengatur Hak-hak Atas Tanah.....	30
2. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	32
3. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah.....	38
4. Peningkatan Status Tanah Dari Hak Guna Bangunan	

	Menjadi Hak Milik.....	39
	5. Prosedur Permohonan Hak Milik Atas Tanah Negara.....	41
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	
	A. Metode Pendekatan.....	76
	B. Spesifikasi Penelitian.....	77
	C. Teknik Pengumpulan Data.....	79
	D. Teknik Analisa Data.....	82
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Gambaran Umum Kelurahan Beji.....	84
	B. Dasar Hukum Sertifikasi Tanah Wakaf.....	85
	C. Prosedur Sertifikasi Tanah Wakaf.....	86
	D. Prosedur Sertifikasi Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Hak Guna Bangunan di Masjid Al-Hidayah Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang.....	100
	E. Kendala dan Hambatan Proses Sertifikasi Tanah Wakaf Asal Hak Guna Bangunan Masjid Al-Hidayah.....	119
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	121
	B. Saran.....	125
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	

ABSTRAK

Prosedur Sertifikasi Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Hak Guna Bangunan (Studi Kasus Masjid Al-Hidayah di Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang).

Wakaf tanah yang dilakukan oleh sebuah badan hukum yang tidak ditunjuk oleh PP Nomor 38 Tahun 1963 proses sertifikasinya akan sulit dilaksanakan mengingat tanah yang dipunyai badan hukum tersebut berstatus Hak Guna Bangunan. Sedangkan perwakafan tanah menuntut tanah yang diwakafkan harus dengan status Hak Milik, hal ini untuk memenuhi syarat keabadian dan kelanggengan lembaga wakaf itu sendiri.

Tesis ini membahas tentang pelaksanaan proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan pada Masjid Al Hidayah Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang dan untuk mengetahui kendala-kendala apa saja yang timbul dalam proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan dan bagaimana penyelesaian kendala-kendala tersebut

Lokasi Penelitian adalah Masjid Al Hidayah Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Kantor Urusan Agama Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang. Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dan dianalisis secara kualitatif.

Terhadap hasil penelitian ditemukan bahwa pelaksanaan perwakafan tanah Masjid Al-Hidayah masih merupakan wacana bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, sehingga masih banyak timbul perbedaan interpretasi dan pemahaman dari peraturan-peraturan yang ada dan yang dapat dikaitkan serta dijadikan dasar hukum untuk proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan. Salah satu cara yang akan ditempuh adalah dilakukan pelepasan hak atas sebagian tanah HGB No 2/Beji dan kemudian dikeluarkan Surat Penetapan Wakaf dan baru diterbitkan Sertipikat wakafnya.

Kata kunci : Wakaf, Badan Hukum, Hak Guna Bangunan

ABSTRACT

Certification Procedure Of Communal Ownership Land Which Coming From Hak Guna Bangunan. (Study Of Case Of Al-Hidayah Mosque In Beji Chief Of Village, Ungaran Subdistrict, Semarang Regency).

Communal ownership done by a corporation which is not showed by Governmental Regulation No 38 / 1963, The Certification process will be executed difficult, considering land had by the corporation have status of Hak Guna Bangunan. While communal ownership land claim the land which communal ownership have to with the Property status, this matter to fulfill condition of eternity and permanence institute the communal ownership itself.

This thesis study about the execution of certification process of communal ownership which is coming from Hak Guna Bangunan at Al-Hidayah Mosque in Beji Chief Of Village, Ungaran Subdistrict, Semarang Regency and know the constraints any kind of arising out in course of certification of communal ownership land which is coming from Hak Guna Bangunan and how solving of the constraints.

The research location is Al-Hidayah Mosque in Beji Chief Of Village, Ungaran Subdistrict, Semarang Regency, Kantor Pertanahan Semarang Regency, Kantor Urusan Agama Ungaran Subdistrict, Semarang Regency, method used is empirical jurisdiction approach and analysed qualitative.

The research's result found that execution of communal ownership land of Al-Hidayah Mosque still represent the discourse for Kantor Pertanahan Semarang Regency, so that still a lot of arising difference of interpretation and understanding from existing regulation and which can be correlated and also made by a legal fundament to the certification process of communal ownership land coming from Hak Guna Bangunan, and the way to solved is conducted by release a rights for a part of HGB No : 2 / Beji and later released by Letter of Decision of Communal ownership and newly published by its communal ownership certificate.

Keynotes : Communal Ownership, Corporation, Hak Guna Bangunan

BAB I

PENDAHULUAN

1. LATAR BELAKANG

Pembangunan pada umumnya dalam dekade terakhir ini, telah mengalami perkembangan cukup pesat, terutama pada sektor kebutuhan masyarakat, khususnya sektor perumahan. Hal ini terjadi karena perkembangan dan pertumbuhan sosial ekonomi masyarakat yang semakin meningkat dan juga merupakan dampak dari pesatnya laju urbanisasi. Dari kondisi tersebut masalah pokok yang muncul adalah persoalan penyediaan sarana prasarana sosial untuk kesejahteraan masyarakat, khususnya masyarakat perkotaan Fasilitas sosial yang paling pokok didambakan setiap masyarakat adalah tersedianya tempat berteduh yang sehat dan layak.

Ungaran termasuk dalam wilayah Kabupaten Semarang, secara topografi berupa pegunungan serta letaknya yang relatif dekat dengan Kota Semarang, Ibu Kota Propinsi Jawa Tengah merupakan daya tarik bagi masyarakat untuk membuat atau memiliki rumah atau setidaknya memiliki tanah di wilayah tersebut. Ungaran, merupakan konsep sebuah Kota Baru atau Kota Satelit, untuk mengatasi berbagai persoalan seperti kepadatan pemukiman, kemacetan lalu lintas dan upaya restrukturisasi daerah kelabu di kawasan Kota Semarang. Kota Baru secara sederhana dapat diartikan kota yang mandiri yang diciptakan lengkap dengan sarana dan prasarana sosial yang diperlukan bagi kepentingan warga yang bermukim

didalamnya. Sedangkan Kota Satelit merupakan kota yang tidak mandiri, karena penduduk yang bermukim didalamnya masih tergantung lapangan pekerjaan di kota metropolitan di dekatnya.¹ Ini merupakan dampak dari pesatnya pertumbuhan penduduk pada satu sisi dan menipisnya sumberdaya lahan pada sisi yang lain, sehingga semakin menyulitkan perencanaan kota khususnya untuk Kota Semarang. Berbagai kebijakan telah dibuat, namun sering menemui jalan buntu, seperti kebijakan untuk membangun rumah susun ditengah kota yang banyak mengalami kegagalan karena kurang diminati oleh penduduk kota. Padahal kenyataan yang ada menunjukkan betapa harga tanah di kota besar semakin membumbung tinggi.

Terlalu tingginya biaya hidup, maupun semakin sulitnya untuk menghirup ketenangan, banyak warga di pusat kota yang berpenghasilan pas-pasan terpaksa pindah kedaerah pinggiran. Hal ini dapat dilihat dari tingginya angka permintaan rumah yang dibangun di kawasan Ungaran. Keadaan tersebut menarik minat para pemodal baik yang besar maupun kecil untuk memanfaatkan peluang tersebut. Para pemodal besar mencoba untuk merelokasi dan mengembangkan suatu konsep hunian yang berkelas atau lingkungan perumahan yang asri, lengkap dengan segala saran dan prasarannya atau infrastruktur yang memadai namun tetap berwawasan sosial. Sedangkan untuk pemodal kecil yang biasanya perorangan berusaha untuk mengembangkan suatu konsep hunian berupa kavling siap bangun. Dengan keterbatasan modal tersebut, pengembang hanya mengembangkan suatu konsep

¹ Saratri Wilonoyudho, *Diktat : Pengantar Kuliah Tata Kota*, Semarang, Universitas Negeri Semarang, Fakultas Teknik, Jurusan Teknik Sipil, 2003, halaman 87-88.

hunian berupa kavling siap bangun tersebut tanpa tersedianya sarana dan prasarana atau infrastruktur yang memadai.

Prasarana dan sarana atau infrastruktur sering diartikan sebagai fasilitas fisik dan merupakan aset yang berumur panjang yang dimiliki pemerintah daerah, maupun pusat dan utilitas yang dimiliki oleh pengusaha. Prasarana dan sarana menurut Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah merupakan bangunan dasar yang sangat diperlukan untuk mendukung kehidupan manusia yang hidup bersama-sama dalam dalam suatu ruang yang terbatas agar manusia dapat bermukim dengan nyaman dan dapat bergerak dengan mudah dalam segala waktu dan cuaca, sehingga dapat hidup dengan sehat dan dapat berinteraksi satu dengan lainnya dalam mempertahankan kehidupannya.² Komponen infrastruktur pada dasarnya sangat luas dan banyak ragamnya termasuk diantaranya fasilitas keagamaan / tempat beribadah, yang salah satunya berupa masjid. Hal ini terkait karena Indonesia mayoritas masyarakatnya pemeluk agama Islam, setidaknya dalam persentasenya mencapai jumlah 87,2 persen³ dari seluruh penduduk Indonesia. Hal tersebut menuntut inisiatif dari para pemilik hunian maupun dari pengembang perumahan untuk menyediakan tempat ibadah tersebut secara swadaya dan swadana di lingkungan pemukiman mereka.

Masjid Al-Hidayah adalah masjid yang didirikan di lingkungan perumahan Pondok Badadan Baru, terletak di Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang. Perumahan Pondok Babadan Baru adalah sebuah perumahan yang dikembangkan dan dikelola oleh PT Selamarta, sebuah badan usaha bergerak di

² Suripin, *Sistem Drainase Perkotaan yang Berkelanjutan*, Yogyakarta, Andi, 2003, halaman 1-2

³ Badan Pusat Statistik, 1990, tabel 5 : 9, Direktorat Pembinaan Badan Peradilan Agama Islam, 1995

bidang Real Estate, Developer, Kontraktor, Perdagangan dan Industri, berkedudukan di Semarang. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun Dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri, Bab I, Pasal 1 angka 14, yang menyebutkan :

“Badan Usaha adalah badan yang kegiatan usahanya di bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.”

Menurut PP No 80 Tahun 1999, Pasal 1 angka 4, disebutkan :

“Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, ekonomi dan budaya.”

Masjid Al-Hidayah merupakan salah satu sarana dibidang peribadatan yang disediakan oleh PT Selamarta dan pengelolaannya diserahkan kepada masyarakat setempat. Masjid tersebut berdiri di atas sebidang tanah seluas $\pm 565 \text{ m}^2$ dengan status Hak Guna Bangunan, dengan sertipikat (tanda bukti hak) nomor 2/Beji, tercatat atas nama PT Selamarta berkedudukan di Semarang. Tanah tersebut diwakafkan oleh PT Selamarta kepada pengelola / takmir Masjid Al-Hidayah, agar dapat memaksimalkan pendayagunaan masjid tersebut.

Ini adalah sebuah realitas di kalangan umat Islam, ada sebuah kesadaran untuk semakin meningkatkan realisasi ajaran – ajaran Islam. Memberikan sebagian tanah untuk kepentingan keagamaan dapat digolongkan sebagai perbuatan wakaf. dan wakaf menjadi salah satu ajaran Islam. Wakaf dalam syariah menempati posisi yang cukup istimewa, bila kita bandingkan dengan sedekah lainnya seperti infak dan zakat. Ketiganya sama-sama merupakan sedekah, namun seperti dimaklumi, infak biasanya bersifat sunnah dalam jumlah kecil. Zakat sifatnya sedekah wajib

bagi yang mampu. Sedangkan wakaf lebih dari itu, karena wakaf merupakan sedekah jariyah, biasanya berupa harta yang paling berharga dan tahan lama dalam memberikan manfaat-manfaat sosial yang besar. Kata jariyah sendiri berarti derma yang terus berlangsung walaupun pemberinya telah meninggal dunia. Dengan demikian, bila kita memakai ukuran tasawuf misalnya, maka wakaf merupakan tingkatan tertinggi dari sedekah.⁴ Berwakaf tanah dikatakan sebagai suatu kebajikan karena mendatangkan kemaslahatan yang amat besar bagi masyarakat dan umat. Oleh karena itulah, masalah wakaf terutama wakaf tanah, bukan sekedar masalah keagamaan atau masalah kehidupan seseorang, melainkan juga merupakan masalah kemasyarakatan dan individu secara keseluruhan yang mempunyai dimensi palymorphe secara interdisipliner dan multidisipliner menyangkut masalah sosial ekonomi, kemasyarakatan, administrasi dan bahkan juga masalah politik.⁵

Wakaf tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah dalam hal ini PT Selamarta merupakan salah satu ibadah sosial agama Islam yang sangat erat hubungannya dengan keagrariaan. Oleh karenanya masalah wakaf ini selain terikat dengan aturan Hukum Islam juga terikat dengan aturan Hukum Agraria Nasional. Karena begitu pentingnya masalah tanah wakaf ini dimata Hukum Agraria Nasional yang menganut paham bahwa bumi merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang mempunyai fungsi sosial, maka masalah tanah wakaf dan perwakafan tanah didudukkan secara khusus. Tanah wakaf adalah tanah hak milik yang telah dipisahkan dari harta kekayaannya dan dilembagakan untuk selama-lamanya

⁴ Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi, *Hukum Wakaf : Kajian Kontemporer Pertama dan Terlengkap tentang Fungsi dan Pengelolaan Wakaf serta Penyelesaian atas Sengketa Wakaf*, Jakarta, Dompot Dhuafa Republika dan IIMaN, 2004, halaman vii-viii

⁵ Rahmat Djatnika, H, *Wakaf dan Masyarakat Serta Aplikasinya (Aspek-aspek Fundamental)*, Mimbar Hukum, No.7 Tahun III, Jakarta, 1992, halaman 2

menjadi wakaf sosial, yaitu wakaf yang diperuntukkan bagi kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya, sesuai dengan ajaran agama Islam.⁶ Keberadaannya diakui oleh negara dan harus dilindungi, hal tersebut tertuang dalam Pasal 49 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lazim disebut dengan UUPA. Pasal 49 ayat (1) UUPA menyatakan,

“Hak Milik Tanah Badan-badan Keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial”

Untuk perwakafan tanah, karena kekhususannya di mata Hukum Agraria Nasional, maka kedudukan dan praktek pelaksanaannya diatur dengan peraturan perundang-undangan tersendiri sebagaimana ditentukan pada Pasal 49 ayat (3) UUPA, yang berbunyi :

“Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”

yaitu dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, Lembaran Negara No 38 Tahun 1977, Tambahan No 2555.

Perbuatan wakaf yang dilakukan pemilik tanah adalah perbuatan hukum mulia, dengan memisahkannya dari harta kekayaannya yang berupa tanah dan melembagakannya untuk selama-lamanya menjadi tanah wakaf dan diperuntukkan bagi kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya, sesuai dengan ajaran agama Islam. Sehubungan dengan sifat kekekalan dari lembaga wakaf itu sendiri maka menurut Pasal 4 PP No 28 Tahun 1977 bahwa tanah yang dapat diwakafkan

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional : Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Jakarta, Djambatan, 2003, halaman 348

terbatas pada tanah yang berstatus Hak Milik. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA disebutkan :

“Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Pasal 6 menyebutkan :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Hak milik tersebut juga harus bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan, dan perkara. Dasar pertimbangannya adalah karena wakaf itu bersifat suci dan abadi, maka selain tanah itu berstatus hak milik juga harus bersih dari perselisihan, tanggungan, beban dan persengketaan. Hak Milik sebagai hak atas tanah yang berbeda dengan hak-hak atas tanah yang lain, secara hakiki tidak terbatas jangka waktunya.

Mengingat tanah Masjid A-Hidayah yang diwakafkan oleh PT Selamarta adalah tanah dengan status Hak Guna BangunanTanah yang mengandung hak yang terbatas dan terikat oleh jangka waktu tertentu yang dimilikinya tersebut jelas tidak dapat memenuhi syarat wakaf. Hal ini bertentangan dengan sifat keabadian dan kekekalan lembaga wakaf. Lagi pula pemilik yang sebenarnya dari tanah tersebut adalah bukan pemegang Hak Guna Bangunan. Oleh karenanya tanah tersebut tidak dapat diwakafkan. Ada anggapan salah yang berkembang dalam masyarakat, yaitu bahwa masyarakat kurang memperhatikan status tanah dalam sertipikat yang dimilikinya dan menganggap tanah yang telah bersertipikat itu adalah miliknya tanpa melihat status tanahnya. Sedangkan yang sebenarnya adalah hanya tanah dengan status Hak Milik dapat dikatakan sebagai

pemilik, untuk tanah dengan status Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai dikatakan sebagai pemegang hak bukan pemilik.

Hak Guna Bangunan dahulu sebelum diatur dalam Hukum Nasional Agraria bernama Hak *Opstal*, yang dalam Hukum Agraria Barat dan pengaturannya diatur dalam Pasal 711 BW berarti Hak Menumpang Karang, yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan dan penanaman diatas pekarangan orang lain. Setelah Hukum Agraria Nasional berlaku Hak Opstal atau Hak Menumpang Karang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan.⁷ Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan :

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Dengan berbekal sertipikat Hak Guna Bangunan tentu saja tidak dapat memenuhi persyaratan administrasi dalam tahap persiapan pelaksanaan ikrar wakaf, yang harus dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.⁸ Hal tersebut menyebabkan adanya halangan hukum untuk dilaksanakannya suatu perwakafan dan tidak tercapainya kesempurnaan pelaksanaan wakaf. Secara hukum tanah wakaf tersebut tidak mendapat pengakuan dan perlindungan karena tidak sampai pada tahap pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan setempat. Hal tersebut dapat menyimpang dari hakekat dan tujuan mulia yang ingin dicapai dari wakaf itu sendiri, mengingat harta wakaf adalah harta agama yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi bagi masyarakat dan umat.

⁷ H. Taufiq Hamami, *Perwakafan Tanah Dalam Politik Hukum Agraria Nasional*, Jakarta, PT Tata Nusa, 2003, halaman 26-27

⁸ Pasal 9 ayat 1 **PP No 28 Tahun 1977**

Dari apa yang telah terurai di atas serta mengingat niat baik dan mulia dari pemilik tanah dengan status Hak Guna Bangunan untuk mewakafkan tanahnya terhalang karena tidak memenuhi persyaratan wakaf. Berdasarkan PP No 28 Tahun 1977 dan UU No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, serta untuk mengetahui kebijaksanaan apa saja yang akan diambil oleh Kantor Pertanahan untuk mengatasi hal tersebut, maka penyusun tertarik untuk meneliti lebih lanjut serta akan dituangkan dalam bentuk usulan penelitian dengan judul *“Prosedur Sertifikasi Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Hak Guna Bangunan (Studi Kasus Masjid Al-Hidayah di Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang)”*

2. PERMASALAHAN

Rumusan permasalahan dalam suatu penelitian sangat diperlukan guna mempermudah penulis dalam membahas masalah yang dimaksudkan. Selain itu juga perumusan masalah dibuat dengan maksud supaya penelitian ini mempunyai hasil yang jelas. Sehubungan dengan itu penulis mencoba merumuskan permasalahan sebagai berikut :

- i. Bagaimana pelaksanaan proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan pada Masjid Al Hidayah Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang
- ii. Kendala-kendala apa saja yang timbul dalam proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan dan bagaimana penyelesaiannya

3. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian terhadap obyek yang diteliti agar tidak sia-sia dan dilakukan dengan seandainya maka harus memiliki tujuan yang jelas. Tujuan ini pada hakekatnya adalah mendapatkan solusi yang terbaik dari masalah praktis yang disebutkan pada rumusan masalah diatas. Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- i. Untuk mengetahui dan memperoleh data mengenai pelaksanaan proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan pada Masjid Al Hidayah Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang
- ii. Untuk mengetahui kendala-kendala apa saja yang timbul dalam proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan dan bagaimana penyelesaian kendala-kendala tersebut.

4. MANFAAT PENELITIAN

Suatu penelitian termasuk penelitian karya ilmiah akan sangat berguna apabila yang dihasilkan dalam penelitian tersebut dapat memberikan manfaat bagi orang lain maupun instansi dimana penelitian tersebut dilakukan. Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat sebagai berikut :

A. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wacana guna pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pengembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah wakaf pada khususnya, guna

lebih memajukan dan mengefektifkan penyelesaian segala masalah yang berkenaan dengan hal tersebut diatas.

B. Manfaat Praktis

- i. Diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- ii. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan pada kantor Pertanahan kabupaten Semarang pada khususnya dan masyarakat pada umumnya tentang pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah Hak Guna Bangunan tanpa menghilangkan unsur Wakaf itu sendiri.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM WAKAF MENURUT ISLAM

1. Pengertian Wakaf.

Secara bahasa berasal dari kata '*waqf*' sinonim kata '*habs*' dengan makna aslinya berhenti, diam ditempat atau menahan. Kata *al-waqf* adalah bentuk *masdar* (*gerund*) dari ungkapan *waqfu al-syai* yang berarti menahan sesuatu. Sebagai kata benda, kata wakaf semakna dengan kata *al-habs*. Kalimat : *habistu ahbisu habsan* dan kalimat *ahbastu uhbisu ahbaasan*, maksudnya adalah *waqafu* (menahan).⁹

Sedangkan secara istilah muncul beragam pendapat mengenai pengertian wakaf. Para ulama mendefinisikan wakaf sesuai dengan mazhab yang dianut. Salah satunya yaitu menurut *Al-Syarbini Al-Khatib* dan *Ramli Al-Kabir* dari Mazhab *Syafi'I*, mendefinisikan wakaf dengan : "Menahan harta yang bisa diambil manfaatnya dengan menjaga keamanan benda tersebut dan memutuskan kepemilikan barang tersebut dari pemiliknya untuk hal-hal yang diperbolehkan."¹⁰

Kata *harta* merupakan kata penjelas dari *habs*. Harta diartikan sebagai barang tertentu yang dapat dimiliki yang bisa dipindahkan dan dapat menghasilkan manfaat serta bisa disewakan. Dengan demikian tidak termasuk

⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*, Yogyakarta, Pilar Media, 2005, halaman 7

¹⁰ *Ibid*, halaman 8

didalamnya segala sesuatu yang bukan harta seperti arak dan babi, karena ia bukan harta menurut kaum muslimin dan seperti anak adam yang merdeka.

Makna kalimat “*bisa diambil manfaatnya*” adalah perkecualian bagi barang-barang riil yang tidak bisa diambil manfaatnya, seperti wangi-wangian dan makanan. Karena itu keduanya tidak dapat diwakafkan meskipun menyewakan wangi-wangian diperbolehkan, sedangkan makanan tidak mungkin bisa dimanfaatkan, kecuali dengan mengkonsumsinya.

Kalimat “*memutuskan kepemilikan barang tersebut dari pemiliknya*” adalah untuk mengecualikan harta-harta lain yang ditahan, yang bukan termasuk wakaf, misalnya gadai.

Kalimat “*untuk hal-hal yang dibolehkan*” maksudnya adalah berfungsi membatalkan wakaf jika diberikan kepada jalur yang tidak *mubah*, seperti memberikan wakaf kepada orang yang sering memerangi umat Islam.¹¹

Para ahli lainnya juga mendefinisikan wakaf diantaranya adalah Imam Suhadi. Yang mendefinisikan wakaf adalah pemisahan suatu harta benda seseorang yang disahkan dan benda itu ditarik dari benda milik perseorangan dialihkan penggunaannya kepada jalan kebaikan yang diridhai Allah SWT, sehingga benda-benda tersebut tidak boleh dihutangkan, dikurangi atau dilenyapkan.¹² Dari rumusan wakaf tersebut, berarti harus ada harta benda seseorang yang disahkan dan benda itu harus bersifat kekal dan bermanfaat. Selanjutnya harta benda itu ditarik dari benda-benda perdagangan atau peredaran yang dalam istilah hukum agraria disebut *in doode handgebracht*

¹¹ *Ibid*, halaman 8-9

¹² Imam Suhadi, *Hukum Wakaf di Indonesia*, Yogyakarta, Dua Dimensi, 1985, halaman 3

dan di dalam hukum perdata disebut *Zakenbuiten de handel* ialah benda-benda yang tidak dapat menjadi pokok bezit seperti dalam Pasal 235 BW, tidak dapat menjadi pokok persetujuan seperti dijual, dipinjamkan, digadaikan, dimiliki seseorang karena kedaluwarsa. Benda tersebut dialihkan dengan maksud untuk dialihkan penggunaannya untuk suatu tujuan yang tertentu yang berguna untuk kepentingan umum dan tidak bertentangan dengan ajaran agama Islam. Maka dengan adanya perwakafan itu pemilik benda semula tidak memiliki lagi karena benda-benda tersebut lalu menjadi milik Allah SWT, dan digunakan untuk semua kepentingan yang diridhai oleh Allah SWT.¹³

Dari berbagai rumusan pengertian tentang wakaf, dapat diartikan bahwa wakaf adalah memindahkan hak kepemilikan suatu benda abadi tertentu dari seseorang kepada orang lain / individu atau organisasi Islam, untuk diambil manfaatnya dalam rangka ibadah untuk mencari ridha Allah SWT.¹⁴

2. Dasar Hukum Wakaf di Dalam Al Quran dan Hadis

Al Qur'an sebagai sumber hukum Islam yang utama memberi petunjuk secara umum tentang amalan wakaf, sebab amalan wakaf termasuk salah satu yang digolongkan dalam perbuatan baik. Ayat-ayat Al Qur'an yang berkaitan dengan wakaf tersebut antara lain :

1. Al Quran Surat Al-Hajj ayat 77 , berbunyi

¹³ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit*, halaman 13-14

¹⁴ *Ibid*, halaman 14

“Wahai orang-orang yang beriman, ruku’lah kamu, sujudlah kamu, sembahlah Tuhanmu dan berbuatlah kebajikan, supaya kamu mendapat kemenangan.”

Al Qurthubi (CD. Program Holy Qur’an tafsir surat al-Hajj ayat 77), mengartikan “berbuat baiklah kamu” dengan pengertian perbuatan baik itu adalah perbuatan sunnah bukan perbuatan wajib, sebab perbuatan wajib adalah kewajiban yang sudah semestinya dilakukan hamba kepada Tuhannya. Salah satu perbuatan sunnah itu adalah wakaf yang selalu menawarkan pahala di sisi Allah. Bunyi akhir dari ayat di atas adalah *“mudah-mudahan kamu sekalian beruntung”* adalah gambaran dampak positif dari berbuat amal kebaikan termasuk wakaf.¹⁵

2. Al Qur’an Surat *Ali Imron* ayat 92, berbunyi

“Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebaikan (yang sempurna) sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya”.

3. Al Qur’an Surat *Al-Baqarah* ayat 267, berbunyi

“Wahai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu”. “Dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu nafkahkan daripadanya, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan kamu akan memicingkan mata padanya, dan ketahuilah bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji”.

¹⁵ *Ibid*, halaman 19

Dari pengertian diatas tersirat makna perintah memberikan sebagian dari hasil usaha yang halal dan terbaik untuk kepentingan umum di luar kepentingan pribadi. Artinya, urusan Islam secara umum mendapat perhatian lebih. Perhatian itu tersirat dari harta yang diberikan adalah yang terbaik, pilihan dan halal. Hal ini bertentangan dengan kenyataan yang banyak terjadi. Sedekah, baik yang sedekah wajib maupun sedekah sunnah (termasuk wakaf) banyak yang diambilkan dari harta yang tidak produktif dan efektif. Akibatnya nilai guna sedekah terbengkalai.¹⁶

Adapun dasar amalan wakaf yang tercantum dalam Hadis antara lain adalah :

1. Hadis riwayat Bukhari Muslim dari Ibnu Umar r.a, mengatakan bahwa Umar r.a datang kepada Nabi Muhammad Saw untuk minta petunjuk tentang tanah yang diperolehnya di Khaibar, sebaiknya dipergunakan untuk apa, oleh Rasulullah Saw, dinasehatkan : *“Kalau engkau mau, tahanlah pokoknya dan sedekahkanlah hasilnya”*. Umar mengikuti nasehat Rasulullah Saw tersebut, kemudian disedekahkan (diwakafkan), dengan syarat pokoknya tidak boleh dijual, tidak boleh dihibahkan dan tidak boleh diwariskan.

Dari Hadis perihal wakaf Umar tersebut, dapat diperoleh ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Harta wakaf tidak dapat dipindahkan kepada orang lain, baik dengan dijualbelikan, diwariskan atau dihibahkan.

¹⁶ *Ibid*, halaman 22

- b. Harta wakaf terlepas kepemilikannya dari *Waqif* (orang yang berwakaf).
- c. Tujuan wakaf harus jelas dan termasuk amal kebaikan menurut pandangan Islam.
- d. Harta wakaf dapat dikuasakan kepada pengawas yang mempunyai hak untuk ikut menikmati harta wakaf sekedar perlunya dan tidak berlebihan.
- e. Harta wakaf dapat berupa tanah dan lain sebagainya yang tahan lama, tidak musnah seketika setelah dipergunakan.¹⁷

2. Hadis riwayat An-Nasa'i dan Ibnu Majah

Bahwa Umar r.a telah berkata kepada Nabi Saw : “Sesungguhnya saya mempunyai seratus saham di Khaibar, belum pernah saya mempunyai harta yang lebih saya cintai daripada itu, sesungguhnya saya bermaksud hendak menyedekahkannya”, Jawab Nabi Saw, “*Engkau tahan pokoknya (asalnya) dan sedekahkan buahnya*”.

3. Hadis riwayat Muslim, al-Tarmidzi, al-Nasa'I dan Abu Daud dari Abu Hurairah r.a mengatakan, “*Apabila mati anak adam, terputuslah segala amalnya kecuali tiga macam amalannya yaitu sedekah yang mengalir terus menerus (wakaf), ilmu yang bermanfaat yang diamalkan, dan anak yang soleh selalu mendoakan baik untuk kedua orang tuanya*”.

Dari Hadis tersebut diatas dapat dipahami bahwa mewakafkan harta benda lebih utama ketimbang infak atau sedekah. Amalan wakaf lebih besar manfaatnya bagi kehidupan sosial ekonomi, keagamaan dan

¹⁷ *Ibid*, halaman 23

perkembangan kebudayaan. Sejarah telah mencatat bahwa dari beberapa hadis tersebut, di masa lalu hingga sekarang merupakan motivator kaum muslimin untuk berwakaf, giat mengadakan penelitian ilmiah, usaha-usaha pengembangan berbagai ilmu pengetahuan yang bermanfaat.¹⁸

3. Unsur-unsur atau Rukun Wakaf

Dalam bahasa Arab, secara etimologi dapat diterjemahkan sebagai sisi yang terkuat, kemudian dapat diartikan sebagai sisi dari sesuatu yang menjadi tempat bertumpu. Dalam terminologi Fikih, rukun adalah sesuatu yang dianggap menentukan suatu disiplin tertentu, dimana ia merupakan bagian integral dari disiplin itu sendiri. Dengan kata lain rukun dapat diartikan sebagai penyempurna sesuatu, dimana ia merupakan bagian dari sesuatu itu.¹⁹

Begitu pula dengan wakaf, yang sangat dipengaruhi unsur-unsur yang ada di dalamnya, dimana unsur-unsur tersebut menopang satu dengan yang lainnya. Keberadaan yang satu sangat menentukan keberadaan yang lainnya.

Bertitik tolak dari batasan atau definisi wakaf sebagaimana telah disebutkan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa berbagai unsur dan syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perbuatan wakaf adalah :²⁰

a. Ada orang yang berwakaf (*Waqif*)

Waqif adalah orang atau orang-orang ataupun badan hukum yang mewakafkan tanah miliknya.²¹ Orang yang mewakafkan (*waqif*) harus

¹⁸ *Ibid*, halaman 24

¹⁹ *Ibid*, halaman 25

²⁰ H.Taufiq Hamami, *Perwakafan Tanah Dalam Politik Hukum Agraria Nasional*, Jakarta, PT. Tata Nusa, 2003, halaman 70

mempunyai kecakapan melakukan tabarru yaitu melepaskan hak milik tanpa imbalan materiil. Artinya mereka telah dewasa (*baligh*), berakal sehat, tidak dibawah pengampuan dan tidak karena terpaksa berbuat. Cakap ber-tabarru didasarkan pertimbangan akal yang sempurna pada orang yang telah mencapai umur *baligh*. Didalam fikih Islam dikenal dua pengertian yaitu *baligh* dan *rasyid*, pada istilah baligh dititikberatkan pada umur sedangkan *rasyid* mengacu kepada kematangan jiwa atau kematangan akalnya. Jadi dalam menentukan kecakapan didasarkan pada kenyataan pada sisi kematangan jiwa, kemampuan untuk mandiri, cukup umur dan juga kecakapan untuk bertindak.

Oleh karena wakaf adalah perbuatan hukum, maka orang yang melakukan (*Waqif*) harus dalam keadaan mampu dan tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum, kehendak sendiri dan atas kesadarannya, serta tanpa paksaan orang lain. Yang dimaksud dengan kehilangan hak melakukan perbuatan hukum misalnya kurang sehat akalnya, dibawah perwalian, ditahan atau sedang menjalani hukuman yang mengakibatkan kehilangan kebebasan perbuatan hukum yang sah dengan ditegaskan dalam surat pejabat yang berwenang.

Badan hukum Indonesia yang dapat menjadi Waqif adalah badan hukum yang mempunyai hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam PP No 38 Tahun 1963 (LN 1963 No 61) tentang Penunjukan Badan-badan hukum yang dapat Mempunyai Milik Atas Tanah yang dalam penjelasan umum angka 2 menyebutkan sebagai berikut :

²¹ Pasal 1 ayat 2 PP No 28 Tahun 1977 ; Pasal 1 huruf c UU PMA

“Berhubungan dengan itu maka badan-badan yang ditunjuk oleh PP ini terbatas pada badan-badan yang untuk penunaian tugas dan usahanya yang tertentu benar-benar memerlukan tanah dengan hak milik, yaitu Bank-bank Negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian, badan-badan keagamaan dan sosial. Tetapi bagi badan-badan tersebut pemilikan tanah dengan hak milik itupun tidaklah terbatas, tetapi disertai pula syarat-syarat mengenai peruntukannya dan luasnya, sebagai tercantum dalam Pasal 2, 3 dan 4”.

b. Ada harta yang diwakafkan (*Mauquf*)

Barang yang dipandang sah apabila merupakan harta bernilai, tahan lama dipergunakan dan hak milik Waqif murni. Harta wakaf dapat berupa benda tetap maupun benda bergerak. Dalam hal barang wakaf adalah tanah, maka harus berstatus hak milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan, dan perkara. Dasar pertimbangannya adalah karena wakaf itu bersifat suci dan abadi, maka selain tanah itu berstatus hak milik juga harus bersih dari perselisihan, tanggungan, beban dan persengketaan.

c. Ada tempat ke mana diwakafkan harta itu / tujuan wakaf (*Mauquf’alaih*)

Tujuan wakaf tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai ibadah, hal ini sesuai dengan sifat amalan wakaf sebagai salah satu bagian dari ibadah, termasuk dalam kategori ibadah pada umumnya, sekurang-kurangnya merupakan hal-hal yang dibolehkan atau *Mubah* menurut nilai hukum Islam. Apabila ditujukan kepada kelompok orang-orang tertentu, harus

disebutkan nama atau sifat *maukuf' alaih* secara jelas agar harta wakaf segera dapat diterima setelah wakaf diikrarkan. Demikian juga apabila diperlukan organisasi (badan hukum) yang menerima harta wakaf dengan tujuan membangun tempat-tempat ibadah umum.

d. Ada akad / pernyataan wakaf (*sighat*)

Pernyataan wakaf dapat dikemukakan dengan tulisan, lisan atau dengan suatu isyarat yang dapat dipahami maksudnya. Pernyataan dengan tulisan atau lisan dapat dipergunakan menyatakan wakaf oleh siapa saja, sedangkan cara isyarat hanya bagi orang yang tidak dapat mempergunakan dengan cara tulisan atau lisan. Tentu saja pernyataan dengan isyarat tersebut harus sampai benar-benar dimengerti pihak penerima wakaf agar dapat menghindari persengketaan di kemudian hari.

Pernyataan Wakaf tersebut dituangkan dalam sebuah akta yaitu Akta Ikrar Wakaf. Akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta ikrar wakaf setelah Waqif mengikrarkan penyerahan tanah wakafnya, disamping ikrar secara lisan. Akta tersebut sah menurut agama Islam dan merupakan bahan untuk pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan setempat. Sebagaimana pengalihan hak atas tanah pada umumnya yang aktanya dibuat oleh ketentuan akta ikrar wakaf itu dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas dan asas spesialitas.

e. Ada pengelola wakaf (*Nazhir*)

Pengelola wakaf adalah orang, organisasi atau badan hukum yang memegang amanat untuk memelihara dan mengurus harta wakaf sebaik-

baiknya sesuai dengan wujud dan tujuannya. Siapapun dapat menjadi Nazhir asalkan tidak terhalang melakukan perbuatan hukum. Bila Nazhir itu adalah perorangan, maka harus memenuhi syarat antara lain beragama Islam, dewasa, dapat dipercaya (amanah) serta mampu secara jasmani dan rohani untuk menyelenggarakan segala urusan yang berkaitan dengan harta wakaf.

f. Ada jangka waktu yang tidak terbatas.

Mengenai syarat jangka waktu masih banyak kalangan yang mempertentangkan. Pendapat pertama menyatakan bahwa wakaf haruslah bersifat permanen dan merupakan pendapat yang didukung oleh mayoritas ulama. Bahwa wakaf harus diberikan untuk selamanya (permanen) dan harus disertakan statemen yang jelas untuk itu. Pendapat kedua menyatakan bahwa wakaf boleh bersifat sementara dan sah baik dalam jangka waktu yang panjang maupun pendek.

Di Indonesia, syarat permanen sempat dicantumkan dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI). Pasal 215 KHI dinyatakan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakan untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam. Jadi menurut pasal tersebut wakaf sementara tidak sah. Sejak dikeluarkannya UU No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, syarat tersebut berubah. Pasal 1 UU tersebut menyatakan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum Waqif untuk

memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Jadi, menurut ketentuan ini wakaf sementara juga diperbolehkan asalkan sesuai dengan kepentingannya.

4. Syarat – syarat Rukun Wakaf ²²

Wakaf dapat diibaratkan sebagai suatu bentuk transaksi, maka terdapat syarat-syarat yang mesti dipenuhi dalam proses pengelolaan wakaf. Para fuqaha (ahli hukum Islam) memberikan beberapa syarat bagi tercapainya transaksi pengelolaan wakaf, yaitu :

a. Pernyataan atau statemen wakaf harus jelas dan tegas.

Statemen (*shighat*) harus disampaikan secara tegas dan jelas. Oleh karena itu , transaksi wakaf tidak sah jika hanya sebatas janji-janji belaka, karena janji-janji itu tidak mengandung kejelasan yang bisa dipertanggungjawabkan.

b. Pernyataan atau statemen wakaf harus singkat dan tidak bertele-tele.

Singkat disini mengandung arti tidak banyak komentar atau tambahan yang bertele-tele. Oleh karena itu disyaratkan agar pernyataan wakaf hendaknya singkat, tanpa tambahan syarat yang tidak diperlukan. Alasan kenapa pernyataan tersebut harus singkat, tidak lain karena wakaf sendiri

²² Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi, *Hukum Wakaf : Kajian Kontemporer Pertama dan Terlengkap tentang Fungsi dan Pengelolaan Wakaf serta Penyelesaian atas Sengketa Wakaf*, Jakarta, Dompot Dhuafa Republika dan IIMaN, 2004, halaman 147-181

mengandung makna pelimpahan kepemilikan, baik berupa barang maupun manfaat. Yang dimaksud dengan *ta`liq* (bergantung) adalah mengaitkan pernyataan wakaf dengan perkara lain (syarat) yang semu atau yang kepastiannya masih diragukan

c. Pernyataan atau statemen wakaf menunjukkan wakaf tersebut bersifat langgeng.

Para fuqaha berbeda pendapat dalam mencantumkan syarat permanen pada wakaf. Diantara mereka ada yang mencantumkannya dan ada yang tidak mencantumkan. Karena itu, ada diantara fuqaha yang membolehkan wakaf *muaqqat* (wakaf untuk jangka waktu tertentu). Akan tetapi mereka kemudian berselisih tentang cara merealisasikan, bentuk penjelasan dan hukum penyertaan *shigat* (pernyataan) dengan syarat *muaqqat* (terbatas waktu). Mayoritas ulama dari kalangan *Syafi`iyah, Hanafiyah, Hanabilah* (kecuali Abu Yusuf pada satu riwayat), *Zaidiyah, Ja`fariyah* dan *Zahiriyah*, mereka berpendapat bahwa wakaf harus diberikan secara permanent (selamanya), dan harus disertakan pernyataan yang menunjukkan makna tersebut. Dapat diambil kesimpulan bahwa *ta`bid* (abadi) merupakan bagian dari pemahaman yang sempurna dalam wakaf. Juga, bahwa *ta`bid* (abadi) dalam wakaf merupakan tuntutan realita kehidupan dan kebutuhan primer. Adapun yang dimaksud dengan tuntutan realita adalah bahwa wakaf, pada hakikatnya, dioptimalkan untuk kebaikan dan kebajikan, seperti masjid atau sarana pendidikan serta untuk membantu kaum fakir miskin. Dan jika semua itu sudah menjadi salah

satu fokus wakaf, maka tidak mungkin wakaf hanya terbatas untuk waktu tertentu.

d. Harta yang diwakafkan harus jelas jenis dan sifatnya.

Berkaitan dengan pencantuman pihak penerima wakaf (*Mauquf alaih*) dalam pernyataan wakaf yang diucapkan, tujuannya agar sasaran pemanfaatan wakaf tersebut diketahui langsung.

e. Tidak ada syarat yang mengikat, yang bisa mempengaruhi hakikat wakaf dan bertentangan dengan ketentuan wakaf.

Statemen wakaf tidak mengiringi syarat yang bertentangan dengan ketentuan wakaf. Syarat-syarat yang mengiringi statemen wakaf terbagi menjadi dua, yaitu :

- a. Syarat yang berasal dari *waqif*, yang dapat menghilangkan hakikat wakaf atau ketentuan-ketentuan dan tujuan wakaf.
- b. Syarat yang berasal dari *waqif* yang mengatur pembagian hasil wakaf kepada *mauquf alaih*, manajemen dan eksploitasi harta wakaf.

5. Status Harta Wakaf²³

Di kalangan ulama fikih terdapat perbedaan dalam memandang status harta wakaf. Menurut Imam Syafi'i, wakaf adalah suatu ibadah yang disyariatkan, wakaf telah berlaku sah bilamana *waqif* telah menyatakan dengan perkataan *waqaftu* (telah saya wakafkan), sekalipun tanpa diputuskan hakim. Harta yang telah diwakafkan menyebabkan *waqif* tidak mempunyai hak kepemilikan lagi, sebab kepemilikannya telah berpindah kepada Allah

²³ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit*, halaman 33-34

SWT dan tidak juga menjadi milik penerima wakaf (*mauquf`alaih*), akan tetapi *waqif* tetap boleh mengambil manfaatnya.

Bagi ulama Syafi`iyah, wakaf itu mengikat dan karenanya tidak bisa ditarik kembali atau diperjualbelikan, digadaikan dan diwariskan oleh *waqif*. Pendapat ini sejalan dengan ulama Hanabilah.

Menurut Imam Abu Hanifah, wakaf ialah suatu sedekah selama hakim belum mengumumkan bahwa harta itu adalah harta wakaf, atau disyaratkan dengan *ta`lid* sesudah meninggalnya orang yang berwakaf, misalnya dikatakan, “ Bilamana saya telah meninggal, harta saya berupa rumah ini saya wakafkan untuk kepentingan Madrasah Tsanawiyah”. Dengan demikian wakaf rumah tersebut baru berlaku setelah *waqif* meninggal dunia.

Bagi ulama Hanafiyah, harta wakaf itu tetap menjadi milik orang yang mewakafkan (*waqif*), oleh karena itu pada suatu waktu harta wakaf tersebut dapat diambil oleh *waqif* atau ahli waris *waqif* setelah waktu yang ditentukan. Pendapat Hanafiyah ini didasarkan oleh Hadis yang diriwayatkan oleh al Baihaqi dari Ibnu Abbas yang artinya, Ibnu Abbas berkata, “Setelah turunnya ayat tentang *faraidh* dalam surat An-Nisa` Rasulullah bersabda, “Tidak ada wakaf setelah turunnya surat An-Nisa”. Pendapat Hanabilah didukung oleh ulama Malikiyah.

6. Bentuk dan Macam Wakaf

Ditinjau dari segi peruntukannya, maka lembaga wakaf dalam doktrin Hukum Islam, dikenal adanya dua macam (bentuk) yaitu :

f. Wakaf Ahli

Wakaf Ahli biasa dikatakan oleh masyarakat dengan istilah wakaf khusus atau wakaf keluarga. Hal tersebut dikarenakan wakaf nya itu sendiri ditujukan khusus untuk orang-orang tertentu, sendirian ataupun banyak, baik dari keluarga waqif ataupun bukan. *Wakaf Ahli* ini kerap dan banyak terjadi dikalangan masyarakat kita. Dan prakteknya mirip dengan lembaga adat yang berbentuk *Pusaka*. Hanya bedanya, kalau *wakaf ahli* pemberiannya itu tidak terikat harus ditujukan hanya untuk keluarga waqif atau keturunan, melainkan dapat diberikan kepada siapa saja sesuai dengan keinginan si waqif ataupun tidak.

Wakaf semacam ini dalam praktek kelanjutannya sering menemui kesulitan, khususnya bila keturunan si penerima wakaf telah berkembang biak sedemikian rupa, dan tidak ada yang melanjutkan untuk mengelola wakaf seperti semula. Untuk menyulitkan nantinya setelah penerima wakaf meninggal dunia maka wakaf semacam ini harus dianggap sebagai hibah. Karena kalau dianggap wakaf, akan terjadi kesulitan kelanjutan dari status wakaf tersebut setelah meninggalnya penerima wakaf, mengingat atas harta wakaf tidak dapat diwariskan dari penerima wakaf kepada ahli warisnya.²⁴

g. Wakaf Khairi

Wakaf Khairi prakteknya dalam kehidupan masyarakat kita dikenal dengan dengan istilah *wakaf sosial*. Wakaf semacam ini diberikan oleh waqif agar manfaatnya dapat dinikmati oleh masyarakat secara umum,

²⁴ H.Taufiq Hamami, *Op.Cit*, halaman 66-67

tidak oleh orang-orang tertentu saja. Mengingat kemanfaatan *wakaf khairi* jauh lebih besar daripada wakaf ahli, maka bentuk dan macam wakaf yang ditentukan oleh sistem politik hukum agraria nasional yang tertuang dalam peraturan perundangan adalah *wakaf khairi*. Oleh karena itu dengan diaturnya masalah perwakafan tanah didalam hukum positif, maka praktek wakaf ahli yang telah terjadi di masa lampau, maka untuk kelanjutannya harus dianggap sebagai hibah.

Anutan terhadap *wakaf khairi* ini dapat dimaklumi karena dirasakan sejalan benar dengan jiwa amalan wakaf didalam ajaran Islam. *Wakaf khairi* manfaatnya betul-betul akan dapat dinikmati hasilnya oleh masyarakat luas dan dapat dijadikan sebagai salah satu sarana dalam penyelenggaraan kesejahteraan sosial, baik dalam bidang sosial ekonomi, kebudayaan maupun keagamaan sendiri.²⁵

Sedangkan apabila ditinjau dari segi pelaksanaannya dalam hukum Islam dikenal juga adanya 2 macam wakaf, yaitu :

a. Wakaf Syuyu`

Wakaf yang dalam pelaksanaannya dilakukan secara gotong royong, dalam arti beberapa orang bergabung menjadi satu untuk mewakafkan sebidang tanah (harta benda) secara patungan dan berserikat.²⁶

Dalam praktek, *wakaf syuyu`* untuk sekarang ini banyak terjadi karena pada kenyataannya harga tanah sudah relatif mahal. Misalnya

²⁵ *Ibid*, halaman 67-68

²⁶ Nur Chozin, *Penguasaan dan Pengalihan Manfaat Wakaf Syuyu` (Tergabung)*, Mimbar Hukum, No 18 Tahun IV, Al-Hikmah, Jakarta, 1995, halaman 35

dalam pembangunan masjid yang memerlukan lahan yang cukup luas, dan tidak mempunyai cukup dana untuk membeli lahan yang diperlukan, maka untuk memperoleh dana tersebut dapat ditawarkan kepada masyarakat untuk memberikan wakaf semampunya. Dalam arti, masyarakat tersebut secara bergotong royong (berserikat) membeli lahan yang diperlukan. Praktek perwakafan semacam ini baik menurut Hukum Islam (*fiqh*) maupun menurut Hukum Agraria Nasional dapat dibenarkan.

b. Wakaf Mu`allaq²⁷

Wakaf yang dalam pelaksanaannya digantungkan atau oleh si waqif dalam ikrarnya menangguhkan pelaksanaannya sampai dia meninggal dunia, sehingga wakaf itu baru berlaku setelah dia sendiri meninggal.

Dalam prakteknya sekarang, setelah perwakafan diatur dalam Hukum Agraria Nasional sudah tidak dibenarkan lagi. Karena menurut Hukum Agraria Nasional, perwakafan tanah harus berlaku seketika itu juga, yakni setelah waqif mengucapkan ikrar wakaf. Praktek ini banyak terjadi di masa lampau, yakni sebelum perwakafan menjadi hukum positif.

²⁷ H.Taufiq Hamami, *Op.Cit*, halaman 69-70

B. TINJAUAN UMUM HAK-HAK ATAS TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

1. Pasal-Pasal dalam UUPA yang Mengatur Hak-Hak Atas Tanah

Menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara No. 104 dan Tambahan Lembaran Negara No. 2043, yang lazim disebut dengan UUPA, yang mulai berlaku tanggal 24 September 1960 disebutkan adanya hak-hak atas tanah, yaitu pada Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53. Pasal 4 ayat (1) dan (2) berbunyi sebagai berikut :

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.*
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.*

Hak – hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 diatas ditentukan dalam pasal 16 ayat (1), yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Hak – hak atas tanah sebagai dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah*
 - a. Hak Milik*
 - b. Hak Guna-Usaha*
 - c. Hak Guna-Bangunan*
 - d. Hak Pakai*
 - e. Hak Sewa*
 - f. Hak Membuka Tanah*
 - g. Hak Memungut Hasil Hutan*
 - h. Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.*

Hak – hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam pasal 53, yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) *Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.*
- (2) *Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.*²⁸

Hak atas tanah apa pun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada hakikatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk 2 (dua) tujuan, yaitu :

- a. Tanah untuk di-*usaha*-kan. Misalnya untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak), mungkin juga peternakan.
- b. Tanah dipakai sebagai *tempat membangun sesuatu*. Seperti untuk membangun bangunan gedung, bangunan air, bangunan jalan, lapangan olahraga, pelabuhan, pariwisata, dan lain-lainnya.

Semua hak atas tanah itu adalah hak untuk memakai tanah, maka semuanya memang dapat dicakup dalam pengertian dan dengan nama sebutan Hak Pakai. Tetapi mengingat bahwa dalam masyarakat modern peruntukan tanah itu bermacam-macam, maka untuk memudahkan pengenalannya, Hak Pakai untuk keperluan yang bermacam-macam itu masing-masing diberi nama sebutan yang berbeda, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.²⁹

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid I, Jakarta, Djambatan, 2003, halaman 286

²⁹ *Ibid*, halaman 288

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

a. Hak Milik

Hak Milik ini sebelum berlakunya Hukum Agraria Nasional berasal dari Hak *Eigendom*, milik, jasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, *grant Sultan*, *landerigenbezitrecht*, *altijddurende erpacht* dan lainnya

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA disebutkan :

“Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Pasal 6 menyebutkan :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.

Hak Milik merupakan salah satu bentuk hak pakai yang bersifat sangat khusus, serta memiliki hubungan serta antara pemegang hak dengan tanah yang dikuasainya, dan bukan sekedar kewenangan untuk memakai tanah tersebut. Hak Milik dapat beralih karena pewarisan maupun dipindahtangankan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Hak Milik pada dasarnya hanya diperuntukan bagi warga negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal atau Badan Hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia dan oleh hukum diperkenankan mempunyai hak milik. Hak Milik adalah hak atas tanah yang “terkuat dan terpenuh”,

penyataan tersebut menunjukkan bahwa batas waktu penguasaan tanah atau berlakunya Hak Milik tidak terbatas serta lingkup penggunaannya tidak terbatas baik untuk tanah yang diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya. Namun demikian bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak. Menurut Hukum Agraria Nasional, Hak Milik bersifat sosial, dalam arti bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, tetapi juga kepentingan masyarakat banyak. Hak Milik harus mempunyai fungsi kemasyarakatan yang memberikan hak bagi pihak lain.

Dalam keadaan tertentu ia dapat dihapuskan, penghapusan ini dikarenakan :

1. Tanahnya jatuh pada negara
 1. karena kepentingan umum termasuk kepentingan negara, bangsa dan kepentingan bersama dari rakyat.
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 3. Karena tanahnya ditelantarkan
 4. Karena orang yang kewarganegaraan Indonesianya telah habis, atau karena diserahkan kepada badan hukum yang tidak termasuk pengecualian didalam undang-undang.
2. Tanahnya musnah.³⁰

Pemberian sifat terkuat dan terpenuh oleh Hukum Agraria Nasional terhadap Hak Milik atas tanah, dimaksudkan untuk membedakan dengan hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara semua hak

³⁰ Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Pasal 20, 21 dan 27

atas tanah yang diatur oleh Hukum Agraria Nasional, sehingga pemilik tanah mempunyai hak untuk mendapatkan kembali ditangan siapapun tanah itu berada.³¹

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha sebelum berlakunya Hukum Agraria Nasional bernama Hak Erpacht, merupakan istilah dari Hukum Agraria Barat dan diatur dalam Pasal 720 BW. Hak Erpacht adalah suatu hak kebendaan untuk mengenyam kenikmatan yang penuh atas benda yang tidak bergerak kepunyaan orang lain, dengan kewajiban membayar *pacht* (*canon*) tiap tahun, sebagai pengakuan eigendom kepada empunya baik berupa uang maupun in natura.

Oleh Hukum Agraria Nasional, Hak Erpacht atau Hak Guna Usaha dirumuskan pengertiannya sebagai suatu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 tahun atau 35 tahun untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama. Waktu itu dapat diperpanjang lagi untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Hak semacam ini dipergunakan sebagai perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Dan apabila syarat tersebut tidak dipenuhi lagi walaupun tenggang waktunya belum habis, maka pemegang haknya itu sendiri dalam waktu 1 tahun harus segera melepaskan dan mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila didalam waktu tersebut tidak dilepaskan dan

³¹ *Ibid*, Pasal 28 ayat 1, 29 dan 30 ayat 2

tidak dialihkan haknya oleh pemegang haknya maka hak tersebut dengan sendirinya hapus demi hukum.³²

Dengan demikian penggunaan tanah dengan status Hak Guna Usaha berbeda dengan penggunaan tanah dengan Hak Milik, dimana penggunaannya terbatas hanya untuk usaha pertanian, perkebunan dan peternakan. Pemegang hak juga diperkenankan untuk mendirikan bangunan di atasnya yang berhubungan dengan usahanya tanpa memerlukan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai secara terpisah. Menurut pasal 30 ayat 1 UUPA, Hak guna Usaha selain dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Selain itu, Hak Guna Usaha dapat juga hapus karena :

- 1 dilepaskan oleh pemegang haknya
3. dicabut untuk kepentingan umum
4. diterlantarkan, dan
5. tanahnya musnah.³³

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dahulu sebelum diatur dalam Hukum Nasional Agraria bernama Hak *Opstal*, yang dalam Hukum Agraria Barat dan pengaturannya diatur dalam Pasal 711 BW berarti Hak Menumpang Karang, yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Setelah Hukum Agraria Nasional berlaku Hak *Opstal* atau Hak Menumpang Karang dikonversi menjadi Hak

³² R. Rustandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung, NU. Masa Baru, 1962, halaman 48

³³ *Ibid*, Pasal 34

Guna Bangunan, yang diatur dalam Pasal 35 ayat 1 UUPA : yang mempunyai pengertian yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas. Jangka waktu yang terbatas itu paling lama adalah 30 (tigapuluh) tahun dan menurut Pasal 35 ayat 2 UUPA dapat diperpanjang lagi hingga jangka waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun.³⁴

Ada pengecualian untuk jangka waktu Hak Guna Bangunan yaitu walaupun jangka waktunya belum habis, apabila ternyata syarat-syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan sudah tidak terpenuhi lagi, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun ia harus segera dilepaskan dan dialihkan haknya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Dan apabila didalam jangka waktu tersebut pemegangnya tidak melepaskan dan mengalihkan haknya kepada pihak lain, maka hak tersebut hapus demi hukum.³⁵ Selain itu, Hak Guna Bangunan dapat juga hapus karena :

1. dilepaskan oleh pemegang haknya
2. dicabut untuk kepentingan umum
3. diterlantarkan, dan
4. tanahnya musnah.³⁶

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah suatu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan di dalam

³⁴ H. Taufiq Hamami, *Op.Cit*, halaman 26

³⁵ *Ibid*, Pasal 35 ayat 1 dan 2, Pasal 36 ayat 2

³⁶ *Ibid*, Pasal 40

keputusan perjanjian oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau didalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak ini berlaku di dalam jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Subyek Hak Pakai atau yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :³⁷

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
4. Badan-badan keagamaan dan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
7. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Keempat hak tersebut diatas merupakan hak terpenting dalam Hukum Agraria Nasional. Dari keempat hak tersebut, Hak Milik adalah hak yang terkuat, dan hak-hak yang lain tergolong hak-hak yang kuat, dalam arti tidak mudah dihapus dan dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Pihak lain itu dapat berupa sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak pemerintah sekalipun apabila gangguan tersebut tidak memiliki dasar hukum.

Perbedaan antara Hak Milik dan hak-hak yang lain terletak pada jangka waktu dan syarat-syarat penggunaannya. Hak Milik tidak terikat dengan jangka waktu dan syarat penggunaannya, sehingga haknya merupakan hak yang terkuat

³⁷ *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996*, Pasal 39

dan terpenuh bagi pemiliknya. Untuk hak-hak lain terikat oleh jangka waktu tertentu dan persyaratan tertentu pula, pada dasarnya pemilik tanahnya adalah pihak lain, baik negara maupun orang lain.

3. Fungsi Sosial Hak-Hak Atas Tanah.

Seperti diuraikan diatas, semua hak atas tanah dalam Hukum Agraria Nasional mempunyai fungsi sosial, yang berarti bahwa hak-hak tersebut harus mampu memenuhi satu atau lebih kepentingan masyarakat.³⁸ Oleh karena itu Hukum Agraria Nasional tidak menganut sistem adanya suatu hak mutlak atas tanah. Hak milik sekalipun haknya sendiri masih dibatasi oleh :

- a. adanya fungsi sosial yang dianggap melekat padanya;
- b. corak masyarakat Indonesia yang sejak jaman dahulu membebankan manusia perserorangan dengan berbagai kewajiban terhadap keluarga, masyarakat dan sekitarnya.³⁹

Fungsi sosial hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 6 UUPA, yang memuat suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional. Pasal 6 UUPA tersebut berbunyi sebagai berikut :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Tidak hanya hak milik, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial , demikian ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 6 UUPA tersebut. Dalam

³⁸ *Ibid*, Pasal 41

³⁹ Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1978, halaman 20

Penjelasan Umum fungsi sosial hak-hak atas tanah disebut sebagai dasar yang keempat dari Hukum Tanah Nasional. Dinyatakan dalam Penjelasan Umum tersebut :

“ Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Tetapi dalam pada itu, ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan perseorangan dan kepentingan masyarakat haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat (3)).⁴⁰

Jadi tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja, tetapi juga bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakannya tidak hanya berpedoman pada kepentingan yang berhak saja tetapi juga harus mengingat dan memperhatikan kepentingan masyarakat. Dengan mempergunakan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh Pemerintah maka terpenuhilah fungsi sosialnya.

4. Peningkatan Status Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah, yang tujuan penggunaannya hanya dibatasi untuk mendirikan dan mempunyai bangunan.

Masa berlaku Hak Guna Bangunan dibatasi hanya 30 tahun dan dapat

⁴⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, halaman 299-301

diperpanjang selama 20 tahun, demikian seterusnya sepanjang mendapat persetujuan dari pemerintah.

Perubahan status tanah dari Hak Guna bangunan menjadi Hak Milik atau yang lebih sering disebut dengan peningkatan hak, diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang ditetapkan dan berlaku sejak 26 Juni 1998.

Menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, disebutkan :

“Perubahan hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.”

Dengan demikian secara teori sebenarnya peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terdiri dari 2 proses yang bersambungan yaitu :

- 1). Pelepasan Hak Guna Bangunan dari pemegangnya kepada Negara sehingga menjadi tanah Negara; dan
- 2). Pemberian Hak Milik atas tanah Negara dari pemerintah kepada mantan pemegang Hak Guna Bangunan dimaksud.

Oleh karena itu setelah perubahan status tanah, sebagai penerima hak baru yaitu Hak Milik harus segera mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan setempat agar dibukukan dan diterbitkan sertipikat Hak Milik. Kecuali untuk tanah tempat tinggal yang luasnya maksimum 600 m² permohonan perubahan status

Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dianggap sudah termasuk pendaftaran / pensertipikatkan tanah Hak Milik.

Dokumen yang harus disertakan dalam peningkatan hak :

- a. Fotokopy KTP pemohon
- b. Sertipikat asli Hak Guna Bangunan
- c. Fotokopi IMB rumah tinggal atau kalau tidak ada bisa digantikan dengan surat keterangan dari Kepala Desa / Kelurahan setempat yang menyatakan bahwa bangunan tersebut benar digunakan untuk tempat tinggal.
- d. Fotokopy SPPT PBB terakhir.
- e. Pernyataan pemohon yang menegaskan bahwa dengan akan diperolehnya tanah Hak Milik tersebut akan mempunyai Hak Milik atas tanah rumah tinggal tidak lebih dari 5 bidang tanah yang seluruhnya mencapai luas tidak lebih dari 5.000 m²

Kemudian setelah menerima surat perintah setor pungutan dari Kepala Kantor Pertanahan, kita sebagai pemohon harus membayar lunas 3 jenis biaya berikut :

- a. Uang pemasukan kas Negara sebesar 2% X luas tanah X harga dasar tanah, untuk tanah dengan luas 200 – 600 m², untuk tanah kurang dari 200 m² atau sama dengan 200 m² dibebaskan dari pungutan ini.
- b. Biaya pengukuran bidang tanah
- c. Biaya peningkatan hak.

5. Prosedur Permohonan Hak Milik Atas Tanah Negara⁴¹

a. Macam dan Pengertian Tanah Negara

Tanah Negara dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu

1. Tanah Negara Bebas

Tanah Negara yang langsung di bawah penguasaan Negara, diatas tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dipunyai oleh pihak lain selain Negara. Tanah ini bisa langsung dimohon oleh kita kepada Negara/pemerintah dengan melalui suatu prosedur yang lebih pendek daripada prosedur terhadap tanah Negara tidak bebas.

2. Tanah Negara Tidak Bebas

Tanah Negara yang diatasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak punya pihak lain, misalnya :

- a. Tanah Negara yang diatasnya ada Hak Pengelolaan yang dipunyai oleh : Pemerintah Daerah/Kota, Perum Perumnas, Pertamina, Bulog, Badan Otorita Khusus, Kawasan Industri, PDAM, PLN, PT Inka/PJKA, yang keseluruhan sahamnya dipunyai oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah. Berlakunya Hak Pengelolaan ini sepanjang diperlukan oleh pemegangnya. Pemegang hak ini diberikan kewenangan oleh Negara untuk memberikan sebagian tanahnya kepada pihak ketiga.dengan seizin pemerintah (dalam hal ini Kepala BPN) untuk menjadi hak milik.

⁴¹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda : Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004, halaman 111-120

- b. Tanah Negara yang di atasnya ada hak seperti Hak Guna Usaha, yang dipunyai baik oleh badan usaha milik Negara (BUMN, seperti PTP dan Perhutani) maupun badan usaha swasta yang bergerak pada bidang usaha : pertanian, perkebunan, peternakan atau perikanan. Masa berlaku Hak Guna Usaha ini adalah 35 tahun, tetapi bisa diperpanjang 25 tahun dan seterusnya sepanjang Negara mengizinkan.
 - c. Tanah Negara yang di atasnya ada hak seperti Hak Pakai, yang dipunyai baik oleh orang (WNI) atau badan usaha baik swasta dalam negeri (PMDN) maupun swasta asing (PMA) atau usaha patungan, perwakilan Negara asing atau internasional. Masa berlaku Hak Pakai ini adalah 20 tahun, tetapi bisa diperpanjang 20 tahun dan seterusnya sepanjang Negara mengizinkan.
 - d. Tanah Negara yang di atasnya ada hak seperti Hak Guna Bangunan. Masa berlaku Hak Guna Bangunan ini adalah 30 tahun, tetapi bisa diperpanjang 20 tahun dan seterusnya sepanjang Negara mengizinkan.
- Tanah Negara tidak bebas tersebut baru bisa kita mohonkan kepada Negara menjadi tanah hak milik apabila kita telah memperoleh ijin dan/atau membebaskan hak-hak yang ada di tanah Negara tersebut dari pemegang haknya dengan cara membayar sejumlah uang tertentu atau gratis.

b. Penerima Hak Dan Pemegang Hak

Apabila permohonan atas tanah Negara tersebut dikabulkan oleh Negara/pemerintah yang dibuktikan dengan diterimanya Surat Keputusan

Pemberian Hak Milik dari pemerintah, barulah bisa disebut sebagai penerima hak. Setelah itu Kantor Pertanahan membukukan dan menerbitkan sertifikat atas tanah pemberian Negara tersebut, maka barulah bisa berubah dari sebagai penerima hak menjadi pemegang hak milik atas tanah tersebut.

c. Tingkat Kewenangan Pejabat Pemberi Hak Milik Dan Pembatalannya.

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang berlaku efektif sejak tanggal ditetapkannya peraturan ini yaitu tanggal 19 Pebruari 1999, yang mempunyai kewenangan memberi hak milik asal tanah Negara ataupun membatalkannya adalah pemerintah. Pemerintah yang dimaksudkan disini yaitu Badan Pertanahan Nasional untuk tingkat pusat, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kantor Pertanahan untuk tingkat Kabupaten/kota. Masing-masing dari ketiganya mempunyai tingkat atau lingkup kewenangan yang berbeda, yaitu :

1. Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk memberikan Hak Milik.
 - a. Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 hektar (20.000 m²);
 - b. Tanah bukan pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m², kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
 - c. Tanah dalam rangka pelaksanaan program-program :
 1. Transmigrasi
 2. Redistribusi tanah (Land reform)

3. Konsolidasi tanah
 4. Pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis maupun sporadis
2. Kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi untuk memberikan Hak Milik.
 - a. Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 hektar (20.000 m²);
 - b. Tanah bukan pertanian yang luasnya diatas 2.000 m² sampai dengan 5.000 m²
 3. Kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk tingkat pusat untuk memberikan Hak Milik.
 - a. Tanah bukan pertanian yang luasnya lebih dari 5.000 m²

d. Tata Cara Permohonan Hak Milik Atas Tanah Negara Bebas

1. Dokumen persyaratan yang harus disiapkan :
 - a. Fotokopi KTP untuk perorangan atau Akta Pendirian untuk badan hukum
 - b. Pernyataan tertulis mengenai jumlah bidang tanah, luas dan status hak tanah-tanah yang telah dimiliki, termasuk tanah Negara yang akan dimohon.
2. Membuat dan menyampaikan surat permohonan hak milik atas tanah Negara kepada Kantor Pertanahan setempat.
3. Membayar biaya permohonan setelah menerima surat pemberitahuan dari Kantor Pertanahan.

4. Menerima Surat Keputusan Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara untuk atas nama pemohon, yang selanjutnya disebut penerima hak.

e. Tata Cara Permohonan Hak Milik Atas Tanah Negara Tidak Bebas

Tata cara permohonan hak milik atas tanah negara tidak bebas hampir sama dengan tata cara permohonan hak milik atas tanah negara bebas. Perbedaannya hanya terletak pada kelengkapan dokumen persyaratannya.

Tambahan dokumen yang diperlukan adalah :

2. Dokumen yang membuktikan sebagai pemohon telah menguasai tanah Negara tidak bebas tersebut dari pihak lain yang selama ini menguasai tanah Negara tersebut. Dokumen tersebut bisa berupa Akta Pelepasan Hak, Akta Jual Beli, dan lain sebagainya.
3. Dokumen yang berisi data fisik tanah Negara yang dimohon seperti Surat Ukur atau gambar situasi dan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan)

C. RUANG LINGKUP PERWAKAFAN TANAH MENURUT POLITIK HUKUM AGRARIA NASIONAL

1. Pengaturan Perwakafan Tanah Sebelum Diatur Dalam Hukum Agraria Nasional.

Masalah perwakafan, termasuk perwakafan tanah telah ada sejak jaman Pemerintahan Kolonial. Hanya saja pengaturannya itu sendiri tidaklah secara tuntas.

1. Zaman Pemerintahan Kolonial

Selama pemerintahan kolonial berkuasa di Indonesia, setidaknya-tidaknya ada 3 macam peraturan yang berhubungan dengan perwakafan tanah yang dikeluarkannya, yakni :

1. Surat Edaran Sekretaris Governamen tanggal 31 Januari 1905 Nomor 435.

Peraturan dimaksud sebagaimana termuat dalam *Bijblad* 1905 Nomor 6196, tentang *Teozicht op den bouw van Mohammedaansche bedehueien*. Peraturan ini hanya berlaku untuk untuk daerah Jawa dan Madura, kecuali daerah-daerah *Vostalanden* Surakarta dan Yogyakarta. Sedangkan maksud yang dimaksud yang dikandungnya adalah :

- a. untuk mengawasi agar tanah-tanah yang di atasnya telah didirikan suatu bangunan yang sudah tidak lagi dipergunakan sebagai wakaf jangan diterlantarkan.
- b. Supaya diadakan pendaftaran agar dapat dibatasi kalau kepentingan umum menghendaki.

Akibatnya dari peraturan tersebut maka dalam prakteknya bagi seorang yang hendak mewakafkan tanahnya harus minta izin terlebih dahulu dari Bupati setempat. Surat Edaran ini mendapatkan reaksi yang cukup keras dari umat Islam.⁴²

⁴² Imam Suhadi, *Op.Cit*, halaman 6

2. Surat Edaran Sekretaris Governamen tanggal 24 Desember 1934 dan tanggal 27 Mei 1935.

Kedua peraturan perundangan tersebut adalah :

- i. Nomor 3088/A yang termuat dalam *Bijblad* 1934 Nomor 13390, tentang *Teozicht van de Rereering op Mohammedaansche bedehuzen, vrijdog diensten en wakes*, dan ;
- ii. Nomor 1273/A yang termuat dalam *Bijblad* 1935 Nomor 13480, tentang *Teozicht van de Rereering op Mohammedaansche bedehuzen en wakes*.

Kedua Surat Edaran tersebut berisi antara lain bahwa untuk sahnya suatu wakaf tidak disyaratkan lagi harus minta izin terlebih dahulu kepada Bupati, akan tetapi cukup memberitahukannya, dengan maksud untuk mempertimbangkan apakah ada atau tidak peraturan umum atau daerah (setempat) yang menghalang-halangi pelaksanaan tujuan wakaf. Kalau ternyata ada, maka Bupati berhak mengajukan wakaf tanah yang lain. Sehingga tanah wakaf dapat berfungsi untuk selamanya dan tidak terganggu oleh kepentingan pemerintah lainnya.

Ketiga macam peraturan tersebut tidak merupakan peraturan yang *mengubah* hukum *fiqh* yang mengatur perwakafan yang tidak mengatur tentang keharusan adanya *qabul*, *nazhir*, saksi, pencatatan dan apalagi sampai pada pendaftarannya di Kantor Agraria (Badan Pertanahan Nasional) setempat.⁴³

b. Zaman Kemerdekaan

⁴³ H. Taufiq Hamami, *Op.Cit*, halaman 6-8

Setelah Indonesia merdeka dan dengan didirikannya Departemen Agama, maka oleh karena masalah perwakafan tanah ini erat kaitannya dengan masalah keagamaan dan keagrariaan, maka tugas dan pembinaan dan pengawasannya dilakukan oleh Departemen Agama. Sehubungan dengan hal itu maka telah dikeluarkan beberapa peraturan tentang perwakafan, antara lain yakni:

1. Peraturan Pemerintah No 33 Tahun 1949 jo Peraturan Pemerintah No 8 Tahun 1950 jo Peraturan Menteri Agama No 9 dan 10 Tahun 1952
Ketiga peraturan tersebut memuat ketentuan bahwa Jawatan Urusan Agama dengan kantor-kantor saluran secara vertikal di daerah mulai dari Kantor Urusan Agama Propinsi, Kabupaten dan kecamatan berkewajiban untuk menyelidiki, menentukan dan mendaftarkan serta mengawasi atau menyelenggarakan pemilihan wakaf. Artinya, peraturan tersebut merupakan dasar kompetensi dari kementerian (Departemen Agama) untuk mengurus soal-soal perwakafan.
2. Petunjuk Departemen Agama tanggal 22 Desember 1952 tentang petunjuk-petunjuk mengenai wakaf.
3. Surat Edaran Jawatan Urusan Agama Islam tanggal 8 Oktober 1956, No 3/D/1956 tentang wakaf yang bukan milik kemesjidan.
4. Surat Edaran Jawatan Urusan Agama Islam No 5/D/1956 tentang prosedur perwakafan tanah

Peraturan-peraturan tersebut sama halnya dengan peraturan di jaman kolonial yang tidak mengatur secara tuntas dan tegas serta memberikan aturan yang jelas dalam praktek perwakafan tanah tentang :

- a. Mengatur tata caranya ;
- b. Peruntukan dan kegunaannya ;
- c. Hak dan kewajiban pengelolanya ;
- d. kewajiban pendaftaran tanahnya ;
- e. cara perubahan status dan peruntukannya, dan lain sebagainya.

Akibat tidak tegas dan tuntas dalam mengatur tentang perwakafan tanah, maka tetap saja memudahkan timbulnya penyelewengan dari hakekat dan tujuan wakaf itu sendiri, sehingga didalam prakteknya peraturan tersebut baik yang dikeluarkan di jaman kolonial maupun jaman kemerdekaan tidak dapat dijalankan sebagaimana mestinya.⁴⁴

2. Pengaturan Perwakafan Tanah dalam UUPA

Dalam kehidupan, tanah mempunyai peran yang amat penting, baik sebagai tempat tinggal, tempat kegiatan perkantoran, tempat usaha, tempat kegiatan pendidikan, peribadatan dan lain sebagainya. Tanah untuk keperluan kegiatan-kegiatan di atas dapat diperoleh selain dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, pinjaman dan dapat juga diperoleh melalui jalan wakaf. Dengan perkembangan kehidupan masyarakat di Indonesia yang berkembang begitu pesat maka modal yang paling utama adalah tanah, yang mengakibatkan kedudukan tanah menjadi sangat penting. Hal tersebut memunculkan berbagai perbedaan kepentingan antara pemerintah, pengusaha dan masyarakat banyak.

⁴⁴ *Ibid*, halaman 8-9

Sehubungan hal diatas, maka masalah tanah ini diatur dalam Hukum Agraria Nasional, yang tertuang dalam UUPA dan ditindaklanjuti oleh berbagai Peraturan perundang-undangan yang lainnya. Dalam salah satu konsiderannya disebutkan:

Bahwa berhubung dengan apa yang disebut dalam pertimbangan-pertimbangan diatas perlu adanya Hukum Agraria Nasional, yang berdasar atas Hukum Adat tentang tanah yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama.

Salah satu hal yang bersandar pada Hukum Agama yang menyangkut tanah ini adalah perwakafan tanah.⁴⁵

Wakaf tanah adalah merupakan salah satu bentuk ibadah di dalam Islam yang sangat erat hubungannya dengan keagrariaan, yakni yang menyangkut masalah bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Oleh karena itu masalah wakaf ini selain terikat dengan aturan Hukum Islam juga terikat dengan aturan Hukum Agraria Nasional. Karena begitu pentingnya masalah tanah wakaf ini dimata Hukum Agraria Nasional yang menganut paham bahwa bumi merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang mempunyai fungsi sosial,⁴⁶ maka masalah tanah wakaf dan perwakafan tanah didudukkan secara khusus. Keberadaannya oleh Negara diakui dan harus dilindungi. Pada Pasal 49 ayat 1 UUPA menyatakan,

“Hak Milik Tanah Badan-badan Keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial”

⁴⁵ H. Taufiq Hamami, *Op.Cit*, halaman 3

⁴⁶ *UUPA*, Pasal 1 ayat (2) dan Pasal 6

Untuk perwakafan tanah, karena kekhususannya di mata Hukum Agraria Nasional, maka kedudukan dan praktek pelaksanaannya diatur dengan peraturan perundang-undangan tersendiri sebagaimana ditentukan pada Pasal 49 ayat 3 UUPA, yang berbunyi :

“Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Ketentuan ini menegaskan bahwa soal pertanahan (keagrariaan) yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan suci lainnya, yang salah satunya adalah masalah perwakafan tanah, di dalam sistem Hukum Agraria Nasional mendapat perhatian sebagaimana mestinya.

Realisasi dari kehendak Pasal 49 khususnya ayat (3) sebagai wujud perlindungan dan perhatian Hukum Agraria Nasional terhadap perwakafan tanah adalah dengan diundangkannya peraturan perundang-undangan sebagai berikut :

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan Tanah Milik, Lembaran Negara No. 38 dan Tambahan Lembaran Negara No. 2555
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah mengenai Perwakafan Tanah Milik.
3. Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik
4. Peraturan Dirjen Bimbingan Masyarakat Islam Nomor KEP/D/75/78 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Perwakafan Tanah Milik.

5. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.
6. Dan peraturan perundangan yang lainnya.

3. Ruang Lingkup Pengaturan Perwakafan Tanah dalam Hukum Agraria Nasional

Pengalihan hak menurut Hukum Agraria Nasional, selain dapat dilakukan melalui cara dengan jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, warisan dan wakaf. Pengalihan hak melalui wakaf ini bersifat kekal, abadi dan untuk selamanya, yang berarti bahwa suatu tanah Hak Milik yang telah dialihkan haknya kepada pihak lain dalam hal ini masyarakat baik individu maupun badan hukum dengan cara wakaf, berakibat tanah tersebut terlembagakan untuk selamanya dan tidak dapat dialihkan haknya kepada pihak lain lagi, baik melalui cara jual beli, tukar menukar, hibah dan lainnya kecuali ada alasan hukum yang membolehkannya.

Sehubungan dengan sifat kekekalan dan keabadian dari sifat wakaf, maka selain tanah yang diwakafkan harus berstatus Hak Milik, juga harus untuk kepentingan orang banyak / masyarakat. Ketentuan ini selain maslahat dan manfaatnya jauh lebih besar dan lebih banyak dapat dinikmati oleh masyarakat, juga sesuai dengan maksud dari fungsi sosial atas suatu hak atas tanah yang dianut oleh Hukum Agraria Nasional. Untuk itulah, maka yang diatur dalam UUPA pasal 49 ayat 3 jo. PP No 28 Tahun 1977 jo. PerMendagri No 6 Tahun 1977 jo. PerMenAg No. 1 Tahun 1978, hanyalah masalah perwakafan tanah

milik yang kepentingannya tidak lain untuk kepentingan umum atau kepentingan peribadatan lainnya.⁴⁷

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa ruang lingkup pengaturan perwakafan tanah mencakup hal-hal sebagai berikut :

- a. Tanah yang dapat diwakafkan adalah tanah yang berstatus Hak Milik, karena ia mempunyai sifat terkuat dan terpenuh bagi pemilik tanah tersebut, sehingga pemilik tanah tidak terikat dengan tenggang waktu dan persyaratan tertentu dengan kepemilikan dan penggunaannya. Oleh karena itu bila tanah tersebut diwakafkan tidak menimbulkan akibat yang dapat mengganggu sifat kekekalan dan keabadian kelembagaan wakaf tanah itu sendiri.
- b. Tanah wakaf terlembagakan untuk selamanya dalam waktu yang kekal dan abadi. Tidak ada wakaf yang bertenggang waktu tertentu.
- c. Perwakafan tanah harus diperuntukan untuk kepentingan umum (masyarakat banyak), bukan untuk kepentingan pribadi, karena akan mendatangkan manfaat dan mashlahat bagi banyak orang. Ketentuan ini selain mengingat fungsi sosial yang melekat pada hak-hak atas yang dianut oleh sistem Hukum Agraria Nasional, dimana sesuai fungsi tersebut suatu tanah harus dapat dinikmati tidak saja oleh pemiliknya, tapi sedapat mungkin akan dapat memberikan kemanfaatan kepada orang lain, juga mengingat wakaf untuk kepentingan pribadi, banyak menimbulkan kesulitan kelanjutan dari wakaf itu sendiri setelah si penerima wakaf

⁴⁷ *Ibid*, halaman 30.

meninggal dunia, karena status wakaf tidak bisa diwariskan kepada ahli warisnya.

- d. Wakaf, memutuskan hubungan kepemilikan antara waqif dengan *mauquf bih*-nya dan selanjutnya status kepemilikannya menjadi milik Allah (masyarakat luas).
- e. Hubungan hak antara waqif dengan mauquf bihnya hanyalah hak pahala atas manfaat dari sesuatu yang dihasilkan.
- f. *Waqif* tidak bisa menarik kembali terhadap tanah yang telah diwakafkan.
- g. Pengikarannya harus dilakukan dihadapan PPAIW, guna mendapatkan akta autentik yang akan dapat dipergunakan dalam berbagai hal, seperti untuk mendaftarkan tanahnya kepada Kantor Pertanahan setempat, ataupun sengketa yang bisa saja terjadi di kemudian hari.
- h. Hal-hal yang diatur oleh Hukum Agraria Nasional mengenai perwakafan tanah ini adalah :
 - 1. Tata cara pelaksanaannya, pengelolaannya, bimbingan dan pengawasannya, yang merupakan kewenangan dan tugas dari Departemen Agama.
 - 2. Tata cara pemberian hak, mendapatkan kepastian hak atas tanah dan lain-lain, yang merupakan wewenang Badan Pertanahan Nasional.
 - 3. Tata cara penyelesaian perselisihan, baik yang menyangkut perbuatan hukum, perubahan status maupun penggunaannya,

merupakan wewenang lembaga Peradilan, yang dalam hal ini adalah Pengadilan Agama.⁴⁸

D. PERWAKAFAN TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF jo PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 28 TAHUN 1977 TENTANG PERWAKAFAN TANAH MILIK

Salah satu masalah bidang keagamaan yang menyangkut pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan adalah perwakafan tanah milik. Begitu pentingnya masalah perwakafan tanah milik tersebut ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria khususnya Pasal 14 ayat (1) huruf b dan Pasal 49 ayat (3), sehingga perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah mengenai tatacara dan pendaftaran perwakafan tanah milik.

Untuk memenuhi ketentuan dalam UUPA tersebut maka pada tanggal 17 Juli 1977 disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Dalam peraturan pemerintah ini yang diatur hanyalah wakaf sosial atas tanah milik. Bentuk-bentuk perwakafan lain seperti perwakafan keluarga tidak termasuk yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini. Untuk melaksanakan PP No 28 Tahun 1977 maka dikeluarkan Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik yang ditetapkan oleh Menteri Agama Republik Indonesia pada 10 Januari 1978.

Praktik wakaf yang terjadi dalam kehidupan masyarakat belum sepenuhnya berjalan tertib dan efisien sehingga banyak kasus harta wakaf tidak terpelihara

⁴⁸ *Ibid*, halaman 31-32

sebagaimana mestinya, terlantar atau bahkan beralih kepada pihak ketiga dengan cara melawan hukum. Keadaan demikian itu terjadi tidak hanya karena kelalaian atau ketidakmampuan Nazhir dalam mengelola dan mengembangkan harta wakaf tetapi juga dikarenakan sikap masyarakat yang kurang peduli atau belum memahami status benda wakaf yang seharusnya dilindungi demi untuk kesejahteraan umum sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukan wakaf.

Berdasarkan pertimbangan diatas dan untuk memenuhi kebutuhan hukum dalam rangka pembangunan hukum nasional, maka pada tanggal 27 Oktober 2004 telah diundangkan dan disahkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dalam UU No 41 Tahun 2004 tidak hanya terbatas pada wakaf tanah dan bangunan saja tetapi juga dapat berupa benda wakaf bergerak, baik berwujud maupun yang tidak berwujud, yaitu uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, hak kekayaan intelektual, hak sewa dan benda bergerak lainnya. Untuk itu dalam ruang lingkup perwakafan tanah, kita tetap mengacu pada PP Nomor 28 Tahun 1977 jo PerMenAg No 1 Tahun 1978, disamping juga mengacu pada UU Nomor 41 Tahun 2004 sebagai produk hukum tentang wakaf yang baru.

Hal – hal mengenai perwakafan tanah yang diatur oleh UU No 41 Tahun 2004 jo PP No 28 Tahun 1977 jo PerMenAg No 1 Tahun 1978 adalah :

1. Beberapa istilah dan pengertian tentang wakaf.

a. Dalam Pasal 1 ayat (1) UU No 41 Tahun 2004

“Wakaf adalah perbuatan hukum Waqif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.”

- b. Dalam Pasal 1 ayat (1) PP No 28 Tahun 1977 dan Pasal 1 huruf b PerMenAg No 1 Tahun 1978

“Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.”

2. Dasar – dasar Wakaf

Dasar – dasar wakaf diatur dalam Pasal 2 dan 3 UU No 41 Tahun 2004, yaitu :

- a. wakaf sah apabila dilaksanakan menurut syariah
- b. wakaf yang telah diikrarkan tidak dapat dibatalkan.

3. Tujuan dan Fungsi Wakaf

Tujuan wakaf diatur dalam Pasal 4 UU No 41 Tahun 2004, dimana wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. Sedangkan fungsi wakaf sendiri adalah untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.⁴⁹ Wakaf juga berfungsi mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf.⁵⁰

4. Unsur dan Syarat Wakaf

Dalam Pasal 6 UU No 41 Tahun 2004, disebutkan wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Waqif
- b. Nazhir
- c. Harta Benda Wakaf
- d. Ikrar Wakaf

⁴⁹ *Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2004*, Pasal 5

⁵⁰ *PP Nomor 28 Tahun 1977*, Pasal 2

- e. Peruntukan harta benda wakaf
- f. Jangka waktu wakaf

5. Waqif

Menurut Pasal 7 UU No 41 Tahun 2004, waqif meliputi :

a. Perseorangan

Syarat bagi waqif perseorangan diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UU No 41 Tahun 2004 jo Pasal 3 ayat (1) PP No 28 Tahun 1977. Waqif hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi persyaratan : dewasa, berakal sehat, tidak terhalang melakukan melakukan perbuatan hukum dan pemilik sah harta benda wakaf.

b. Organisasi

Dalam Pasal 8 ayat (2) UU No 41 Tahun 2004 disebutkan untuk waqif organisasi hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi yang mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.

c. Badan Hukum

Badan-badan hukum Indonesia yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum, atas kehendak sendiri dan tanpa paksaan dari pihak-pihak dapat mewakafkan tanah miliknya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵¹ Dalam hal badan hukum, maka yang bertindak atas namanya adalah pengurusnya yang sah menurut hukum.⁵² Waqif badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c

⁵¹ *Ibid*, Pasal 3 ayat (1)

⁵² *Ibid*, Pasal 3 ayat (2)

UU No 41 Tahun 2004, hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan badan hukum untuk mewakafkan harta benda wakaf milik badan hukum sesuai dengan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan.⁵³

6. Nazhir

Dalam Pasal 9 UU No 41 Tahun 2004 menyebutkan *Nazhir* meliputi :

a. Perseorangan

Untuk perseorangan hanya dapat *Nazhir* apabila memenuhi persyaratan :

1. Warga Negara Indonesia.
2. beragama Islam
3. Dewasa
4. Amanah
5. Mampu secara jasmani dan rohani
6. tidak terhalang melakukan perbuatan hukum

Selain persyaratan diatas, menurut Pasal 6 ayat (1) PP No 28 Tahun 1977 ada persyaratan lainnya untuk dapat menjadi Nazhir perorangan, khususnya untuk wakaf berupa tanah, yaitu :

7. Tidak berada di bawah pengampuan.
8. Bertempat tinggal di kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan.

b. Organisasi

Sebuah organisasi hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan :⁵⁴

⁵³ *UU No 41 Tahun 2004*, Pasal 8 ayat (3)

⁵⁴ *Ibid*, Pasal 10 ayat (2)

1. Pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan perseorangan
 2. Organisasi tersebut harus bergerak di bidang social, pendidikan, kemasyarakatan dan/atau keagamaan Islam.
- c. Badan Hukum

Syarat *Nazhir* Badan Hukum menurut Pasal 10 ayat (3) UU No 41 Tahun 2004 adalah :

1. Pengurus badan hukum yang bersangkutan memenuhi persyaratan perseorangan.
2. Badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkedudukan di Indonesia.
3. Badan hukum tersebut harus bergerak di bidang social, pendidikan, kemasyarakatan dan/atau keagamaan Islam.

Selain persyaratan diatas, menurut Pasal 6 ayat (2) huruf b PP No 28 Tahun 1977 ada persyaratan lainnya untuk dapat menjadi *Nazhir* badan hukum, khususnya untuk wakaf berupa tanah, yaitu mempunyai perwakilan di Kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan.

7. Hak dan Kewajiban *Nazhir*

Nazhir mempunyai tugas dan kewajiban, yaitu :⁵⁵

- a. melakukan pembukuan/administrasian harta benda wakaf yang meliputi :
 - buku catatan keadaan tanah wakaf.
 - Buku catatan pengelolaan dari hasil tanah wakaf.

⁵⁵ *UU No 41 Tahun 2004* Pasal 11 jo *PP No 28 Tahun 1977* Pasal 7 jo *PerMenAg No 1 Tahun 1978* Pasal 10

- Buku catatan tentang penggunaan hasil tanah wakaf.
- b. mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya.
- c. mengawasi dan melindungi harta benda wakaf.
 - menyimpan lembar salinan akta ikrar wakaf.
 - Memelihara tanah wakaf.
 - Memanfaatkan tanah wakaf.
- d. melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf (dalam PerMenAg No 1 Tahun 1978 Nazhir wajib melaporkan kepada Kepala KUA setempat tiap satu tahun sekali).
- e. Nazhir berkewajiban melaporkan hasil pencatatan perwakafan tanah milik yang telah diwakafkan dan perubahan penggunaannya.
- f. Nazhir berkewajiban melaporkan perubahan status tanah milik yang telah diwakafkan dan perubahan penggunaannya.
- g. Nazhir berkewajiban pula untuk melaporkan adanya salah seorang anggota Nazhir yang berhenti dari jabatannya, yaitu dikarenakan :
 1. meninggal dunia.
 2. mengundurkan diri.
 3. dibatalkan kedudukannya sebagai Nazhir oleh Kepala KUA karena :
 - tidak memenuhi syarat seperti yang diatur dalam Pasal 6 ayat (1) PP No 28 Tahun 1977.
 - Melakukan tindak pidana kejahatan yang berhubungan dengan jabatannya sebagai Nazhir.

- Tidak dapat melakukan kewajibannya sebagai Nazhir.
- h. Anggota Nazhir yang lain wajib mengusulkan pengganti dari Nazhir yang berhenti untuk disahkan oleh PPAIW.

8. Harta Benda wakaf

Pasal 15 UU No 41 Tahun 2004 menyatakan, harta benda hanya dapat diwakafkan apabila dimiliki dan dikuasai oleh Waqif secara sah.

Macam-macam harta benda wakaf, yaitu :

- a. benda tidak bergerak, meliputi :
 1. Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar.
 2. bangunan atau sebagian bangunan yang berdiri diatas tanah sebagaimana tersebut pada angka 1 tersebut diatas.
 3. tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah.
 4. hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 5. benda tidak bergerak lainnya sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. benda bergerak, adalah harta benda yang tidak bias habis karena dikonsumsi, meliputi :
 1. uang
 2. logam mulia
 3. surat berharga
 4. kendaraan

5. hak kekayaan intelektual
6. hak sewa
7. benda bergerak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti mushaf, buku dan kitab.

Sesuai dengan obyek dari penelitian ini, maka harta benda wakaf yang dibicarakan hanyalah mengenai tanah. Dalam Pasal 4 PP No 28 Tahun 1977 jo Pasal 1 PerMenDagri No 6 Tahun 1977 disebutkan bahwa tanah yang diwakafkan harus merupakan tanah Hak Milik atau tanah milik yang baik seluruhnya maupun sebagian, harus bebas dari segala pembebanan, ikatan, jaminan, sitaan dan sengketa.

Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan bagi :⁵⁶

- a. sarana dan kegiatan ibadah
- b. sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan
- c. bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa.
- d. Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat.
- e. Kemajuan dan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

9. Ikrar wakaf dan aktanya.

Ikrar wakaf dilakukan oleh Waqif kepada Nazhir di hadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 orang saksi. Ikrar wakaf dapat dinyatakan secara lisan maupun tulisan.⁵⁷ Dalam hal waqif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara

⁵⁶ *UU No 41 Tahun 2004*, Pasal 22

⁵⁷ *Ibid*, Pasal 17

lisan dan tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum, Waqif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh 2 orang saksi.⁵⁸ Saksi dalam Ikrar Wakaf harus memenuhi persyaratan, yaitu :⁵⁹

- a. dewasa
- b. beragama Islam
- c. berakal sehat, dan
- d. tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.

Sedangkan menurut PP No 28 Tahun 1977 Pasal 2 ayat (2), dalam hal Waqif tidak dapat menghadap PPAIW maka Waqif dapat membuat ikrar secara tertulis dengan persetujuan dari Kepala Kantor Departemen Agama setempat. Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, Waqif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW.⁶⁰ Sesaat setelah pelaksanaan ikrar wakaf, PPAIW membuat Akta Ikrar Wakaf dan salinannya. Akta Ikrar Wakaf paling sedikit memuat :

- a. nama dan identitas Waqif
- b. nama dan identitas Nazhir
- c. data dan keterangan harta benda wakaf
- d. jangka waktu wakaf

Untuk memenuhi ketentuan Pasal 2 huruf b, Permendagri No 6 Tahun 1977, bentuk akta ikrar wakaf ditentukan oleh Menteri Agama. Akta Ikrar Wakaf dibuat rangkap tiga, yaitu : Lembaran pertama disimpan oleh PPAIW,

⁵⁸ *Ibid*, Pasal 18

⁵⁹ *UU No 41 Tahun 2004*, Pasal 20 jo *PP No 28 Tahun 1977*, Pasal 4.

⁶⁰ *Ibid*, Pasal 19

Lembaran kedua dilampirkan pada surat permohonan pendaftaran kepada bupati/walikota kepala daerah c.q Kepala Kantor Pertanahan setempat, dan Lembaran ketiga dikirim ke Pengadilan Agama yang mewilayahi tanah wakaf tersebut. Sedangkan Salinan Akta Ikrar Wakaf dibuat rangkap empat, yaitu : Salinan lembar pertama disampaikan kepada Waqif, Salinan lembar kedua disampaikan kepada Nazhir, Salinan lembar ketiga disampaikan kepada Kepala Kantor Departemen Agama setempat, dan Salinan lembar keempat dikirim kepada Kepala Desa yang mewilayahi tanah wakaf tersebut.⁶¹

10. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf diatur dalam PerMenAg No 1 Tahun 1978, Bab III Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7. Kepala Kantor Urusan Agama ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dan administrasi perwakafan diselenggarakan oleh KUA Kecamatan. Bila dalam suatu kecamatan tidak ada KUAnyanya maka Kepala Kanwil Depag menunjuk Kepala KUA terdekat sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf di kecamatan tersebut.⁶² Pejabat Pembuat Akta Ikrar wakaf adalah pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agama.⁶³

Tugas Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf adalah :

- a. Meneliti kehendak waqif
- b. Meneliti dan mengesahkan Nazhir atau anggota Nazhir yang baru.
- c. Meneliti saksi ikrar wakaf.
- d. Menyaksikan pelaksanaan ikrar wakaf.

⁶¹ *PerMenAg No 1 Tahun 1978*, Pasal 3 ayat (2) dan (3)

⁶² *Ibid*, Pasal 5

⁶³ UU No 41 Tahun 2004, Pasal 9 ayat (2) jo Permendagri No 6 Tahun 1977, Pasal 2 huruf a.

- e. Membuat Akta Ikrar Wakaf.
- f. Menyampaikan Akta Ikrar Wakaf dan salinannya
- g. Menyelenggarakan daftar Akta Ikrar Wakaf.
- h. Menyimpan dan memelihara akta dan daftarnya.
- i. Mengurus pendaftaran perwakafan seperti yang tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) PP No 28 tahun 1977

11. Pendaftaran Wakaf Tanah Milik

Tata cara pendaftaran tanah wakaf diatur dalam UU No 41 Tahun 2004, Pasal 32-39 jo PP No 28 Tahun 1977, Pasal 9 dan 10 jo Inpres No 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, Pasal 223-224 jo PerMenAg No 1 Tahun 1978 Pasal 15 jo Permendagri No 6 Tahun 1977, Pasal 3-13.

Untuk semua harta benda wakaf (dalam hal ini dikhususkan tanah) yang diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Permendagri No 6 Tahun 1977 harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. PPAIW atas nama Nazhir berkewajiban untuk mengajukan permohonan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat atas tanah-tanah yang telah dibuatkan Akta Ikrar Wakaf.⁶⁴ Untuk jangka waktu pendaftaran harta benda wakaf terdapat perbedaan dalam 2 peraturan yang mengatur tentang wakaf, yaitu :

- a. Pada Pasal 32 UU No 41 Tahun 2004 disebutkan, PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf pada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari sejak Akta Ikrar Wakaf ditandatangani.

⁶⁴ *Permendagri No 6 Tahun 1977*, Pasal 3 ayat (1) dan (2)

b. Pada Pasal 3 ayat (3) Permendagri No 6 Tahun 1977 disebutkan, Permohonan pendaftaran perwakafan tanah hak milik tersebut pada ayat (1) pasal ini harus disampaikan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 bulan sejak dibuatnya Akta Ikrar Wakaf.

Instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan setempat menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf. Bukti pendaftaran tersebut disampaikan oleh PPAIW kepada Nazhir.⁶⁵ Dalam PP No 28 Tahun 1977 Pasal 10 ayat (1) dan (5) disebutkan setelah pelaksanaan Akta Ikrar Wakaf, maka PPAIW atas nama Nazhir diharuskan mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk mendaftarkan perwakafan tanah milik yang bersangkutan. Setelah dilakukan pencatatan perwakafan tanah milik dalam buku tanah dan sertifikatnya maka Nazhir yang bersangkutan wajib melaporkan kepada Pejabat Pembuat yang ditunjuk oleh Menteri Agama.

12. Perubahan Status Harta Wakaf

Perubahan status harta benda wakaf diatur dalam Pasal 40 dan 41 UU No 41 Tahun 2004 jo Pasal 11 PP No 28 Tahun 1977 jo Pasal 12 dan 13 PerMenAg No 1 Tahun 1978 jo Pasal 225 KHI.

Pada dasarnya tanah milik yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan peruntukan atau penggunaan lain daripada yang dimaksud dalam ikrar wakaf. Namun perubahan tersebut hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Menteri Agama. Perubahan tersebut dapat disebabkan karena tidak sesuai dengan tujuan wakaf seperti yang diikrarkan oleh Waqif dan juga karena kepentingan umum.

⁶⁵ *UU No 41 Tahun 2004*, Pasal 34 dan 35

Perubahan status tanah milik yang telah diwakafkan harus dilaporkan oleh Nazhir kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk mendapatkan penyelesaian lebih lanjut. Untuk kepentingan administrasi pertanahan, perubahan tersebut diharuskan untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Setelah dikeluarkannya PP No 28 Tahun 1977 diadakan pembatasan-pembatasan yang ketat, hal tersebut diharapkan dapat menghindari praktek-praktek yang merugikan perwakafan.

13. Biaya

Penyelesaian administrasi perwakafan tanah milik di Kantor Urusan Agama oleh Pasal 18 PerMenAg No 1 Tahun 1978 dibebaskan dari biaya kecuali meterai. Sedangkan untuk pendaftaran dan pencatatan dalam sertipikat oleh Kantor Pertanahan dikenakan biaya menurut ketentuan Pasal 11 Permendagri No 6 Tahun 1977. Biaya-biaya tersebut adalah biaya yang berkenaan dengan pendaftaran hak untuk pertama kali dan biaya untuk pembuatan sertipikat pemisahan. Keringan atau pembebasan atas biaya-biaya tersebut dapat diajukan calon Waqif kepada Menteri Dalam Negeri c.q Direktur Jenderal Agraria.

E. PROSEDUR DAN TATA CARA PERWAKAFAN TANAH MENURUT UU NO. 41 TAHUN 2004 JO PP NO. 28 TAHUN 1977

Agar perwakafan tanah dapat dilaksanakan dengan tertib, maka UU No 41 Tahun 2004 jo PP No 28 Tahun 1977 menentukan tata cara perwakafan tanah milik sebagai berikut :

1. Perorangan atau badan hukum yang akan mewakafkan tanah miliknya (calon *waqif*) datang sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) untuk melaksanakan ikrar wakaf. Ikrar wakaf tersebut kemudian dibacakan pada *Nazhir* dihadapan PPAIW.
2. Pada saat menghadap PPAIW tersebut, *waqif* harus membawa surat-surat sebagai berikut :
 - a. Sertipikat Hak Milik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya seperti surat IPEDA (girik, petok pajak, ketitir, dan lain-lain).
 - b. Surat Keterangan Kepala Desa yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak termasuk sengketa.
 - c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
 - d. Izin dari Bupati/Walikota cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat.
3. PPAIW kemudian meneliti surat-surat dan syarat-syarat tersebut, apakah sudah memenuhi untuk pelepasan hak atas tanah (untuk diwakafkan), meneliti saksi-saksi dan mengesahkan susunan *Nazhir*.
4. Dihadapan PPAIW dan 2 orang saksi, *Waqif* mengikrarkan (mengucapkan) kehendak wakaf tersebut kepada *Nazhir* yang telah disahkan. Ikrar tersebut harus diucapkan dengan jelas dan tegas dan dituangkan dalam bentuk tertulis. Kemudian semua yang hadir menandatangani blangko ikrar wakaf. Tentang bentuk dan isi ikrar wakaf tersebut telah ditentukan dalam Peraturan Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam tanggal 18 April 1978 No. Kep/D/75/78.

5. PPAIW segera membuat Akta Ikrar Wakaf rangkap 3 dengan dibubuhi materai dan Salinan Akta Ikrar Wakaf rangkap 4. Akta Ikrar Wakaf tersebut paling sedikit memuat : nama dan identitas *waqif*, nama dan identitas *Nazhir*, data dan keterangan harta benda wakaf, peruntukan harta benda wakaf dan jangka waktu wakaf. Disamping membuat akta, PPAIW wajib membukukan semua itu dalam Daftar Akta Ikrar Wakaf dan menyimpannya dengan baik bersama aktanya.
6. Pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan setempat. Mengenai pendaftaran tanah wakaf pada sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud Pasal 32 UU No 41 Tahun 2004 jo Pasal 10 PP No 28 Tahun 1977 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No 6 Tahun 1977 adalah sebagai berikut :
 - a. Pasal 32 UU No 41 Tahun 2004 disebutkan bahwa PPAIW atas nama *Nazhir* mendaftarkan harta benda wakaf kepada Instansi yang berwenang paling lambat 7 hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani dengan dilampiri : sertifikat yang bersangkutan atau bila tidak ada boleh menggunakan surat-surat bukti kepemilikan tanah yang ada, salinan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat PPAIW dan surat pengesahan *Nazhir*.
 - b. Dalam pendaftaran perwakafan tanah-tanah hak milik pada Kantor Pertanahan setempat harus diserahkan dokumen-dokumen sebagai persyaratan, yaitu :⁶⁶
 1. Surat Permohonan
 2. Sertipikat Hak Milik asli tanah yang bersangkutan.

⁶⁶ www.bpn.go.id, Subdit Penerangan dan Penyuluhan Direktorat Hukum Pertanahan, BPN, 2005

3. Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh PPAIW setempat.
 4. Surat pengesahan dari KUA kecamatan setempat mengenai Nazhir yang bersangkutan.
 5. Surat pernyataan dari yang bersangkutan bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, ikatan, sitaan dan tidak dijaminkan di bank yang diketahui oleh Kepala Desa atau pejabat lain yang setingkat, yang diperkuat oleh camat.
 6. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan.
 7. Identitas Waqif (Fotokopi KTP yang dilegalisir oleh pejabat berwenang)
 8. Identitas Nazhir (Fotokopi KTP yang dilegalisir oleh pejabat berwenang)
- c. Untuk tanah yang belum terdaftar, persyaratannya sama seperti diatas tetapi karena belum ada Sertifikat Hak Milik, maka diganti dengan bukti tertulis lain yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu :
1. Surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
 2. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
 3. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum maupun sejak berlakunya UUPA, yang disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi kewajiban yang disebutkan didalamnya, atau

4. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
5. Akta Pemindahan Hak yang di buat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
6. Akta Ikrar Wakaf/Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
7. Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
8. Akta Pemindahan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai dengan alas hak yang dialihkan, atau
9. Surat Penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah, atau
10. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

11. Lain-lain bentuk pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII ketentuan – ketentuan Konversi UUPA, atau
 12. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA, atau
 13. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.
- d. Kepala Kantor Pertanahan setempat, setelah menerima surat permohonan dari PPAIW dan meneliti surat dan lampirannya, mencatat perwakafan tanah milik tersebut pada buku tanah yang ada dan pada sertipikat tanah yang diwakafkan itu dicatat beberapa hal sesuai dengan peraturan yang berlaku mengenai perwakafan tanah milik. Bila pengajuan permohonan itu bersamaan dengan permintaan pengesahan hak/konversi, maka pencatatan wakafnya baru dilakukan setelah sertifikatnya dikeluarkan. Bila yang diwakafkan itu sebagian dari tanah miliknya, maka bidang tanah tersebut dilakukan pemisahan terlebih dahulu sehingga masing-masing mempunyai sertifikat sendiri-sendiri.
 - e. Setelah perwakafan tanah dicatat pada buku tanah dan sertifikatnya, maka Kepala Kantor Pertanahan setempat menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf dan menyerahkan sertifikat tersebut pada PPAIW untuk dicatat dalam Daftar Akta Ikrar Wakaf di Kecamatan.
 - f. Dalam hal harta benda wakaf ditukar atau diubah peruntukannya, Nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan Badan Wakaf Indonesia harta

benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta wakaf.

Fungsi pendaftaran tanah wakaf pada pokoknya adalah untuk memperoleh jaminan dan kepastian hukum mengenai tanah yang diwakafkan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang diterapkan dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Oleh sebab itu metode penelitian ilmu hukum akan berbeda dengan metode penelitian ilmu sosial. Metode penelitian hukum memiliki ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya.⁶⁷

Penelitian ini merupakan kegiatan ilmiah yang berupaya memperoleh pemecahan suatu masalah. Oleh karena itu, penelitian sebagai sarana dalam pengembangan ilmu pengetahuan bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁶⁸

Fungsi penelitian diatas adalah untuk mencari penjelasan dan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Dalam hal ini diperlukan suatu kejelasan mengenai kebijaksanaan apa saja yang akan diambil oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi dan menghalangi niat baik dan mulia dari pemilik tanah dengan status Hak Guna Bangunan untuk mewakafkan tanahnya terhalang karena tidak memenuhi persyaratan wakaf berdasarkan PP No 28 Tahun 1977 dan UU No 41 Tahun 2004.

Hal-hal yang berkaitan dengan metode penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

⁶⁷ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung, Mandar Maju, 1996, halaman 22

⁶⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Press, 1985

A. METODE PENDEKATAN

Pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris yang memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran. Pada penelitian ini yang diteliti adalah data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan⁶⁹. Dapat dikatakan pendekatan yuridis empiris adalah penelitian yang berusaha menghubungkan antara norma hukum yang berlaku dengan kenyataan yang ada di masyarakat dan penelitian berupa studi empiris berusaha menemukan teori mengenai proses terjadinya dan proses bekerjanya hukum.

Pendekatan yuridis yang dimaksudkan di sini adalah ditinjau dari sudut peraturan/norma-norma hukum yang merupakan data sekunder dan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.. Peraturan-peraturan/norma-norma hukum yang berkaitan dengan penelitian ini adalah peraturan-peraturan/ norma-norma hukum yang berkaitan dengan perwakafan tanah serta prosedur pendaftaran wakaf tanah. Sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu perangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan serta politik, ekonomi, social, dan budaya. Berbagai temuan dilapangan yang bersifat individual dan dijadikan bahan

⁶⁹ *Ibid*, halaman 1

utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.⁷⁰

B. SPESIFIKASI PENELITIAN

Bertitik tolak pada permasalahan sebagaimana telah dirumuskan di atas maka penelitian yang akan dilakukan termasuk penelitian deskriptif.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis artinya hasil penelitian ini berusaha memberikan gambaran secara menyeluruh, mendalam tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti.⁷¹ Penelitian deskriptif yang dimaksud disini adalah penelitian untuk memecahkan masalah yang ada sekarang dengan mengumpulkan data, menyusun, mengklarifikasikan, menganalisis dan menginterpretasikan. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk eksplorasi dan klarifikasi mengenai sesuatu fenomena atau kenyataan sosial dengan jalan mendeskripsikan sejumlah variable yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti.⁷² Sehingga penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan perwakafan tanah, prosedur pendaftaran wakaf tanah serta kendalanya di Kabupaten Semarang.

C. OBYEK PENELITIAN

Obyek penelitian adalah sasaran yang akan diteliti dalam sebuah penelitian.

Dengan menggunakan metode penelitian diatas, dari sebuah obyek penelitian

⁷⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1994, halaman 9

⁷¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, halaman 10

⁷² Sanapiah Faisal, *Format-format Penelitian Sosial, Dasar-dasar dan Aplikasi*, Jakarta, Rajawali, 1989, halaman 20

diharapkan dapat diperoleh data-data yang diperlukan untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian. Obyek penelitian dari permasalahan ini adalah pelaksanaan proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan pada Masjid Al Hidayah Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang

Sehubungan dengan obyek penelitian yang akan diteliti, maka yang menjadi responden dan narasumber adalah :

1. 1 orang anggota Takmir Masjid Al Hidayah, Kelurahan Beji Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang sekaligus sebagai Nazhir, Sutrisno Dadi Mulyono
2. Direktur II PT Selamarta, Ir. Tri Hartono
3. Kepala Kelurahan Beji, Muhlasin, S.Sos
4. Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sebanyak 2 orang, yaitu
 - a. Ir Wimbo Cahyono, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
 - b. Triyono, Aptnh Kepala Sub Seksi Hak-hak Atas Tanah.
5. Pejabat Kantor Urusan Agama Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang sebanyak 1 orang. yaitu Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Ungaran sekaligus sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, yaitu Wafa, SAg, MH

D. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Teknik pengumpulan data adalah cara mendapatkan data yang kita inginkan. Dengan ketepatan teknik pengumpulan data, maka data yang diperoleh akan sesuai dengan apa yang diinginkan.

Data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat, melalui penelitian.⁷³ Biasanya data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan responden atau narasumber yang berhubungan dalam penelitian ini. Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi pada saat wawancara dilakukan.⁷⁴ Wawancara dilakukan secara mendalam dengan pejabat Kantor Pertanahan yang berkompetensi dibidang keagrarian dan Kantor Urusan Agama yang berkompetensi dibidang perwakafan. Hal ini bertujuan untuk menggali informasi dan mendapatkan data yang relevan, yang berkaitan dengan yang ingin diketahui penyusun.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan dengan jalan membaca, mengkaji serta mempelajari buku-buku yang relevan dengan obyek yang diteliti.⁷⁵ Data sekunder dipergunakan untuk mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer.

⁷³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op.Cit*, halaman 14

⁷⁴ Soetrisno Hadi, *Metodologi Reseach Jilid II*, Yogyakarta, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1985, halaman 26

⁷⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, halaman 14

Ciri – ciri umum data sekunder ⁷⁶:

- 2 Pada umumnya data sekunder dalam keadaan siap terbuat dan dapat dipergunakan dengan segera.
- 3 Baik bentuk maupun isi data sekunder, telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu, sehingga peneliti kemudian, tidak mempunyai pengawasan terhadap pengumpulan, pengolahan, analisa maupun konstruksi data.
- 4 Tidak terbatas oleh waktu maupun tempat.

Data sekunder terdiri dari :

a. Bahan hukum primer

Data sekunder yang berupa bahan hukum primer dapat berupa peraturan-peraturan yang berkaitan dengan perwakafan tanah milik dan pendaftaran tanah

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- b. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, tentang Wakaf
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan Tanah Milik
- e. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam

⁷⁶ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, halaman 12

- f. Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan Tanah Milik
- g. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah mengenai Perwakafan Tanah Milik.
- h. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-304, tanggal 30 Januari 1991 tentang Pensertipikatan Tanah Wakaf.
- i. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-2782, tanggal 27 Agustus 1991 tentang Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Wakaf.

b. Bahan hukum sekunder

Data sekunder yang berupa bahan hukum sekunder dapat berupa buku-buku referensi, makalah-makalah, maupun hasil penemuan atau pendapat ilmiah yang berkaitan dengan materi penelitian.

c. Bahan hukum tersier

Data sekunder yang berupa bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder⁷⁷, yang berupa Kamus Bahasa dan Kamus Hukum serta berbagai majalah, surat kabar maupun jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.

⁷⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, halaman 12

E. TEKNIK ANALISA DATA

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analitis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan kemudian dikelompokkan, dihubungkan dan dibandingkan dengan ketentuan hukum yang berkaitan dengan perwakafan dan pendaftaran wakaf tanah milik dan pendaftaran tanah .

Dari hasil analisis tersebut dapat diketahui sumber permasalahan yuridis dalam pelaksanaan dan kendala yang timbul dalam proses pendaftaran tanah wakaf di kantor Pertanahan serta kebijakan apa yang diambil oleh Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan kendala tersebut, sehingga dapat diusulkan sebuah kebijakan baru yang dapat mencapai kesempurnaan pelaksanaan wakaf dan secara hukum tanah wakaf tersebut mendapat pengakuan dan perlindungan.

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁷⁸ Pengertian dianalisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan menginterpretasikan secara logis dan sistematis. Logis dan sistematis menunjukkan cara berpikir deduktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan ilmiah.

Setelah analisa data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.⁷⁹

⁷⁸ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, halaman 32

⁷⁹ H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, Surakarta, UNS Press, 1998, halaman 37

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM KELURAHAN BEJI⁸⁰

Kelurahan Beji merupakan salah satu unit wilayah administrasi kelurahan di Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang, yang terletak dibagian selatan Kecamatan Ungaran. Dengan wilayah seluas $\pm 90,395$ ha atau sekitar 1,22 % dari luas Kecamatan Ungaran Secara topografis, Kelurahan Beji terbagi dalam 3 wilayah, yaitu :

1. Ketinggian wilayah 100 m – 500 m mencakup sekitar 30 % dari luas keseluruhan Kelurahan Beji.
2. Ketinggian wilayah 500 m – 1.000 m mencakup sekitar 30 % dari luas keseluruhan Kelurahan Beji.
3. Ketinggian wilayah 1.000 m – 1.500 m mencakup sekitar 40 % dari luas keseluruhan Kelurahan Beji.

Kelurahan Beji mempunyai batas-batas administrasi sebagai berikut :

Sebelah Utara : Kelurahan Gedanganak

Sebelah Selatan : Kelurahan Karangjati.

Sebelah Timur : Desa Leyangan.

Sebelah Barat : Kelurahan Langensari.

⁸⁰ **Monografi Kependudukan Kelurahan Beji Tahun 2005**

Kelurahan Beji secara administrasi terbagi menjadi 13 Rukun Warga dan terdiri dari 48 Rukun Tetangga yang tersebar kedalam 8 wilayah lingkungan / dusun, yaitu :⁸¹

1. Sekebrok
2. Prampelan
3. Lewono
4. Krajan
5. Perum Nitibuana
6. Parakan
7. Manggihan
8. Perum Selamarta

Jumlah penduduk Kelurahan Beji termasuk wilayah yang mempunyai penduduk padat. Data penduduk tahun 2005, penduduk Kelurahan Beji mencapai 7.579 jiwa yang terdiri atas penduduk laki-laki sebanyak 3.757 jiwa dan penduduk perempuan sebanyak 3.822 jiwa, dengan tingkat kepadatan penduduk mencapai 8384,31 jiwa/Km².

Penduduk Kelurahan Beji hampir sebagian besar atau sekitar 92,66 % memeluk agama Islam. Tempat ibadah yang tersedia di Kelurahan Beji untuk sarana peribadatan umat Islam ada 8 buah Masjid dan 18 buah Surau / Mushola / Langgar. Sebagian besar Masjid dan Surau yang ada di Kelurahan Beji berdiri diatas tanah wakaf. Tanah wakaf tersebut 14 bidang sudah memiliki Akta Ikrar Wakaf tetapi belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan 4 bidang telah terdaftar dan memiliki sertipikat wakaf. Salah satunya adalah Masjid Al-Hidayah yang terletak di Jalan Panas RT 03 RW 13 Perumahan Pondok Babadan Baru,

⁸¹ Hasil Wawancara dengan **Muhlasin, S.Sos**, Kepala Kelurahan Beji, pada tanggal 14 Agustus 2006.

Wilayah Perum Selamarta. Masjid ini adalah sarana ibadah yang disediakan untuk umat Islam di Lingkungan Pondok Babadan Baru. Masjid Al-Hidayah telah memiliki Akta Ikrar Wakaf dan sedang dalam proses sertifikasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

B. DASAR HUKUM SERTIFIKASI TANAH WAKAF

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
2. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, tentang Wakaf
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan Tanah Milik
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
6. Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan Tanah Milik
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah mengenai Perwakafan Tanah Milik.

8. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah
9. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1900 tanggal 31 Juli 2004

C. PROSEDUR SERTIFIKASI TANAH WAKAF

1. Prosedur dan Tata Cara Mewakafkan di Kantor Urusan Agama

Wakaf sebagai sebagai suatu institusi keagamaan dapat dikatakan sebagai suatu pernyataan dari rasa iman yang mantap dan rasa solidaritas yang tinggi antara manusia, sehingga wakaf merupakan salah satu usaha mewujudkan dan memelihara *hablum min allah dan hablum min an-nas*.

Oleh karena wakaf merupakan perwujudan *hablum min an-nas*, berarti keberadaannya merupakan perbuatan muamalat yang dalam pelaksanaannya memerlukan bantuan Negara untuk tercapainya kesempurnaan pelaksanaan wakaf. Jadi setiap pribadi, kolektif maupun badan hukum tidak sekehendak hatinya ketika hendak mewakafkan tanah miliknya. Untuk mewujudkan kehendaknya harus lebih dahulu melalui prosedur atau tata cara tersendiri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

a. Persiapan pelaksanaan perwakafan.

Dalam tahap persiapan ini, dilakukan pengumpulan bahan-bahan persyaratan administrasi yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan ikrar wakaf. Persyaratan administrasi tersebut adalah :

1. Tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang telah didaftar, sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA. Dalam perwakafan, tanah yang akan diwakafkan harus berupa tanah dengan status Hak Milik. Jadi tanda bukti kepemilikan nya harus berupa sertipikat Hak Milik. Sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar, dapat diganti dengan tanda bukti kepemilikan atas tanah lainnya, yaitu :

- a. Surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- b. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- c. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum maupun sejak berlakunya UUPA, yang disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi kewajiban yang disebutkan didalamnya, atau
- d. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- e. Akta Pemindahan Hak yang di buat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

- f. Akta Ikrar Wakaf/Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- g. Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h. Akta Pemindahan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai dengan alas hak yang dialihkan, atau
- i. Surat Penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah, atau
- j. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- k. Lain-lain bentuk pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII ketentuan – ketentuan Konversi UUPA, atau
- l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA, atau
- m. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.

Persyaratan ini mutlak diperlukan untuk membuktikan bahwa tanah yang akan diwakafkan tersebut betul-betul tanah miliknya. Mengingat sifat keabadian dan kekekalan wakaf, tanah yang dapat diwakafkan adalah

tanah Hak Milik, dengan sifatnya yang turun temurun, terpenuh dan terbulat.

Tanah yang tidak berstatus Hak Milik seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, tidak dapat diwakafkan, karena mengandung hak yang terbatas, terikat oleh tenggang waktu tertentu, Dan lagi pula yang menjadi pemilik dari tanah-tanah tersebut bukan pemegang hak-hak atas tanah tersebut melainkan Negara atau orang lain. Oleh karena itu tanah-tanah tersebut tidak dapat diwakafkan.

Bukti-bukti pemilikan tersebut diatas diperlukan sebagai ketegasan kepemilikan hak atas tanah dan diharapkan dapat dijadikan alat bukti yang kuat bila nantinya ada pihak-pihak yang melakukan gugatan atas tanah wakaf tersebut.

2. Surat pernyataan dari yang bersangkutan bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, ikatan, sitaan, dan tidak dijaminkan di bank yang diketahui oleh kepala desa atau pejabat lain yang setingkat, yang diperkuat oleh Camat.

Surat pernyataan ini sangat penting guna memberikan kejelasan dan jaminan bahwa tanah yang akan diwakafkan tersebut benar-benar bebas dari segala macam sengketa, ikatan, sitaan maupun pembebanan-pembebanan seperti Hak Tanggungan. Dengan ini dapat menjamin pelaksanaan wakaf dari segala sesuatu yang dapat mengancam keberadaannya. Surat Pernyataan tersebut harus diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah setempat dan diperkuat oleh Camat.

3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

Surat keterangan yang dimaksud adalah surat pendaftaran tanah yang diatur oleh PP No 10 Tahun 1961 dan dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

4. Surat ijin Bupati atau Walikota

Surat ijin dari Bupati atau Walikota dalam praktek didelegasikan pada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Surat ijin ini penting dan sangat dibutuhkan untuk mengetahui apakah tanah yang akan diwakafkan tersebut telah sesuai dengan fungsi kawasan dimana tanah tersebut terletak dan disesuaikan dengan rencana pemerintah yang tertuang dalam peraturan daerah tentang rencana umum tata ruang kota, dan harus dipergunakan sesuai dengan rencana penggunaan tanah yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan setempat.

Persiapan lain yang juga harus dilakukan adalah menghubungi para saksi yang dibutuhkan dalam pelaksanaan wakaf. Para saksi sebaiknya yang dipercayai kesalehan dan kebaikannya oleh masyarakat setempat, seperti Kyai, Ustadz, Pemuka Masyarakat, Imam Masjid. Selain itu calon wakif juga harus menghubungi Nazhir yang hendak disertai amanat guna pengurusan dan pengelolaan tanah wakaf tersebut.

Dalam tahap persiapan ini, ada beberapa orang dan institusi yang harus dihubungi oleh calon wakif untuk memenuhi persyaratan-persyaratan administrasi, yaitu :

1. Kepala Desa atau Lurah
2. Camat

3. Kepala Kantor Pertanahan setempat
4. Saksi-saksi, dan
5. Nazhir

b. Tata cara pelaksanaan perwakafan.

Setelah semua persyaratan administrasi perwakafan telah dipenuhi, selanjutnya calon wakif bersama-sama dengan Nazhir dan para saksi harus datang menghadap Kepala Kantor Urusan Agama kecamatan setempat yang berkedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) untuk melaksanakan ikrar wakaf. Penyampaian maksud untuk melaksanakan ikrar wakaf tersebut harus disertai dengan penyerahan persyaratan administrasi yang telah dipenuhi dalam tahap persiapan perwakafan.

Sebelum PPAIW melaksanakan ikrar wakaf, PPAIW berkewajiban untuk memeriksa terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

1. Latar belakang maksud dan kehendak calon wakif, dalam hal ini maksud dan kehendak calon wakif tersebut harus benar-benar ikhlas lillahi ta'ala atau atas kemauan sendiri dan tanpa paksaan dari orang lain.
2. Keadaan tanah yang hendak diwakafkan, bahwa tanah tersebut merupakan benar-benar milik calon wakif dan terlepas atau terbebas dari halangan hukum, dalam hal ini sengketa, ikatan, sitaan, dan tidak dijaminkan di bank
3. Meneliti Nazhir yang ditunjuk oleh calon wakif. Apabila Nazhir tersebut belum disahkan, maka setelah dianggap memenuhi persyaratan kenazhiran oleh PPAIW, maka PPAIW harus segera mengesahkan Nazhir tersebut

dengan mempertimbangkan saran-saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan Camat.

4. Meneliti para saksi ikrar wakaf. Dalam Pasal 20 UU No 41 Tahun 2004, para saksi dalam pelaksanaan ikrar wakaf harus memenuhi syarat sebagai berikut : dewasa, beragama Islam, berakal sehat dan tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum.

Setelah PPAIW menilai bahwa semua persyaratan telah terpenuhi, maka PPAIW mempersilahkan calon wakif untuk mengucapkan ikrar wakafnya kepada Nazhir. Pengucapan akta ikrar wakaf harus dilakukan secara lisan dengan tegas dan jelas dihadapan PPAIW.⁸² Akan tetapi bila ternyata wakif tidak mampu menyatakan kehendaknya secara lisan, karena calon wakif bisu misalnya, maka wakif dapat saja menyatakannya secara isyarat. Pengucapan ikrar harus mencakup hal-hal sebagai berikut :⁸³

- identitas wakif
- pernyataan kehendak
- identitas tanah yang hendak diwakafkan
- tujuan yang diinginkan
- identitas Nazhir
- saksi-saksi

Akan tetapi bila Wakif tidak dapat menghadap langsung pada PPAIW, maka wakif dapat mengikrarkan wakaf secara tertulis dengan persetujuan

⁸² **PP No 28 Tahun 1977**, Pasal 5 ayat (1)

⁸³ H. Taufiq Hamami, **Perwakafan Tanah Dalam Politik Hukum Agraria Nasional**, Tata Nusa, Jakarta, 2003, halaman 129

Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten atau kota setempat.⁸⁴ Selanjutnya ikrar tersebut dibacakan kepada Nazhir dihadapan PPAIW setempat. Bentuk dan model ikrar wakaf yang harus diucapkan oleh Wakif dibuat seragam dan ditetapkan oleh Menteri Agama.⁸⁵

Pengucapan ikrar wakaf baik secara lisan maupun penguangannya dalam Akta Ikrar Wakaf, harus dilihat dan didengar secara langsung oleh saksi-saksi. Bila tidak maka kesaksiannya dapat dikatakan tidak sah. Dengan demikian dapat dianggap bahwa pengucapan dan penguangan ikrar wakaf yang tanpa saksi sehingga dapat mengakibatkan perbuatan wakaf tersebut tidak sah.

Selain harus diucapkan secara lisan, PPAIW juga akan menuangkan dalam Akta Ikrar Wakaf. Hal tersebut untuk memperoleh bukti yang autentik dari pelaksanaan ikrar wakaf. Selain itu Akta Ikrar Wakaf tersebut juga sebagai syarat dalam pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat dan juga sebagai alat bukti bila dikemudian hari terjadi sengketa. PPAIW membuat Akta Ikrar Wakaf rangkap 3, yaitu :

- Lembar pertama disimpan oleh PPAIW
- Lembar kedua dilampirkan bersama surat permohonan pendaftaran tanah wakaf pada Kantor Pertanahan setempat.
- Lembar ketiga dikirim ke Pengadilan Agama setempat.

Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh PPAIW harus dibuatkan salinannya rangkap 4, yaitu :

- salinan lembar pertama diserahkan kepada wakif

⁸⁴ **PerMenAg Nomor 1 Tahun 1978**, Pasal 2 ayat (1)

⁸⁵ **PP Nomor 28 Tahun 1977**, Pasal 9 ayat (1)

- salinan lembar kedua diserahkan kepada Nazhir.
- Salinan lembar ketiga dikirim pada Kantor Departemen Agama kabupaten atau kota setempat.
- Salinan lembar keempat dikirim pada Kepala Kelurahan atau Desa setempat.

Dengan selesainya pelaksanaan ikrar wakaf dan pembuatan Akta Ikrar Wakaf, maka perbuatan wakaf tersebut dianggap telah terwujud dalam keadaan sah dan mempunyai kekuatan bukti yang kuat. Dengan demikian tanah wakaf tersebut telah terjamin dan terlindungi eksistensi dan keberadaannya. Untuk lebih memperkuat, maka harus dilakukan pendaftaran atas tanah wakaf tersebut di Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diberikan tanda bukti haknya.

c. Biaya administrasi perwakafan.

Wakif maupun Nazhir dalam pelaksanaan wakaf di Kantor Urusan Agama Kecamatan tidak dikenai biaya administrasi sama sekali termasuk formulir-formulir yang dipergunakan, kecuali untuk biaya meterai dalam Akta Ikrar Wakaf, Surat Ikrar Wakaf maupun Akta Pengganti Ikrar Wakaf. Formulir-formulir yang dibebaskan dari bea materai adalah :

1. Salinan Akta Ikrar Wakaf.
2. surat keterangan Kepala Desa mengenai perwakafan tanah.
3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
4. Daftar Ikrar Wakaf.
5. Daftar Akta Pengganti Ikrar Wakaf.

6. Surat Pengesahan Nazhir.
7. Buku Catatan tentang Keadaan Tanah Wakaf.
8. Buku Catatan tentang pengelolaan dan hasil tanah wakaf.
9. buku catatan mengenai penggunaan hasil tanah wakaf
10. Permohonan Pendaftaran Tanah Wakaf.

2. Pendaftaran dan Pencatatan Tanah Wakaf di Kantor Pertanahan

Perbuatan wakaf adalah termasuk suatu *aqad tabarru*, yakni suatu pelepasan hak berupa pemindahan hak milik dari wakif sebagai pemilik kepada pihak lain, yaitu Allah, tanpa disertai penggantian atau imbalan apapun. Pada hakekatnya, wakaf adalah suatu perjanjian peralihan hak atas tanah. Dalam politik hukum Agraria Nasional menentukan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan hukum berupa pengalihan hak atas tanah, wajib melakukannya dihadapan pejabat yang berwenang dan yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan, guna mendapatkan akta sebagai alat buktinya.

Dasar hukum dari kewajiban pendaftaran tanah wakaf adalah Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 5 jo Pasal 14 ayat (1) huruf b jo Pasal 49 ayat (3) UUPA jo PP No 24 Tahun 1997 jo Pasal 32 UU Wakaf jo PP No 28 Tahun 1977. Dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa tanah-tanah wakaf yang telah ada dan praktek perwakafan tanah yang terjadi dalam masyarakat Islam di Indonesia keberadaannya diakui dan dilindungi secara hukum. Untuk mewujudkan pengakuan dan perlindungan tersebut, maka tanah wakaf yang ada dalam masyarakat harus didaftarkan dan dicatatkan guna mendapatkan kepastian hukum

dan memperoleh tanda bukti hak yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendaftaran tanah wakaf sangat penting artinya, baik ditinjau dari tertib hukum maupun administrasi penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan perundangan pertanahan yang berlaku.

a. Tata cara pendaftaran tanah wakaf.

Setelah akta ikrar wakaf dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan tata cara tersebut diatas, maka tanah wakaf tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran tanah wakaf wajib dilakukan oleh PPAIW atas nama nazhir yang bersangkutan dengan cara mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah Akta Ikrar Wakaf tersebut ditandatangani.⁸⁶

Dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah wakaf kepada Kantor Pertanahan tersebut, PPAIW harus menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut :

1. Salinan Akta Ikrar Wakaf
2. Sertipikat tanah yang bersangkutan atau surat-surat dan bukti-bukti lain kepemilikan tanah.
3. Surat Pengesahan Nazhir dari Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat.
4. Kartu Identitas para nazhir dan para saksi.
5. Serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan.

⁸⁶ UU Nomor 41 Tahun 2004, Pasal 32

Prosedur pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan tergantung pada keadaan dan status tanah yang diwakafkan.

1. Hak Milik atas tanah yang telah terdaftar dapat langsung didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama nazhir.
2. Tanah milik adat yang belum terdaftar, harus terlebih dahulu di konversi / penegasan hak dan kemudian didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama nazhir.
3. Untuk sebagian dari Hak atas tanah, harus dilakukan pemecahan terlebih dahulu kemudian baru didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama nazhir.
4. Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas tanah harus ditingkatkan terlebih dahulu menjadi Hak Milik.
5. Untuk pemegang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik maka harus dilakukan pelepasan dan dilakukan penegasan hak sebagai tanah wakaf.
6. Hak Milik atas satuan rumah susun dilakukan menurut peraturan perundangan yang berlaku.
7. Untuk Tanah Negara harus dilakukan permohonan hak terlebih dahulu

b. Tata cara pencatatan tanah wakaf.

Setelah surat permohonan pendaftaran diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dan semua persyaratan dokumen telah dianggap lengkap, maka oleh Kantor Pertanahan akan dicatat pada buku tanah dan sertipikatnya.

Sehubungan dengan pencatatan ini, hal-hal yang harus dilakukan oleh Kantor Pertanahan berdasarkan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh PPAIW adalah :

1. mencoret nama pemegang hak yang lama yaitu wakif.
2. Mencantumkan kata “WAKAF” dengan huruf besar dibelakang nomor hak milik tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertipikatnya.
3. Menuliskan kata-kata : “Diwakafkan untukberdasarkan Akta Ikrar Wakaf PPAIW Kecamatan.....tanggal.....nomor....., pada halaman 3 kolom sebab perubahan dalam buku tanah dan sertipikatnya.
4. Mencantumkan kata Nazhir, nama nazhir serta kedudukannya dalam buku tanah dan sertipikatnya. Contohnya :

“Nazhir” :

1. Slamet (Ketua)
2. Iman (Sekretaris)
3. Usman (Bendahara)

Pencantuman nama nazhir baik perorangan maupun kelompok, kedudukannya bukan sebagai pemegang hak milik atas tanah wakaf tersebut, akan tetapi sebagai kuasa atau pengelola dari tanah wakaf tersebut. Setelah dilakukan pencatatan tanah wakaf di Kantor Pertanahan setempat, nazhir yang bersangkutan wajib melaporkannya kepada KUA Kecamatan setempat.

Dengan telah didaftarkan dan dicatatkannya suatu tanah wakaf di Kantor Pertanahan setempat dan telah diterbitkan sertipikat / tanda bukti haknya, berarti tanah wakaf tersebut telah memiliki alat bukti yang kuat untuk

melindungi eksistensi dan keberadaannya dari kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

c. Biaya pendaftaran dan pencatatan tanah wakaf.

Untuk kegiatan pendaftaran dan pencatatan tanah wakaf dibebaskan dari segala biaya yang diperlukan, kecuali :

1. Biaya materai.
2. Biaya pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
3. Biaya pemecahan sertipikat untuk tanah wakaf yang sebagian.
4. Biaya peningkatan hak untuk tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai.
5. Biaya permohonan hak untuk tanah Negara
6. Biaya pelepasan hak dan biaya permohonan hak untuk tanah dari HGB, HGU dan HP yang pemegang haknya tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HM.
7. Biaya pendaftaran pertama kali untuk tanah hak milik adat yang belum terdaftar.

D. PROSEDUR SERTIFIKASI TANAH WAKAF YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN PADA MASJID AL-HIDAYAH KELURAHAN BEJI, KECAMATAN UNGARAN, KABUPATEN SEMARANG.

1. Kasus Posisi

Masjid Al-Hidayah yang terletak di Jalan Panas RT 03 RW 13 Perumahan Pondok Babadan Baru, Wilayah Perum Selamarta, Kelurahan Beji,

Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang. Masjid Al-Hidayah merupakan salah satu fasilitas umum atau sarana yang disediakan oleh PT Selamarta selaku pengembang perumahan Pondok Babadan Baru. Pada saat perumahan tersebut pertama kali dibuka pada tahun 1989, sarana yang disediakan hanya berupa lahan kosong atau *open space*, yang penggunaan dan pengelolaannya diserahkan pada warga sepenuhnya. Mengingat pada saat berdirinya mayoritas warganya beragama Islam dan membutuhkan tempat ibadah, maka warga berinisiatif untuk mendirikan masjid diatas lahan kosong / *open space* yang disediakan oleh pengembang tersebut. Masjid tersebut berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan beragama warga perumahan khususnya umat Islam sebagai agama mayoritas penduduknya. Masjid Al-Hidayah didirikan diatas sebagian tanah Hak Guna Bangunan milik PT Selamarta seluas $\pm 565 \text{ m}^2$ (limaratus enampuluh lima meter persegi), dengan sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 2/Beji.⁸⁷

Selama 13 tahun berdiri, Masjid Al-Hidayah perlu diadakan renovasi karena kondisinya sudah rapuh dan juga perlu diadakan penambahan ruang karena semakin banyaknya umat Islam di Lingkungan Pondok Babadan Baru yang sudah tidak tertampung lagi pada saat diadakan kegiatan keagamaan, misalnya Sholat Tarawih, Sholat Jumat, Sholat Idul Fitri dan Idul Adha. Untuk biaya pembangunan dan renovasi tersebut memerlukan dana yang cukup besar, sehingga harus mencari bantuan dana dari luar Lingkungan Pondok Babadan Baru. Sedangkan persyaratan untuk mencari dana keluar diperlukan kejelasan

⁸⁷ Wawancara dengan **Tri Hartono**, direksi PT Selamarta sekaligus Wakif Masjid Al-Hidayah pada tanggal 15 Agustus 2006

mengenai status masjid. Kepastian hukum dari masjid tersebut adalah dengan dimilikinya tanda bukti hak atas masjid tersebut, yaitu sertipikat wakaf.⁸⁸ Selama 13 tahun ini Masjid Al-Hidayah belum jelas kedudukan hukumnya karena selama ini Masjid Al-Hidayah merupakan fasilitas beribadah yang disediakan oleh pengembang dan keberadaannya walaupun telah diserahkan sepenuhnya kepada umat Islam di Lingkungan Pondok Babadan Baru pada tahun 1991 tetapi secara hukum belum mempunyai tanda bukti hak yang sah. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari dan mencegah perselisihan yang dapat memerosotkan wibawa dan syariat Islam maka umat Islam di Lingkungan Pondok Babadan Baru, dalam hal ini diwakili oleh Takmir Masjid Al-Hidayah bermaksud untuk mengekalkan keberadaan masjid tersebut dengan jalan wakaf. Menurut *Junmhur Ulama*, wakaf adalah suatu harta yang mungkin dimanfaatkan selagi barangnya utuh, dengan putusnya hak penggunaan dari Wakif untuk kebajikan yang semata-mata demi mendekatkan diri kepada Allah. Harta yang diwakafkan itu telah lepas dari hak milik Wakif dan ditahan menjadi hak milik Allah.⁸⁹ Dengan peralihan hak melalui wakaf, diharapkan keberadaan Masjid Al-Hidayah dilindungi dan mendapat kepastian secara hukum. Kepastian hukum yang dimiliki oleh Masjid Al-Hidayah dapat membuat takmir Masjid Al-Hidayah lebih leluasa untuk mengelola dan mendayagunakannya dengan tuntas.

Oleh karena Masjid ini merupakan sarana yang disediakan oleh pengembang dan berdiri diatas tanah milik pengembang, maka terlebih dahulu

⁸⁸ Wawancara dengan **Sutrisno Dadi Mulyono**, Takmir dan sekaligus Nazhir Masjid Al-Hidayah pada tanggal 11 Agustus 2006

⁸⁹ Husnayadi Herlisa, **Aspek Hukum Pendaftaran Tanah Wakaf**, www.banjarmasinpost.com, 09 Juli 2004

harus meminta persetujuan dari PT Selamarta untuk mewakafkan tanah tersebut. Komisaris PT Selamarta memberikan persetujuannya secara tertulis kepada Direksi PT Selamarta atau yang diberi kuasa untuk mewakafkan tanah yang di atasnya telah didirikan Masjid Al-Hidayah. Dengan berbekal persetujuan dari komisaris PT Selamarta maka Direksi dalam hal ini diwakili oleh Direktur II dapat melakukan tindakan hukum mewakafkan sebagian tanah milik PT Selamarta dan bertindak sebagai Wakifnya.⁹⁰

Sedangkan dari pihak umat Islam masyarakat lingkungan Pondok Babadan Baru diwakili oleh Sutrisno Dadi Mulyono dan bertindak sebagai Nazhirnya. Sebelum melaksanakan ikrar wakaf di Kantor Urusan Agama Kecamatan Ungaran, para Nazhir terlebih dahulu mempersiapkan syarat-syarat administrasi untuk pelaksanaan ikrar wakaf. Oleh karena pihak yang mewakafkan dalam hal ini adalah badan hukum dan tanahnya berstatus hak guna bangunan, dengan sertipikat HGB No 2/Beji, pihak Wakif mengeluarkan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa tanah dimana Masjid Al-Hidayah didirikan adalah tanah milik Wakif. Surat keterangan tersebut dibuat oleh Direktur II PT Selamarta tertanggal 3 April 2003 dan diperkuat dengan persetujuan dari Komisaris PT Selamarta untuk mewakafkan tanah tersebut kepada warga Pondok Babadan Baru, tertanggal 2 Nopember 2004.

2. Prosedur dan Tata Cara Mewakafkan di Kantor Urusan Agama⁹¹

⁹⁰ Hasil wawancara dengan **Tri Hartono**, selaku Direksi PT Selamarta sekaligus mewakili sebagai Wakif pada tanggal 15 Agustus 2005

⁹¹ Hasil wawancara dengan **Wafa**, selaku PPAIW Kecamatan Ungaran pada tanggal 15 Agustus 2005

Sebelum pelaksanaan ikrar wakaf, PPAIW Kecamatan Ungaran waktu itu dijabat oleh Drs H. Mudzakkir Ahmad, terlebih dahulu meneliti beberapa hal yang berkaitan dengan pelaksanaan ikrar wakaf, yaitu meneliti kehendak calon wakif dan tanah yang hendak diwakafkan, meneliti para nazhir dan para saksi.

a. Calon wakif

Dalam pelaksanaan ikrar wakaf untuk Masjid Al-Hidayah ini, yang bertindak sebagai Wakif adalah

Nama : Ir. Tri Hartono,

Tanggal lahir : 27 April 1927/77 tahun

Agama : Islam

Pekerjaan : Swasta

Jabatan : Direktur II PT Selamarta

Tempat tinggal : Jl. Kakap Raya No 6 RT 01 RW 12 Sebantengan Ungaran.

Oleh karena wakifnya adalah badan hukum yang berbentuk perseroan terbatas, maka untuk melakukan tindakan hukum tersebut harus disesuaikan dengan anggaran dasar perseroan tersebut dan harus mendapat persetujuan dari komisaris. Persetujuan komisaris secara tertulis tertanggal 2 Nopember 2004 merupakan persetujuan dan sekaligus penunjukan atau pemberian kuasa kepada direksi untuk melakukan perbuatan hukum wakaf tersebut.

b. Meneliti para Nazhir

Nazhir untuk pelaksanaan wakaf di Masjid Al-Hidayah beranggotakan 5 (lima) orang, yaitu ;

a. Nama Lengkap : Drs. Muh Ja'far

Tanggal lahir/Umur : 10 Maret 1965/38 tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat tinggal : Jl. Panas III, Rt 03 Rw 13, Beji, Ungaran.
Jabatan dalam nazhir : Ketua.

b. Nama Lengkap : Mujiyatna, SH

Tanggal lahir/Umur : 12 Juli 1961/43 tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat tinggal : Babadan Baru F138, Rt 05 Rw 13, Beji, Ungaran.
Jabatan dalam nazhir : Sekretaris

c. Nama Lengkap : Slamet Sunarto

Tanggal lahir/Umur : 27 Pebruari 1961/43 tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Swasta
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat tinggal : Brantas Raya 04, Rt 02 Rw 13, Beji, Ungaran.
Jabatan dalam nazhir : Bendahara.

d. Nama Lengkap : Sutrisno Dadi Mulyono

Tanggal lahir/Umur : 09 Maret 1959/45 tahun
Agama : Islam

Pekerjaan : Swasta
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat tinggal : Jl. Panas IV/12, Rt 03 Rw 13, Beji, Ungaran.
Jabatan dalam nazhir : Anggota

e. Nama Lengkap : Mashudi
Tanggal lahir/Umur : 31 Desember 1960/44 tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Swasta
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat tinggal : Jl. Brantas Raya, Rt 02 Rw 13, Beji, Ungaran.
Jabatan dalam nazhir : Anggota

Sebelum melakukan ikrar wakaf, para nazhir terlebih dahulu disahkan oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan / Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf wilayah Kecamatan Ungaran, Drs. H. Mudzakkir Ahmad. Para nazhir disahkan pada hari Senin tanggal 29 Nopember 2004. Dalam pelaksanaan ikrar wakaf, para Nazhir diwakili oleh Sutrisno Dadi Mulyono. Surat Pengesahan Nazhir dibuat rangkap 3 (tiga), asli Surat Pengesahan tersebut diserahkan kepada Nazhir yang bersangkutan, lembar ke-2 tembusan kepada Kakandepag Kabupaten/Kota, lembar ke-3 disimpan sebagai arsip KUA Kecamatan/PPAIW.

c. Meneliti kehendak dan latar belakang calon wakif.

Latar belakang calon wakif untuk melaksanakan ikrar wakaf ini adalah karena kewajiban dari calon wakif yang merupakan pengembang perumahan

untuk menyediakan sarana ibadah bagi warga perumahan Pondok Babadan Baru. Perbuatan hukum wakaf ini sah karena telah sesuai dengan anggaran dasar perseroan dan telah mendapat persetujuan dari komisaris.

d. Meneliti keadaan tanah yang hendak diwakafkan.

Tanah yang hendak diwakafkan harus tidak dalam sengketa, ikatan, sitaan, dan tidak dijaminkan di bank yang diketahui oleh kepala desa. PPAIW juga berkewajiban untuk mengecek terlebih dahulu sertipikat tanah yang hendak diwakafkan pada Kantor Pertanahan setempat. Tanah yang hendak diwakafkan adalah sebagian tanah Hak Guna Bangunan dengan sertipikat No.2/Beji, seluas ± 565 m², tercatat atas nama PT. Selamarta, terletak di Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang. Tanah tersebut memiliki batas-batas :

Sebelah timur : Taman
Sebelah barat : Nurwiyanto / Budi Suswanto
Sebelah utara : Jalan
Sebelah selatan : Jalan

e. Tujuan wakaf yang diinginkan.

Dalam pelaksanaan wakaf ini tujuannya adalah pembangunan tempat peribadatan yaitu Masjid Al-Hidayah.

f. Meneliti para saksi

Pelaksanaan ikrar wakaf disaksikan oleh para saksi, yaitu :

a. Nama Lengkap : Muhlasin, S.Sos

Tanggal lahir/Umur : 10 Juni 1960/44 tahun

- Agama : Islam
- Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
- Jabatan : Kepala Kelurahan Beji
- Kewarganegaraan : Indonesia
- Tempat tinggal : Lingkungan Parakan, Rt 01 Rw 10, Beji, Ungaran.
- b. Nama Lengkap : Sabari
- Tanggal lahir/Umur : 30 Agustus 1961/43 tahun
- Agama : Islam
- Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
- Jabatan : Perangkat Kelurahan Beji
- Kewarganegaraan : Indonesia
- Tempat tinggal : Lingkungan Sekebrok, Rt01 Rw07, Beji, Ungaran.

Para saksi yang dihadirkan berasal dari perangkat kelurahan setempat karena para saksi tersebut memang mengetahui dengan jelas bagaimana keadaan tanah yang hendak diwakafkan tersebut dan mereka adalah orang yang mempunyai kapasitas untuk memberikan kesaksian. Para saksi ditetapkan berdasarkan hukum *Al-Quran* seperti yang difirmankan oleh Allah dalam Surat *Al-Baqarah* ayat 282, berbunyi “*Ambillah kesaksian dari dua orang saksi laki-laki (diantara kamu). Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli.*”

Setelah semua persyaratan administrasi dipenuhi dan PPAIW telah meneliti semua kelengkapannya. Maka segera setelah itu para pihak mengucapkan ikrar wakaf disaksikan oleh para saksi dan PPAIW. Pengucapan ikrar wakaf harus

mencakup : identitas wakif, pernyataan kehendak, identitas tanah yang diwakafkan, tujuan yang diinginkan, identitas nazhir, dan identitas para saksi yang berjumlah 2 orang. Ikrar wakaf diucapkan secara jelas dan tegas oleh para pihak dan dituangkan Akta Ikrar Wakaf oleh PPAIW guna memperoleh bukti yang autentik. Akta Ikrar Wakaf ini dibuat rangkap 3 (tiga) : lembar pertama disimpan sebagai arsip oleh PPAIW, lembar kedua untuk keperluan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat, lembar ketiga dikirim ke Pengadilan Agama setempat. PPAIW juga harus membuat Salinan Akta Ikrar Wakaf rangkap 4 (empat) : salinan lembar pertama diserahkan kepada wakif, salinan lembar kedua diserahkan kepada Nazhir, salinan lembar ketiga dikirim pada Kantor Departemen Agama kabupaten atau kota setempat, dan salinan lembar keempat dikirim pada Kepala Kelurahan atau Desa setempat.

Atas pelaksanaan ikrar wakaf yang telah dilakukan KUA Kecamatan / PPAIW tidak memungut biaya apapun, kecuali untuk biaya materai sebesar Rp. 6.000,00 untuk dibubuhkan dalam Akta Ikrar Wakaf.

3. Pendaftaran dan pencatatan tanah wakaf di Kantor Pertanahan

Tanah wakaf menurut Pasal 9 PP No 24 Tahun 1997 merupakan salah satu obyek pendaftaran tanah, disamping hak-hak atas tanah yang lain dan Hak Milik atas satuan rumah susun. Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf, ditinjau dari sudut obyeknya, pembukuan tanah wakaf merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah tersebut sebelumnya sudah pernah didaftar. Wakaf lahir ketika diucapkannya Ikrar Wakaf didepan PPAIW, dan dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat dihadapan PPAIW tersebut.

Pendaftaran wakaf dilakukan untuk ketertiban administrasinya, sedangkan untuk hak-hak atas tanah yang lain pendaftaran merupakan syarat bagi kelahirannya.

Pasal 32 UU No 41 Tahun 2004 menyebutkan bahwa PPAIW atas nama nazhir wajib mendaftarkan harta benda wakaf pada instansi yang berwenang paling lambat 7 hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani. Tetapi dalam kasus Masjid Al-Hidayah, yang mendaftarkan ke Kantor Pertanahan adalah nazhir. Akta Ikrar Wakaf dibuat pada tanggal 29 Nopember 2004 dan nazhir mengajukan permohonan pendaftaran tanah wakaf tanggal 7 Desember 2004. Permohonan pendaftaran tanah ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk kegiatan-kegiatan :⁹²

- Pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu.
- Pendaftaran hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 PP No 24 Tahun 1997.
- Pendaftaran hak lama sebagaimana dimaksud Pasal 24 PP No 24 Tahun 1997.

Permohonan diatas harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan kepemilikan dan penguasaan tanah. Dalam pendaftaran tanah wakaf tersebut, dokumen-dokumen yang dilampirkan antara lain, yaitu :⁹³

1. Permohonan pendaftaran tanah wakaf dari KUA Kecamatan Ungaran tertanggal 7 Desember 2004 No : W.7/325/Kk.11.22.6/XII/2004
2. Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No 2/Beji tercatat atas nama PT Selamarta.

⁹² Hasil wawancara dengan **Wimbo Cahyono**, selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, pada tanggal 16 Agustus 2006

⁹³ Hasil wawancara dengan **Triyono**, selaku Kepala Subseksi Hak-Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, pada tanggal 10 Oktober 2006

3. Fotokopi identitas (KTP) Wakif dan Nazhir.
4. Surat Permohonan tanah wakaf kepada Kepala Kantor Pertanahan atas nama nazhir
5. Surat Keterangan Kepala Desa tentang Perwakafan Tanah Milik, No 596/10/XII/04
6. Surat Keterangan Tanah dari Kepala Kelurahan Beji, No 591/091/IX/05 tertanggal Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah.
7. Surat Pernyataan Tanah-tanah yang dipunyai pemohon.
8. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.
9. Akta Ikrar Wakaf
10. Surat Pengesahan Nazhir

Kepala Kantor Pertanahan kemudian memeriksa surat permohonan dan persyaratan kelengkapannya. Akta Ikrar Wakaf Masjid Al-Hidayah yang merupakan salah satu dokumen persyaratan menurut Pasal 49 UUPA jo Pasal 4 PP No 28 Tahun 1977 tidak sah karena tanah yang diwakafkan harus Tanah Hak Milik, sedangkan tanah Masjid Al-Hidayah masih berstatus Hak Guna Bangunan ketika dibuatkan akta ikrar wakafnya. Tetapi merujuk pada Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-2782 tanggal 27 Agustus 1991, dalam tambahan penjelasan, dikatakan bahwa menunjuk pada Pasal 3 PP No 28 Tahun 1977 jo PerMendagri No 6 Tahun 1977, pengertian “tanah miliknya” adalah semua jenis hak seperti diatur dalam Pasal 16 UUPA termasuk prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah Negara dimana di atasnya terdapat bangunan yang diwakafkan. Berdasarkan alas hak tersebut permohonan pendaftaran tanah wakaf

yang diajukan oleh Nazhir Masjid Al-Hidayah diterima oleh Kantor Pertanahan.. Setelah melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen permohonan pendaftaran tersebut kemudian oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No 123/2005 tertanggal 29 Juli 2005.

Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak-hak atas Tanah untuk melakukan kegiatan pemeriksaan dan pemberian fatwa atau keputusan mengenai pemberian hak atas tanah. Bersamaan dengan itu oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan atas tanah wakaf tersebut. Tujuan dari pengukuran ini adalah untuk memperoleh data fisik dari tanah dan kemudian dibukukan dalam daftar tanah dan surat ukur. Uraian mengenai data fisik dari Masjid Al-Hidayah termuat dalam Surat Ukur tanggal 1 Maret 2005 Nomor : 02007/Beji/2005, dengan Nomor Identifikasi Bidang (N.I.B) 11.07.14.19.02134.

Selanjutnya pada tanggal 15 Desember 2005 oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A" dibuat Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor : 137/RPT/XII/2005. Panitia Pemeriksaan Tanah "A" dibentuk berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 12 Tahun 1992 jo Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang tanggal 5 September 2005 Nomor : 500/922.1/2005 terdiri dari Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan disertai orang yang dituakan dari Kelurahan Beji, yaitu :

1. Sumidi, SH, M.Kn : Kepala Seksi Hak-hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Selaku Ketua merangkap anggota.
2. Ir. Wimbo Cahyono : Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Selaku Wakil Ketua merangkap anggota.
3. Drs. Amri Amno, MSc : Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Selaku anggota.
4. Ir. Sri Astuti, MM : Kepala Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Selaku anggota
5. Slamet Setiyadi, Aptnh : Kepala Sub Seksi Pemberian Hak-hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Selaku anggota.
6. Yuhri : Aparat Kelurahan Beji. Selaku anggota.

Dalam risalah tersebut dimuat mengenai

1. data pemohon,
2. riwayat tanah wakaf tersebut,
3. keadaan tanah wakaf tersebut,
4. kepentingan orang lain dan kepentingan umum terhadap tanah tersebut.
5. Peninjauan dari aspek pengaturan penguasaan tanah (Landreform).

6. pertimbangan teknis penatagunaan tanah
7. kesimpulan.

Pada dasarnya permohonan pendaftaran yang diajukan atas tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan di Masjid Al-Hidayah Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang dapat diluluskan dengan pertimbangan :

- a. Bahwa permohonan tersebut telah sesuai dengan PMBN / KA BPN No 9 Tahun 1999
- b. Tanah wakaf tersebut telah sesuai dengan kebijakan tata ruang wilayah Kabupaten Semarang yang tertuang dalam Perda No 1 Tahun 1995 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Ungaran
- c. Bahwa penetapan bidang tanah tersebut sebagai tanah wakaf tidak bertentangan dengan dengan kepentingan umum dan/atau asas-asas kebijaksanaan pemerintah karena tidak bertentangan dengan Pola Dasar Pembangunan Daerah Kabupaten Semarang, bahwa hal tersebut juga tidak akan merugikan hak-hak orang lain.

Oleh karena Tanah Wakaf tersebut hanya sebagian dari seluruh tanah yang dipunyai pemegang hak dan masih berstatus Hak Guna Bangunan walaupun telah dibuatkan Akta Ikrar Wakafnya, maka tanah tersebut harus mengalami perubahan hak terlebih dahulu. Perubahan hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu dalam hal ini Hak Guna Bangunan, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut

kepadanya dengan hak tanah jenis lain, yaitu Tanah Wakaf. Dengan demikian proses penetapan menjadi tanah wakaf ini merupakan rangkaian dari dua buah proses, yaitu :

1. Pelepasan sebagian dari Hak Guna Bangunan seluas $\pm 565 \text{ m}^2$ dari luas keseluruhan sekitar $\pm 20.200\text{m}^2$ tercatat atas nama PT Selamarta sebagai pemegang haknya kepada Negara sehingga menjadi tanah Negara.
2. Pemberian hak sebagai Tanah Wakaf atas tanah Negara tersebut dari pemerintah kepada pemohon dalam hal ini adalah Nazhir Masjid Al-Hidayah.

Setelah dilakukan penelitian dan pemeriksaan data yuridis oleh Panitia Pemeriksa Tanah "A" maka dibuatlah Risalah Pemeriksaan Tanah "A" dan untuk sahnya risalah tersebut harus ditandatangani oleh seluruh anggota panitia tersebut. Setelah mempertimbangkan pendapat Panitia Pemeriksa Tanah "A" dan semua anggota menyetujui serta membubuhkan tandatangannya, maka risalah tersebut telah sah dan dapat dijadikan sebagai dasar bagi Kepala Kantor Pertanahan untuk menerbitkan Surat Penetapan Wakaf.

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dengan berdasar Surat Penetapan Wakaf mendaftarkan Tanah Wakaf tersebut dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan hak dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.⁹⁴

⁹⁴ **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**, Pasal 28 ayat (2)

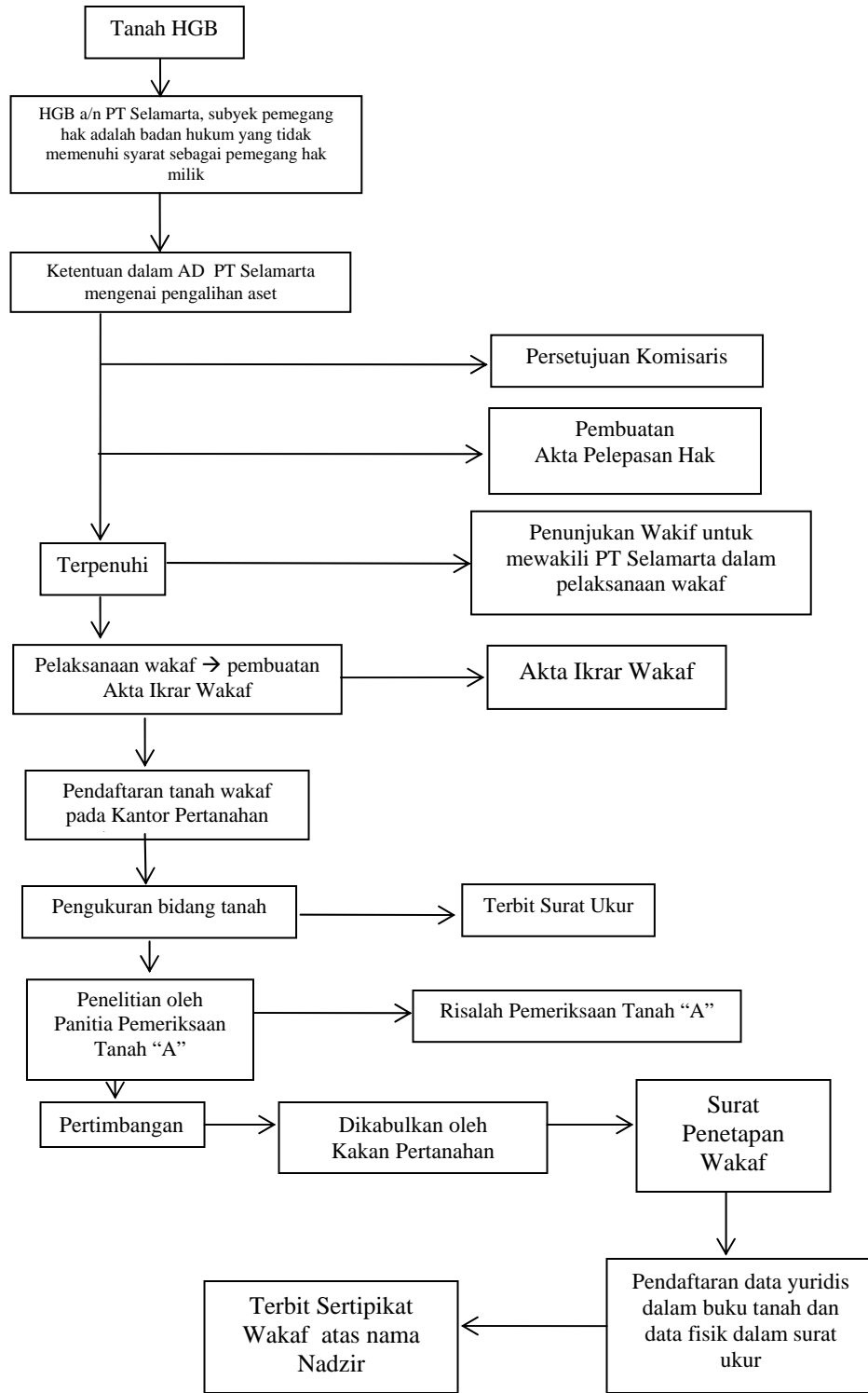
Setelah secara hukum sah terdaftar maka oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah diterbitkan Sertipikat sebagai tanda bukti hak, untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat Wakaf menurut PP No 24 Tahun 1997 ini bisa berupa satu lembar dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang diperlukan.

Pada kenyataannya sampai saat tesis ini disusun proses pensertipikatan tanah wakaf Masjid Al-Hidayah terhenti. Hal ini dikarenakan salah satu anggota Panitia Pemeriksa Tanah "A" yaitu Sumidi, SH, MKn tidak mau menandatangani Risalah Pemeriksaan Tanah "A". Beliau berpendapat bahwa persyaratan yang diperlukan masih kurang yaitu Akta Pelepasan Hak. Akta Pelepasan Hak yang dimaksud kurang lebih berisi mengenai pernyataan dari PT Selamarta untuk melepaskan tanah seluas $\pm 565 \text{ m}^2$ dari luas keseluruhan sekitar $\pm 20.200 \text{ m}^2$ dengan tanda bukti hak / Sertipikat Hak Guna Bangunan No 2/Beji untuk diwakafkan dan dipergunakan sebagai Masjid dengan nama Masjid Al-Hidayah. Akta Pelepasan Hak menurut Sumidi, SH, MKn sangat diperlukan sebagai bukti adanya penyerahan sebagian tanah milik PT Selamarta untuk digunakan sebagai Masjid. Hal tersebut dikarenakan PT Selamarta adalah badan hukum yang tidak dapat menjadi Wakif, karena tidak termasuk badan hukum yang telah ditunjuk sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik berdasarkan PP No 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Dan juga karena tanah yang dimiliki oleh PT Selamarta berstatus HGB sedangkan tanah yang diwakafkan harus berstatus tanah

Hak Milik untuk memenuhi syarat keabadiannya. Sebenarnya sudah ada Surat Persetujuan dari Komisaris PT Selamarta untuk mewakafkan tanah tersebut tetapi menurut Sumidi dirasa masih kurang kuat sebagai alas haknya.

Menurut Triyono, selaku Kepala Sub Seksi Hak-hak atas Tanah, untuk Akta Ikrar Wakafnya harus direvisi dengan membubuhkan kata “Bekas” didepan Status tanah Hak Guna Bangunan. Hal ini dikarenakan pemegang HGB No 2/Beji yaitu PT Selamarta telah melepaskan sebagian tanahnya seluas $\pm 565 \text{ m}^2$ untuk diwakafkan sebagai masjid.

4. Bagan Alur Prosedur Sertifikasi Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Hak Guna Bangunan Di Masjid Al-Hidayah, Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang.⁹⁵



⁹⁵ Hasil Wawancara dengan **Triyono**, Kepala Sub Seksi Pemberian Hak-hak atas tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, tanggal 10 Oktober 2006

**E. KENDALA DAN HAMBATAN PROSEDUR SERTIFIKASI TANAH WAKAF
ASAL HAK GUNA BANGUNAN MASJID AL-HIDAYAH.**

1. Kendala atau faktor-faktor utama yang menghambat proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan, adalah Tanah Wakaf tersebut berstatus Hak Guna Bangunan dan pemegang haknya adalah PT Selamarta, sebuah badan hukum yang menurut PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik, tidak termasuk dalam badan hukum yang dapat memiliki Hak Milik. Sehingga untuk pelaksanaan wakaf tidak dapat melalui proses peningkatan hak seperti Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh perserorangan. Proses yang harus ditempuh adalah proses penetapan wakaf.
2. Peraturan mengenai perwakafan khususnya perwakafan tanah sudah cukup banyak, tetapi semuanya hanya mengatur perwakafan tanah milik yang sudah terdaftar dan yang belum terdaftar. Belum ada peraturan yang secara khusus mengatur tentang prosedur sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan, terutama untuk pemegang hak yang berupa badan hukum yang tidak termasuk badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik berdasarkan PP No 38 Tahun 1963, sebagai wakif. Biasanya keadaan seperti ini terjadi Masjid yang berada di lingkungan perumahan yang didirikan diatas tanah wakaf yang disediakan oleh pengembang perumahan/developer.
3. Karena masih berupa wacana di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, banyak muncul perbedaan interpretasi dalam menerjemahkan maksud dari peraturan yang berkaitan dengan wakaf yang dapat dijadikan dasar hukum

dalam proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan. Sedangkan aturan khususnya sendiri belum ada, sehingga para pejabat dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang menafsirkan peraturan yang ada berdasarkan pemahanan masing-masing.

4. Banyaknya instansi yang terkait dengan masalah sertifikasi tanah wakaf, baik secara vertikal maupun horizontal. Antara lain Departemen Agama dan BPN dengan masing-masing jajarannya kebawah yang diantara keduanya terkesan belum sinkron dalam urusan tanah wakaf.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf melalui 2 tahap yang melibatkan 2 instansi yang berbeda.
 - a. Prosedur dan Tata Cara Mewakafkan di Kantor Urusan Agama

Sebelum pelaksanaan ikrar wakaf, PPAIW terlebih dahulu meneliti beberapa hal yang berkaitan dengan pelaksanaan ikrar wakaf, yaitu meneliti kehendak calon wakif dan tanah yang hendak diwakafkan, meneliti para nazhir dan para saksi. Sebelum melakukan ikrar wakaf, para nazhir terlebih dahulu disahkan oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan / Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf. Setelah semua persyaratan administrasi dipenuhi dan PPAIW telah meneliti semua kelengkapannya. Maka segera setelah itu para pihak mengucapkan ikrar wakaf disaksikan oleh para saksi dan PPAIW. Pengucapan ikrar wakaf harus mencakup : identitas wakif, pernyataan kehendak, identitas tanah yang diwakafkan, tujuan yang diinginkan, identitas nazhir, dan identitas para saksi yang berjumlah 2 orang. Ikrar wakaf diucapkan secara jelas dan tegas oleh para pihak dan dituangkan Akta Ikrar Wakaf oleh PPAIW guna memperoleh bukti yang autentik. Akta Ikrar Wakaf ini dibuat

rangkap 3 (tiga). PPAIW juga harus membuat Salinan Akta Ikrar Wakaf rangkap 4 (empat)

b. Pendaftaran dan pencatatan tanah wakaf di Kantor Pertanahan

Tanah wakaf menurut Pasal 9 PP No 24 Tahun 1997 merupakan salah satu obyek pendaftaran tanah, disamping hak-hak atas tanah yang lain dan Hak Milik atas satuan rumah susun. Wakaf lahir ketika diucapkannya Ikrar Wakaf didepan PPAIW, dan dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat dihadapan PPAIW tersebut. Pendaftaran wakaf dilakukan untuk ketertiban administrasinya, sedangkan untuk hak-hak atas tanah yang lain pendaftaran merupakan syarat bagi kelahirannya. Pasal 32 UU No 41 Tahun 2004 menyebutkan bahwa PPAIW atas nama nazhir wajib mendaftarkan harta benda wakaf pada instansi yang berwenang paling lambat 7 hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani. Permohonan diatas harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan pemilikan dan penguasaan tanah.

Kepala Kantor Pertanahan kemudian memeriksa surat permohonan dan persyaratan kelengkapannya. Akta Ikrar Wakaf Masjid Al-Hidayah yang merupakan salah satu dokumen persyaratan menurut Pasal 49 UUPA jo Pasal 4 PP No 28 Tahun 1977 tidak sah karena tanah yang diwakafkan harus Tanah Hak Milik, sedangkan tanah Masjid Al-Hidayah masih berstatus Hak Guna Bangunan ketika dibuatkan akta ikrar wakafnya. Tetapi merujuk pada Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-2782 tanggal 27 Agustus 1991, dalam tambahan penjelasan,

dikatakan bahwa menunjuk pada Pasal 3 PP No 28 Tahun 1977 jo PerMendagri No 6 Tahun 1977, pengertian “tanah miliknya” adalah semua jenis hak seperti diatur dalam Pasal 16 UUPA termasuk prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah Negara dimana di atasnya terdapat bangunan yang diwakafkan. Berdasarkan hal tersebut permohonan pendaftaran tanah wakaf yang diajukan oleh Nazhir Masjid Al-Hidayah diterima oleh Kantor Pertanahan..

Setelah melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen permohonan pendaftaran tersebut kemudian oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No 123/2005 tertanggal 29 Juli 2005. Panitia Pemeriksaan Tanah “A” dibentuk berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 12 Tahun 1992 jo Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang tanggal 5 September 2005 Nomor : 500/922.1/2005 terdiri dari Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan disertai orang yang dituakan dari Kelurahan Beji, untuk dilakukan penelitian dan pemeriksaan data yuridis. Setelah mempertimbangkan pendapat Panitia Pemeriksa Tanah “A” dan semua anggota menyetujui serta membubuhkan tandatangannya pada Risalah Pemeriksaan Tanah “A”, maka risalah tersebut telah sah dan dapat dijadikan sebagai dasar bagi Kepala Kantor Pertanahan untuk menerbitkan Surat Penetapan Wakaf.

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dengan berdasar Surat Penetapan Wakaf mendaftarkan Tanah Wakaf tersebut dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dicatat pada surat ukur tersebut. Pembukuan hak dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar. Setelah secara hukum sah terdaftar maka oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah diterbitkan Sertipikat sebagai tanda bukti hak. Sertipikat Wakaf menurut PP No 24 Tahun 1997 ini bisa berupa satu lembar dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang diperlukan.

3. Kendala dan hambatan prosedur sertifikasi tanah wakaf asal Hak Guna Bangunan Masjid Al-Hidayah
 - a. Tanah Wakaf tersebut berstatus Hak Guna Bangunan dan pemegang haknya adalah PT Selamarta, sebuah badan hukum yang menurut PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik, tidak termasuk dalam badan hukum yang dapat memiliki Hak Milik. Sehingga untuk pelaksanaan wakaf tidak dapat melalui proses peningkatan hak seperti Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh perserorangan. Proses yang harus ditempuh adalah proses penetapan wakaf.

- b. Peraturan mengenai perwakafan khususnya perwakafan tanah sudah cukup banyak, tetapi semuanya hanya mengatur perwakafan tanah milik yang sudah terdaftar dan yang belum terdaftar. Belum ada peraturan yang secara khusus mengatur tentang prosedur sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan, terutama untuk pemegang hak yang berupa badan hukum yang tidak termasuk badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik berdasarkan PP No 38 Tahun 1963, sebagai wakif. Biasanya keadaan seperti ini terjadi Masjid yang berada di lingkungan perumahan yang didirikan diatas tanah wakaf yang disediakan oleh pengembang perumahan/developer.
- c. Pelaksanaan perwakafan tanah Masjid Al-Hidayah masih merupakan wacana bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, sehingga masih banyak timbul perbedaan interpretasi dan pemahaman dari peraturan-peraturan yang ada dan yang dapat dikaitkan serta dijadikan dasar hukum untuk proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan
- d. Banyaknya instansi yang terkait dengan masalah sertifikasi tanah wakaf, baik secara vertikal maupun horizontal. Antara lain Departemen Agama dan BPN dengan masing-masing jajarannya kebawah yang diantara keduanya terkesan belum sinkron dalam urusan tanah wakaf.

B. SARAN

1. Hendaknya perlu dipertimbangkan untuk menyusun suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang prosedur sertifikasi tanah wakaf yang berasal

dari Hak Guna Bangunan khususnya yang dipunyai oleh Badan Hukum yang tidak termasuk dalam badan hukum yang dapat memiliki Hak Milik. Mengingat pentingnya kepastian hukum bagi tanah wakaf, baik ditinjau dari tertib hukum maupun administrasi penguasaan dan penggunaan tanah sesuai peraturan pertanahan yang berlaku.

2. Hendaknya ada koordinasi dan kesepahaman penafsiran peraturan perundang-undangan antara PPAIW dan Kantor Pertanahan. Walaupun secara fakta telah dibuat kesepakatan antara Departemen Agama dan Badan Pertanahan Nasional tetapi untuk pelaksanaannya dilapangan kenyataannya masih belum berjalan dengan baik. Hal ini akan berpengaruh pada sah tidaknya produk hukum yang dihasilkan oleh masing-masing instansi yang berkaitan dengan wakaf.
3. Adanya suatu keharusan untuk mendaftarkan tanah wakaf guna mendapatkan sertipikat, dimaksudkan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari dan mencegah terbawanya lembaga zakat ke dalam perselisihan yang dapat memerosotkan wibawa dan syariat Islam. Penerbitan sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti merupakan jaminan bagi kepastian hukum atas tanah wakaf. Kalaupun terjadi sengketa mengenai tanah wakaf, dengan adanya sertipikat tanah wakaf tersebut maka status hukumnya kuat secara yuridis. Dengan demikian pendaftaran tanah wakaf sangat penting dari segi administrasi, hukum dan tetap terpelihara/terjaganya tanah wakaf tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, SH, MH, DR, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*, Yogyakarta, Pilar Media, 2005
- Adijani Al-Alabij, Drs, SH, *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Jakarta, Rajawali Press, 1989
- Boedi Harsono, Prof, *Hukum Agraria Nasional : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Jilid I*, Jakarta, Djambatan, 2003
- Departemen Agama RI, *Wakaf Tanah Potensi dan Masalahnya*, Jakarta, Dirjen Bimas Islam dan Urusan Haji, 1981/1982
- _____, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan Tanah Milik*, Jakarta, Dirjen Bimas Islam dan Urusan Haji, 1984/1985
- _____, *Pedoman Praktis Perwakafan*, Jakarta, Proyek Pembinaan Zakat dan Urusan Haji, 1984/1985
- _____, *Al Quran dan Terjemahnya*, Semarang, Toha Putra, 1989.
- H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, Surakarta, UNS Press, 1998.
- Herman Hermit, Ir, MT, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda : Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2004

- H. Taufiq Hamami, SH, Drs, *Perwakafan Tanah Dalam Politik Hukum Agraria Nasional*, Jakarta, PT. Tata Nusa, 2003
- Imam Suhadi, *Hukum Wakaf di Indonesia*, Yogyakarta, Dua Dimensi, 1985
- _____, *Pengembangan Wakaf Dalam Rangka Pelaksanaan UUPA*, Ponorogo, Trimurti, 1995
- Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung, Mandar Maju, 1996
- Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2001
- Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi, DR, *Hukum Wakaf : Kajian Kontemporer Pertama dan Terlengkap tentang Fungsi dan Pengelolaan Wakaf serta Penyelesaian atas Sengketa Wakaf*, Jakarta, Dompot Dhuafa Republika dan IIMaN, 2004
- Saratri Wilonoyudho, Ir, M.Si, *Diktat : Pengantar Kuliah Tata Kota*, Semarang, Universitas Negeri Semarang, Fakultas Teknik, Jurusan Teknik Sipil, 2003
- Sanapiah Faisal, *Format-format Penelitian Sosial, Dasar-dasar dan Aplikasi*, Jakarta, Rajawali, 1989,
- Suripin, Ir, M.Eng, Dr, *Sistem Drainase Perkotaan yang Berkelanjutan*, Yogyakarta, Andi, 2003
- Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Bandung, Alumni, 1978
- _____, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20*, Bandung, Alumni, 1994,

Soetrisno Hadi, *Metodologi Reseachth Jilid II*, Yogyakarta, Yayasan Penerbit
Fakultas Psikologi UGM, 1985.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986,

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan
Singkat*, Jakarta, Rajawali Press, 1985

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Gahlia
Indonesia, Jakarta, 1994

Rustandi Ardiwilaga, R, *Hukum Agraria Indonesia*, NU. Bandung, Masa Baru,
1962

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok
Agraria

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, tentang Wakaf

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif
Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan
Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang
Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977, tentang
Perwakafan Tanah Milik

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963, tentang
Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak
Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam

Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977, tentang
Perwakafan Tanah Milik

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran
Tanah mengenai Perwakafan Tanah Milik.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 tentang tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah
Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Dirjen Bimbingan Masyarakat Islam Nomor KEP/D/75/78 tentang
Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Perwakafan Tanah Milik.

Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 630.1-304, tanggal 30 Januari 1991 tentang Pensertipikatan Tanah
Wakaf.

Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 630.1-2782, tanggal 27 Agustus 1991 tentang Pelaksanaan
Pensertipikatan Tanah Wakaf.

Majalah, Makalah dan Hasil Penelitian

Nur Chozin, *Penguasaan dan Pengalihan Manfaat Wakaf Syuyu`*
(*Tergabung*), Mimbar Hukum, No 18 Tahun IV, Al-Hikmah, Jakarta,
1995

Rahmat Djatnika, H, *Wakaf dan Masyarakat Serta Aplikasinya (Aspek-aspek*
Fundamental), Mimbar Hukum, No.7 Tahun III, Jakarta, 1992