

**PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH WAKAF  
DI KOTA BANJARMASIN**

TESIS



Untuk Memenuhi Sebagian Persyarata  
Mencapai Derajat Sarjana S-2  
Magister Kenotariatan

Oleh :

**RUCHAILIS FAHMI, SH**  
**B4B003139**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008**

# **TESIS**

## **PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH WAKAF DI KOTA BANJARMASIN**

Oleh

**RUCHAILIS FAHMI, S.H.**  
**NIM. B4B003139**

telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal 14 Juni 2008  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

**Pembimbing Utama,**

**Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan,**

**Prof. H. Abdullah Kelib, S. H.**  
**NIP. 130 354 857**

**H. Mulyadi, S. H., M. S.**  
**NIP. 130 529 429**

## ABSTRAK

Didalam Hukum Islam dikenal banyak cara untuk mendapatkan hak atas tanah, dan diantara banyak titel perolehan atau peralihan dalam Hukum Islam tersebut yang paling banyak mendapat perhatian adalah masalah perwakafan. Menyadari arti pentingnya tanah wakaf, maka untuk lebih menjamin efektifnya pelaksanaan perwakafan tanah maka diperlukan pengawasan yang ketat dan menurut pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 maka pengawasan tanah milik dan tata caranya diberbagai wilayah ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Agama dan kemudian ditindak lanjuti dengan pasal 14 Peraturan Menteri Agama No. 1 Tahun 1978 yang menyatakan bahwa pengawasan dan bimbingan perwakafan tanah dilakukan oleh unit organisasi Departemen Agama secara hirarkis yang diatur dalam keputusan Menteri Agama tentang Struktur Organisasi Tata Kerja Departemen Agama. Maka peran kantor urusan agama kecamatan sangat penting dalam pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf, dan didalam praktek di lapangan masih banyak dijumpai kendala yang menghambat dalam proses sertifikasi tanah wakaf tersebut. Penelitian ini mengangkat persoalan pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf dan kendala yang dihadapi, penelitian ini bertujuan untuk memahami pelaksanaannya di 5 (lima) wilayah kecamatan Kantor Urusan Agama Banjarmasin. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis tentang pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf dan kendala yang dihadapi. Penelitian ini menggambarkan apa adanya keadaan lapangan, sedangkan tehnik penentuan sample yang digunakan adalah purposive sampling dengan tehnik pengumpulan data berdasarkan pada data primer dan sekunder serta didukung oleh daftar perpustakaan. Pelaksanaan penanganan tanah wakaf oleh KUA kecamatan di kota Banjarmasin tampak prosedurnya cukup panjang yaitu sangat birokratis dalam pengurusan sertifikasi, tidak jelas siapa yang membiayai dana sertifikasi, banyak dijumpai tanah wakaf berada di jalur hijau (dipinggir sungai dan jalan pemerintah), kemudian kendala yang menyebabkan masyarakat untuk tidak membuat sertifikat wakaf disebabkan kurangnya kesadaran masyarakat yang belum maksimal dimana adanya sikap penyederhanaan terhadap pentingnya sertifikat tanah wakaf, selama diatas tanah tersebut berdiri bangunan fisik masjid atau musholla, sebagian masyarakat hanya mengucapkan ikrar dihadapan nadzir (Pengurus masjid, musholla) dan saksi-saksi tidak dihadapan PPAIW (Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf). Pelaksanaan yang demikian disatu pihak lebih memudahkan karena tidak memerlukan prosedur dan tatacara yang rumit, akan tetapi dilain pihak dapat mengancam status hukum dari tanah wakaf tersebut, oleh sebab itu keberadaan tanah wakaf di kecamatan-kecamatan kota Banjarmasin harus segera disertifikasi ke Kantor Pertanahan dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum.

Kata Kunci : Pelaksanaan Sertifikasi, Tanah Wakaf.

## ABSTRACT

Upon the Islamic Law, there are plenty of known-methods to secure rights on land, and among the vast amount of the achievement title or the transferring upon the Islamic Law; the most considerable matter is upon *wakaf*/ property donated for the community use. Upon the importance of *wakaf* land, in order to warrant the execution effectiveness of the land *wakaf* process, it needs to have the close surveillance and upon Section 13 of the Government Regulation No. 28 Year 1977, which states that the surveillance of the owned property and the regulation upon the area is stipulated further by the Regulation of the Minister of Religion and then continued with section 14 of the Regulation of the Minister of Religion No. 1 Year 1978 that states that the surveillance and the counseling of the land *wakaf* process is completed by the organization unit of the Department of Religion affairs upon hierarchal term that is ruled within the Decision of the Minister of Religion upon the Organization Structure of the Procedure of Department of Religion. Because of the matter, the role of District Religion Affair Office is very important upon the execution of *wakaf* land certification, and upon the practice, there are still obstacles upon the process. The research discusses about the matter of the certification execution of *wakaf* land and the risen obstacles upon 5 (five) districts of Religion Affair Office of Banjarmasin. The research used descriptive analytical upon the execution of the certification of *wakaf* land and the risen obstacles. The research describes the reality on the field, whereas the sampling method was purposive sampling with the data collection that was based on primary and secondary data and supported also with literature. The execution of *wakaf* land handling by District KUA in Banjarmasin city possesses the long period procedural process, which is bureaucratic upon the certification management that is not distinct upon who is the real fund provider. Plenty of *wakaf* lands are upon the green line (close to the river and the government road). The obstacles that cause the society do not make *wakaf* land certificate is the less-consideration of the society whereas there is the attitude of simplifying the importance of *wakaf* land certificate, as long as upon the land, there lies the mosque, most of the people will only state a vow in front of *Nadzir* (the mosque management officer) and witnesses without confronting the PPAIW (Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf/ the Wakaf Certificate Issuer Officer). The execution, in one side, establishes ease since it does not need intricate procedure, however in the other side, it can threaten the legal status of the *wakaf* land. Thus the existence of *wakaf* land in Banjarmasin should be certified in the Land Affair Office in order to provide warranty of the law certainty.

Key words: the Certification Execution, *wakaf* land

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Kalau tanah dianalogikan sebagai gambaran keberadaan dan kualitas kehidupan yang timbul kepermukaannya, tidaklah terlalu berlebihan jika sementara orang menganggap bahwa permasalahan tanah merupakan titik yang paling rawan yang sering menyulut kobaran konflik dari pihak-pihak yang berkepentingan dengan rencana atau penggunaan tanah tersebut.

Pada hakekatnya tanah bukanlah obyek komersial dan spekulatif. Karena mempunyai nilai-nilai sosial serta menyangkut hajat hidup dan kebutuhan orang banyak. Manusia membangun di atas tanah, mengusahakan pertanian dan perkebunan di atas tanah. Bahkan sehari-harinya insan yang hidup di dunia berjalan diatas tanah, serta pada akhir hayatnya akan dikuburkan juga dalam tanah.

Akan tetapi kerawanan atau kepekaan masalah tanah ini tidak hanya berkenaan dengan kepentingan atau hajat hidup orang banyak atau masyarakat bahkan lebih dari itu juga menyangkut keabsahan status pemilikan tanah itu sendiri.

Permasalahan mengenai tanah dan status pemilikannya tersebut adalah merupakan hal yang sudah biasa dan sering terjadi di negara kita Republik Indonesia ini, namun meskipun demikian pada kenyataannya

cukup rumit untuk mendapatkan penyelesaiannya karena tanah merupakan sesuatu yang sangat penting bagi bangsa kita, maka tepatlah apa dikatakan oleh Van Dijk bahwa “Tanahlah yang merupakan modal yang terutama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia, tanahlah yang merupakan modal satu-satunya”.<sup>1</sup>

Menyadari betapa pentingnya permasalahan tanah di Indonesia, maka pemerintah menetapkan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (LN 1960 No.104) yang disahkan tanggal 24 September 1960 (Selanjutnya disebut UUPA).<sup>2</sup>

Mengingat luasnya aspek dan fungsi yang dimiliki tanah Suroso, G.H. dan Drs. Nico Ngani, S.H. MSSW menyatakan :

“Tanah sudah dan akan tetap menduduki tempat utama dalam sistem nilai (*value system*) manusia. Hanya saja, atas dasar kondisi dan kepentingan tertentu, ia mengejewantah dalam bentuk tertentu pula, yaitu : ekonomis, politis, yuridis, sosiologis, religius. Urutannya biss dipertukarkan tergantung aspek mana yang hendak lebih ditonjolkan.”<sup>3</sup>

Melihat lebih jauh kepada aspek religius (keagamaan), dalam prakteknya ternyata di Indonesia relatif tidak sedikit badan-badan

---

<sup>1</sup> R. Van. Dijk, ***Pengantar Hukum Adat di Indonesia***, Terjemahan Mr. A. Soekardi, Vorking van Hove, Bandung's Gravenhage, Cet. III (tanpa tahun), hal. 54.

<sup>2</sup> Dalam penjelasan umum UU No.5/1960 bagian I disebutkan : ... mengingat akan sifatnya sebagai peraturan dasar bagi Hukum Agraris yang baru, yang dibuat di alamnya hanyalah asas-asas pokok, dalam garis besarnya saja dan disebut Undang-Undang Pokok Agraris.

<sup>3</sup> Suroso, Nico Ngani, ***Tinjauan Yuridis tentang Perwakafan Tanah Milik***, Liberty, Yogyakarta, 1984, hal. 111.

keagamaan dan sosial yang mempunyai hak milik atas tanah (selanjutnya disebut mempunyai tanah).<sup>4</sup>

Organisasi keagamaan dan sosial yang dapat mempunyai tanah dimana tanah-tanah yang dimilikinya tersebut digunakan sebagai tempat ibadah, Sekolah, gedung pertemuan dan lain-lain tempat sebagai wadah pembinaan Umat Islam.

Hal ini sebenarnya sesuai dengan isi dari Pasal 48 ayat (1) UUPA yang menyebutkan :

“Hak milik atas tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk amal usaha dan kegiatan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.”

Pasal ini berarti memberikan jaminan kepada badan-badan keagamaan dan sosial untuk memiliki tanah dengan status hak milik asalkan tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan keagamaan (untuk tempat-tempat kegiatan yang sesuai dengan ajaran agama) dan sosial. Tanah-tanah yang dimiliki oleh badan keagamaan dan sosial tersebut merupakan harta benda (kekayaan) baginya, hingga dipelihara dan juga dicadangkan untuk keperluan umat di masa datang.

Di dalam Hukum Islam dikenal banyak cara untuk mendapatkan hak atas tanah. Perolehan dan peralihan hak atas tanah dapat terjadi

---

<sup>4</sup> Menurut konsep UUPA hanya Yang Maha Esa yang memiliki tanah, negara hanyalah mempunyai hak penguasaan dan selanjutnya dengan hak penguasaan itu negara berwenang memberikan hak atas tanah kepada orang, orang-orang dan badan hukum.

antara lain melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, infaq, sedekah, wakaf, wasiat, ihya ulmawat (membuka tanah baru).<sup>5</sup>

Diantara banyak titel perolehan atau peralihan yang dikenal dalam Hukum Islam tersebut, maka di kalangan umat Islam di Indonesia ternyata wakaf mendapat perhatian yang cukup besar, begitu juga dari pihak Pemerintah Republik Indonesia merasakan pentingnya masalah wakaf tersebut.

Menyadari arti pentingnya tanah wakaf tersebut, maka Untuk lebih menjamin efektifnya pelaksanaan perwakafan tanah ini maka sudah barang tentu diperlukan adanya suatu pengawasan yang ketat. Menurut pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977, maka pengawasan perwakafan tanah milik dan tata caranya diberbagai wilayah ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Agama.

Pada umumnya perwakafan tanah terjadi di daerah–daerah tingkat Kecamatan. Untuk memudahkan pengawasan diperlukan adanya administrasi yang tertib baik di tingkat Kecamatan, Kabupaten, Provinsi dan Pusat. Mengenai cara pengawasan menurut jalur timbal balik akan ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Agama.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan pasal 13 PP No. 28 / 1977 ini maka dalam pasal 14 Peraturan Menteri Agama No.1 / 1978 ditentukan, pengawasan dan bimbingan perwakafan tanah dilakukan oleh unit–unit organisasi Departemen Agama secara hirarkis sebagai diatur dalam

---

<sup>5</sup> Adijani Al-Alabij *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Rajawali, Pers, Jakarta, 1989, hal 3-4



Keputusan Menteri Agama tentang susunan organisasi dan tata kerja Departemen Agama.

Menurut ketentuan dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, bahwa pihak yang mewakafkan tanahnya harus mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada Nadzir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat (2) yang kemudian menuangkannya dalam bentuk Akta Ikrar Wakaf, dengan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

Dan menurut bunyi Ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977, bahwa :

1. Kepala KUA ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf
2. Administrasi perwakafan diselenggarakan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan
3. Dalam hal suatu Kecamatan tidak ada Kantor Urusan Agamanya, maka Kepala Kantor Wilayah Depag menunjuk Kepala KUA terdekat sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf di Kecamatan tersebut.

Pejabat Pembuat Akte Ikrar Wakaf wajib menyelenggarakan daftar Ikrar wakaf (Pasal 6). Dan pada Pasal 7 menyebutkan bahwa tugas Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf ialah :

- a. Meneliti kehendak Wakif;

- b. Meneliti dan mengesahkan Nadzir atau anggota Nadzir yang baru sebagai diatur dalam pasal 10 ayat (3) dan (4) peraturan ini;
- c. Meneliti saksi Ikrar Wakaf;
- d. Menyaksikan pelaksanaan Ikrar Wakaf;
- e. Membuat Akta Ikrar Wakaf;
- f. Menyampaikan Akta Ikrar Wakaf dan salinannya sebagai diatur dalam Pasal 3 ayat (2) dan (3) peraturan ini selambat – lambatnnya dalam waktu satu bulan sejak dibuatnya;
- g. Menyelenggarakan daftar Akta Ikrar Wakaf;
- h. Menyimpan dan memelihara Akta dan Daftarnya;
- i. Mengurus pendaftaran perwakafan seperti tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977.

Bertitik tolak hal tersebut di atas, maka peran Kantor Urusan Agama Kecamatan sangatlah penting dalam kelangsungan Sertifikasi Tanah Wakaf.

Dan di dalam praktek di lapangan masih banyak dijumpai kendala–kendala yang menghambat dalam proses Sertifikasi Tanah Wakaf tersebut.

Berdasarkan gambaran tersebut di atas, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH WAKAF DI KOTA BANJARMASIN.**

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah :

- a. Bagaimana konsepsi masyarakat tentang aturan pensertifikatan tanah wakaf pada Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan di kota Banjarmasin?
- b. Apa saja kendala yang muncul dalam praktek sertifikasi tanah wakaf dan upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasinya?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk memahami dan menjelaskan konsepsi masyarakat tentang aturan pensertifikatan tanah wakaf pada Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan di kota Banjarmasin.
- b. Untuk memahami kendala yang muncul dalam praktek sertifikasi tanah wakaf dan upaya-upaya yang dilakukan dalam mengatasinya di Kota Banjarmasin.

## **1.4. Kegunaan Penelitian**

### **1. Kegiatan Teoritis**

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Agraria dan Hukum Islam mengenai sertifikasi tanah wakaf.

## 2. Kegiatan Praktek

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf.

### 1.5. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam lima bab.

Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Bab I : Merupakan bab pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II : Merupakan bab yang menguraikan tentang tinjauan umum pengertian wakaf, dasar hukum wakaf, dan syarat-syarat wakaf.

Bab III : Merupakan penjelasan tentang Metodologi Penelitian yang memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu Metode Pendekatan yuridis – empiris dengan

spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Dengan lokasi penelitian 5 (lima) kecamatan di kota Banjarmasin.

Bab IV : Merupakan bab yang berisikan hasil Penelitian dan Pembahasan meliputi tentang pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf di 5 (lima) Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Kota Banjarmasin dan kendala-kendala sertifikasi tanah wakaf serta upaya-upaya untuk mengatasinya.

Bab V : Pada bab ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dan hasil penelitian ini.

Daftar Pustaka

Lampiran

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Pengertian Perwakafan Tanah menurut Hukum Islam

Wakaf berasal dari kata kerja “*Waqafa*” yang berarti menghentikan, berdiam di tempat atau menahan sesuatu benda untuk diambil manfaatnya sesuai dengan ajaran Islam.<sup>6</sup>

Menurut Adijani al Alabij kata wakaf berasal dari kata kerja *waqafa* (*fiil madi*)-*yaqifu* (*fil mudari*)-*waqfan*(*isim masdar*) yang berarti berhenti atau berdiri.<sup>7</sup>

Wakaf menurut istilah berarti menghentikan atau menahan perpindahan milik suatu harta yang bermanfaat dan tahan lama, sehingga manfaat harta itu dapat digunakan untuk mencari keridhaan Allah SWT.<sup>8</sup> Sedangkan menurut pendapat lain wakaf adalah menahan harta yang mungkin diambil manfaatnya tanpa menghabiskan atau merusaknya bendanya (*ainnya*) dan digunakan untuk kebaikan.<sup>9</sup>

Dari beberapa literature yang membahas tentang masalah wakaf ditemukan beraneka ragam definisi yang pada dasarnya mengandung

---

<sup>6</sup> Muhammad Daud Ali, ***Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf***, Universitas Indonesia (UI-Press), Cet. I, 1988, hal. 80.

<sup>7</sup> Adijani al alabij, ***Op. cit.*** hal 23.

<sup>8</sup> Departemen Agama RI (Dirjen Pembinaan Kelembagaan Agama Islam), ***Ilmu Fiqh***, Jakarta, Cet. II, 1986, hal. 207.

<sup>9</sup> Adijani al-Alabij, ***Op. cit.*** hal. 5

pengertian yang sama untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai wakaf yang sebenarnya maka kita perlu menggali beberapa rumusan wakaf menurut pendapat para ulama dan cendekiawan, Diantaranya sebagai berikut :

1. Ahmad Azhar Basyir

Menurut istilah wakaf berarti menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaan yang mubah, serta dimaksudkan untuk mendapatkan keridhaan Allah SWT.<sup>10</sup>

2. H. Sulaiman Rasyid

Bahwa wakaf itu menahan sesuatu benda yang kekal zatnya mungkin diambil manfaatnya guna diberikan di jalan kebaikan.<sup>11</sup>

3. Sayyid Sabiq

Menurut istilah syara' wakaf berarti menahan harta dan memberikan manfaatnya di jalan Allah.<sup>12</sup>

4. Rahmat Jatnika

Wakaf yaitu menahan harta (yang mempunyai daya tahan lama dipakai) dari peredaran transaksi, dengan tidak memperjual-belikan, tidak mewariskannya dan tidak pula menghibahkannya dan mendedekahkan manfaatnya untuk kepentingan umum dengan ini

---

<sup>10</sup> Adijani al-Albij, *Loc. Cit.*

<sup>11</sup> Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam, Attahiriyyah*, Jakarta, Cet. XVII, 1976, hal 323

<sup>12</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid XIV, Alma Arif (Percetakan Offset), Bandung, Cet. II, 1988, hal. 148

harta benda yang diwakafkan beralih menjadi milik Allah, bukan lagi menjadi milik wakaf.<sup>13</sup>

#### 5. Abu Hanifah

Wakaf adalah penahanan pokok sesuatu harta dalam tangan pemilikan wakaf dan penggunaan hasil barang itu, yang dapat disebutkan arah atau *commodate loan* untuk tujuan-tujuan amal saleh.<sup>14</sup>

#### 6. Abu Yusuf

Wakaf adalah penahanan pokok benda di bawah hukum benda Tuhan Yang Maha Kuasa, sehingga hak pemilikan dan wakaf berakhir dan berpindah kepada Tuhan yang Maha Kuasa untuk sesuatu tujuan yang hasilnya dipergunakan untuk manfaat makhluknya.<sup>15</sup>

#### 7. Naziroeddin Rachmat

Yang dimaksud dengan harta wakaf ialah suatu barang yang sementara asalnya (zatnya), tetap, selalu berbuah, yang dapat dipetik hasilnya dan yang empunya sendiri sudah menyerahkan kekuasaannya terhadap barang itu dengan syarat dan ketentuan bahwa hasilnya akan dipergunakan untuk keperluan amal kebajikan yang diperintahkan syariat.<sup>16</sup>

Adapun pengertian perwakafan menurut Hukum Positif seperti yang kita ketahui telah diatur di dalam ketentuan peraturan perundang-

---

<sup>13</sup> Rahmat Jatnika, *Pandangan Islam tentang Infak, Sedeqah, Zakat dan Wakaf sebagai Komponen dalam Pembangunan*, Al-Ikhlash Surabaya, 1983, hal. 15

<sup>14</sup> Abdurrahman, *Op. cit.* hal. 6

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid*



undangan mengenai perwakafan, yang dijalankan dan harus ditaati oleh semua pihak yang berkepentingan.

Dalam hal ini antara lain dapat dilihat dari rumusan/definisi wakaf menurut PP No.28 Tahun 1977 yang khusus mengenai perwakafan tanah milik, yaitu : wakaf ialah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta bendanya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam (Pasal 1 ayat (1) PP 28/1977)

Rumusan formal lainnya dapat kita lihat pada kompilasi Hukum Islam dalam Pasal 215 ayat (1) yang merumuskan :

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

Penilaian terhadap rumusan yang termuat dalam PP No. 28 tahun 1977 (dan sebagai konsekwensinya juga berlaku untuk rumusan yang tercantum dalam Kompilasi Hukum Islam). H. Muhammad Daud Ali menyatakan :

Perumusan pengertian wakaf seperti yang terdapat dalam peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 merupakan campuran pendapat para mujtahid mazhab Hambali, Mazhab Syafii yang umumnya dianut di Indonesia. Selanjutnya diaktakan, kalau kita perhatian dengan saksama rumusan tersebut diatas, kita akan melihat bahwa kata memisahkan dalam rumusan itu menunjuk pada pengertian wakaf, sedangkan kata untuk selama-lamanya

mencerminkan pendapat mazhab Hambali yang kebetulan sejalan dengan paham mazhab Syafii.

Perkataan “Untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum” dalam rumusan ini menunjuk pada wakaf umum dalam pengertian mazhab Syafii. dari analisa rumusan wakaf tersebut tampak para ahli di Indonesia, kendatipun berada dalam lingkungan pengaruh mazhab syafii dapat juga menerima paham mazhab lain.<sup>17</sup>

Dari rumusan-rumusan tersebut di atas dapat kita lihat adanya perbedaan pengertian antara Fiqih Islam dan Hukum Positif mengenai wakaf. Dalam Fiqih Islam, wakaf meliputi berbagai benda sedangkan menurut PP No.28 Tahun 1977 (Hukum Positif) benda wakaf dibatasi hanya “tanah” saja dan tidak menyebutkan benda selain tanah.<sup>18</sup>

## **2.2 Tinjauan Umum tentang Pengaturan Wakaf di Indonesia**

Praktik perwakafan khususnya tanah milik di kalangan umat Islam sudah berjalan jauh sebelum pemerintahan Kolonial Belanda di Indonesia.

Masyarakat mewakafkan hartanya di samping didorong untuk kepentingan umum juga yang paling penting karena motivasi keagamaan. Di Indonesia pengaturan wakaf pertama kali baru dimulai sejak awal abad ke-20 yang dilakukan pihak pemerintah kolonial Belanda. Selanjutnya mengalami perkembangan sampai tahun 2004.

### **2.2.A. Pengaturan wakaf Sebelum Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik**

#### **2.2.A.1. Masa Pemerintahan Kolonial**

---

<sup>17</sup> Muhamad Daud Ali, *Op. cit.* hal. 83 - 84

<sup>18</sup> *Umransyah* Alie, *Bahan Kuliah Hukum Islam II tentang Hibah, Wasiat, Wakaf dan Waris*, Fakultas Hukum UNLAM, 1993, hal.34

Pengaturan secara administratif wakaf (tanah) sebenarnya sudah dimulai oleh pemerintah kolonial Belanda pada tahun 1905. Selanjutnya beberapa kali diadakan perbaikan dan perubahan akibat keberatan-keberatan yang diajukan umat Islam.

Munculnya penolakan umat Islam memaksa pemerintah kolonial melakukan perbaikan dan perubahan kembali atas surat-surat edaran sebelumnya.

#### 2.2.A.2. Masa Setelah Kemerdekaan

Setelah Indonesia merdeka yang diiringi dengan pembentukan Departemen Agama (Jawatan Urusan Agama) tanggal 3 Januari 1945, maka wakaf mulai jadi wewenang Depag. Wewenang Depag di bidang wakaf ini berdasarkan atas Peraturan Pemerintah No. 33/1949 jo. Peraturan Pemerintah No.8/1950 serta berdasarkan atas Peraturan Menteri Agama No.9 dan 10/1952.

Dalam peraturan tersebut disebutkan Depag dengan lembaga hirarki ke bawah berkewajiban menyelidiki, menentukan, mendaftarkan, dan mengawasi pemeliharaan harta wakaf (khusus benda tak bergerak yang berupa tanah dan bangunan masjid). Dengan demikian wewenang Depag terbatas pada hal-hal tersebut dan di dalamnya tidak terkandung maksud mencampuri atau menjadikan benda-benda wakaf sebagai tanah milik negara.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Abdul Ghofur Anshori, SH.MH.DR, *Hukum dan Praktek Kewakafan di Indonesia*, Penerbit Pilar Media, Depok Sleman, Yogyakarta, hal : 40

Setelah Indonesia Merdeka, masyarakat Indonesia terus berkembang termasuk persoalan yang berkaitan dengan tanah. Karena itu pengaturan wakaf yang berasal dari pemerintah kolonial dirasakan semakin tidak memadai, sehingga dalam kerangka pembaharuan Hukum Agraria, urusan perwakafan tanah mendapat perhatian serius dari pemerintah. Tahun 1960 merupakan tahun yang bersejarah dalam persoalan pertanahan di Indonesia, sebab pada tanggal 24 September 1960 lahir Undang-Undang No. 5 / 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan UU Pokok Agraria.

#### **2.2.B. Pengaturan Wakaf Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik**

Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah No.28/1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, peraturan tentang Perwakafan (termasuk Perwakafan Tanah Milik) warisan kolonial Belanda masih tetap berlaku, namun setelah lahir Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977, maka peraturan produk Belanda beserta ketentuan pelaksanaannya yang bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pentingnya dicatat bahwa Peraturan Pemerintah No. 28 / 1977 hanya mengatur perwakafan tanah dan tidak mengatur perwakafan selain tanah, lebih sempit lagi yaitu tanah yang mempunyai hak dan

penggunaannya untuk kepentingan umum, bukan kepentingan pribadi atau keluarga.

Dengan adanya beberapa peraturan perwakafan tanah milik, maka urusan perwakafan dimungkinkan menjadi lebih tertib, mudah, dan aman dari kemungkinan perselisihan dari penyelewengan. Dengan demikian diharapkan perwakafan tanah milik menjadi suatu hal yang bermanfaat bagi mensejahterakan umat Islam dan rakyat Indonesia umumnya.

Seiring dengan diluaskannya kompetensi Pengadilan Agama, maka urusan perwakafan juga diatur dalam Inpres Nomor 1 / 1991 tentang kompilasi Hukum Islam, tertanggal 22 Juli 1991. Untuk melaksanakan inpres dan Menteri Agama telah mengeluarkan Keputusan Menteri Agama Nomor 154 / 1991 tertanggal 22 Juli 1991 yang berisikan "semua instansi Departemen Agama dan instansi pemerintah lainnya yang terkait supaya menyebar;luaskan Kompilasi Hukum Islam".

Lahirnya Kompilasi Hukum Islam ini erat kaitannya dengan disahkannya UU No. 7 / 1989 tentang Peradilan Agama yang memberikan kompetensi lebih luas kepada Pengadilan Agama dan menjadikan kedudukannya sama dengan Pengadilan Negeri. Kompetensi Pengadilan Agama yang sebelumnya hanya di bidang perkawinan kemudian diperluas di bidang kewarisan, wakaf, wasiat, dan hibah.

### **2.2.C. Pengaturan Wakaf Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf**

Pada tanggal 27 Oktober 2004, pemerintah mengeluarkan sebuah peraturan baru yaitu Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf. Undang-Undang ini merupakan Undang-Undang pertama yang secara khusus mengatur wakaf. Dengan berlakunya Undang-Undang ini, semua peraturan mengenai perwakafan masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dan / atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Undang-undang ini.

Salah satu perbedaan UU No. 41 / 2004 dengan Peraturan Pemerintah No. 28 / 1977 adalah ruang lingkup substansi yang diatur. UU ini mengatur wakaf dalam lingkup yang lebih luas, tidak terbatas hanya pada wakaf tanah milik. UU ini membagi benda wakaf menjadi benda tidak bergerak dan benda bergerak. Benda tidak bergerak contohnya hak atas tanah, bangunan atau bagian bangunan, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah, serta hak milik atas rumah susun. Sedangkan benda bergerak contohnya adalah uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual dan hak sewa. Khusus untuk benda bergerak berupa uang, UU No. 41 / 2004 mengaturnya dalam 4 pasal yaitu Pasal 28 sampai Pasal 31. Hal ini sejalan dengan fatwa Majelis Ulama Indonesia pada tahun 2002 yang isinya memperbolehkan wakaf uang.

Hal berbeda berikutnya yang terdapat dalam UU No. 41 / 2004 adalah mengenai pengertian sekaligus rukun wakaf. Wakaf menurut Pasal 215 KHI adalah : perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan *melembaga untuk selama lamanya* guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam. Jadi menurut pasal tersebut, salah satu rukun wakaf adalah permanen dan wakaf sementara adalah tidak sah.

Namun hal itu kemudian di-ubah oleh UU No. 41 / 2004. Pada Pasal 1 UU No. 41 / 2004 tersebut dinyatakan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum *wakif* untuk memisahkan dan / atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk *dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu* dan sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan / atau kesejahteraan umum menurut syariah. Jadi, menurut ketentuan ini, wakaf sementara juga diperbolehkan asalkan sesuai dengan kepentingannya.

Hal berbeda lain yang terdapat pada UU No. 41 / 2004 adalah mengenai cara penyelesaian sengketa. Pada UU ini penyelesaian sengketa dapat diselesaikan melalui musyawarah mufakat maupun bantuan pihak ketiga melalui mediasi, arbitrase dan jalan terakhir adalah melalui pengadilan. Hal ini berbeda dengan peraturan perundang-undangan sebelumnya yang menjadikan pengadilan sebagai jalan utama untuk menyelesaikan sengketa wakaf. Pada UU

No. 41 / 2004, pengadilan benar-benar dijadikan jalan terakhir yang dilakukan bila jalan yang lain tidak berhasil menyelesaikan sengketa wakaf. Hal ini juga bisa dilihat sebagai salah satu peningkatan di bidang perwakafan dan dapat mengurangi image negatif dari masyarakat yang selama ini melihat banyaknya kasus wakaf yang harus diselesaikan melalui pengadilan.

Sedangkan hal baru yang juga terdapat dalam UU ini dan tidak terdapat dalam dua peraturan sebelumnya adalah menyangkut dibentuknya badan baru yaitu Badan Wakaf Indonesia (BWI).

BWI adalah sebuah lembaga independen yang dibentuk pemerintah untuk memajukan dan mengembangkan perwakafan nasional. BWI berkedudukan di Ibukota negara dan dapat membentuk perwakilan di provinsi dan/atau kabupaten/kota sesuai kebutuhan. BWI beranggotakan paling sedikit 20 orang dan paling banyak 30 orang yang berasal dari anggota masyarakat.

Adapun tugas dan wewenang BWI adalah :

1. Melakukan pembinaan terhadap *Nadzhir* dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf,
2. Melakukan pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf berskala nasional dan internasional.
3. Memberikan persetujuan dan atau perizinan atas perubahan dan peruntukan dan status harta benda wakaf.
4. memberhentikan dan mengganti *Nadzhir*.



5. Memberikan persetujuan atas penukaran harta benda wakaf.
6. Memberikan saran dan pertimbangan kepada pemerintah dalam penyusunan kebijakan di bidang perwakafan.

Dalam menjalankan tugasnya, biaya operasional BWI dibantu oleh pemerintah. Pada akhir masa tugas BWI membuat laporan pertanggungjawaban yang diaudit oleh lembaga audit independen dan disampaikan kepada menteri. Laporan tahunan ini kemudian akan diumumkan kepada masyarakat.

Dengan dibentuknya BWI, tugas-tugas yang berkaitan dengan wakaf yang selama ini diampu oleh KUA menjadi kewenangan BWI. Dengan pembentukan BWI diharapkan pengelolaan dan pengembangan wakaf bisa menjadi lebih baik, karena BWI adalah badan yang memang secara khusus hanya mengurus tentang wakaf.

Hal lain yang selama ini telah diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 28 / 1977 maupun KHI yang semakin dilengkapi dalam UU No. 41 / 2004 adalah mengenai Nadzhir dan imbalan Nadzhir. Peraturan Pemerintah No 28 /1977 maupun KHI hanya mengenal 2 (dua) macam Nadzhir yaitu Nadzhir perseorangan dan Nadzhir badan hukum, sementara dalam UU ini ditambah lagi Nadzhir organisasi. Selain itu, imbalan bagi Nadzhir yang selama ini belum secara tegas dibatasi, dalam UU ini dibatasi secara tegas jumlahnya tidak boleh lebih dari 10 % dari hasil bersih atas pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf.

Sementara itu, pengaturan mengenai dasar-dasar wakaf, tujuan dan fungsi wakaf, wakif, harta benda wakaf, ikrar wakaf,

peruntukan harta benda wakaf, wakaf dengan wasiat, pendaftaran dan pengumuman harta benda wakaf, perubahan status harta benda wakaf, pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf serta sanksi, secara substansial relatif sama pengaturannya, hanya ada beberapa penyesuaian karena terbentuknya BWI.

### **2.3 Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum, tentang kedudukan, status tanah agar tidak terjadi kesalahpahaman baik mengenai batas maupun siapa pemiliknya, maka UUPA sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Tujuan UUPA antara lain menjamin kepastian hukum. Untuk mencapai tujuan tersebut UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Adapun peraturan hukum yang menjadi dasar dari pendaftaran tanah adalah:

1. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. PMNA Nomor 3 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah yang dimaksud Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang secara tegas mengatur pengertian pendaftaran tanah, yaitu :

Pengertian tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan Satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah dan Satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas Satuan rumah susun. Serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>20</sup>

Boedi Harsono menyebutkan arti pendaftaran tanah<sup>21</sup>. Adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.

Sedangkan menurut AP Parlindungan, bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata "*cadastre*"<sup>22</sup> suatu istilah teknis dari suatu "*record*" (rekaman menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan terhadap suatu

---

<sup>20</sup> Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997. ***Agraria, Pertanahan, Pendaftaran, PPAT, UUPA, Sertifikat***, Jakarta, 1997, hal. 2

<sup>21</sup> Boedi Harsono. ***Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya***, Djambatan, Jakarta, 2000, hal. 72

<sup>22</sup> AP, Parlindungan, ***Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA***, Alumni, Bandung, 1988, hal. 2.

bidang tanah). Dalam arti yang tegas “*cadastre*” adalah “*record*” (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai “*continues record*” (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, Satuan bidang rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
3. Untuk Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan daripada pendaftaran tanah itu adalah sebagai berikut :

1. Memberikan Kepastian Obyek

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga).

Kepastian mengenai status hukum dan tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

## 2. Memberikan Kepastian Hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga), kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

## 3. Memberikan Kepastian Subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.<sup>23</sup>

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah, karena merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut, menurut UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 serta PP Nomor 24 Tahun 1970, guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.<sup>24</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas dapat digarisbawahi, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian terhadap obyek tanah, hak dan kepastian subyeknya.

---

<sup>23</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 21

<sup>24</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1963, hal. 15

Hal yang senada dikemukakan Effendi Peranginangin menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi sebagai berikut :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh mengenai kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>25</sup>

Sementara itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah salah satu ketentuan yang perlu diperhatikan adalah mengenai pemasangan tanda batas sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni :

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penempatan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan tersebut pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk memasang atau menempatkan tanda batas.

---

<sup>25</sup> Effendi Peranginangin, *Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hal 77

Dengan dilaksanakannya kewajiban memasang tanda batas oleh pemegang hak atas tanah, akan memberikan kepastian hukum mengenai data fisik terhadap batas tanah yang dimiliki atau dikuasai.

## **2.4 Sistem dan Asas-asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran hak-hak atas tanah bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dalam arti kepastian tentang jenis hak (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan sebagainya). Lokasi/letak tanah, luas tanah dan batas-batas tanah yang jelas tepat dan benar, demikian juga setiap peralihan hak, hapusnya hak serta pembebanannya semuanya memerlukan pendaftaran guna mencegah terjadinya komplikasi hukum.

Di dalam pendaftaran tanah di Indonesia oleh Bachtiar Effendie dikenal dua macam stelsel pendaftaran tanah, yaitu :<sup>26</sup>

### **1. Sistem Negatif**

Adapun ciri yang pokok dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad buruk.

---

<sup>26</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 72

Sistem negatip ini digunakan di Negara Belanda, Hindia Belanda, negara bagian Amerika Serikat, dan Perancis, apabila diperhatikan atau dibandingkan sistem negatip dengan sistem positif maka sistem negatip adalah kebalikan dari sistem tersebut. Pada sistem pendaftaran negatip ini apa yang tercantum dalam buku tanah dapat dibantah, walaupun ia beritikad baik dengan kata lain bahwa pendaftaran tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam daftar dan sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim apabila terjadi sengketa hak sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Jadi Kelemahan dari stelsel ini adalah :

- Tidak memberikan kepastian pada buku tanah.
- Peranan yang pasip dari pejabat balik nama
- Mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.

## 2. Sistem Positif

Adapun ciri yang pokok dari stelsel ini adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ternyata ia bukan pemilik yang sebenarnya.

Adapun sistem ini dikenal di negara Australia, Singapura, Jerman dan Swiss, dalam sistem positif ini segala apa yang tercantum



di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah hal yang bersifat mutlak, artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat diganggu gugat. Di sini pendaftaran berfungsi sebagai jaminan yang sempurna dalam arti bahwa nama yang tercantum dalam buku tanah tidak dapat dibantah kebenarannya sekalipun nantinya orang tersebut bukan pemiliknya. Mengingat hal yang demikian inilah maka pendaftaran hak dan peralihannya selalu memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan saksama sebelum pekerjaan pendaftaran dilaksanakan, para pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja secara aktif serta harus mempunyai peralatan yang lengkap serta memakan waktu yang cukup lama dalam menyelesaikan pekerjaan. Hal ini dapat dimaklumi karena pendaftaran hak tersebut mempunyai fungsi pendaftaran dan kekuatan yang mutlak, dengan demikian pengadilan dalam hal ini mempunyai wewenang di bawah kekuasaan administratif.

Adapun kelemahan dari stelsel ini adalah :

- Peranan yang aktif pejabat Balik Nama ini memerlukan waktu yang lama.
- Pemilik yang berhak dapat kehilangan hak diluar perbuatan dan kesalahannya.
- Apa yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Sedangkan sarjana lain yaitu A.P. Parlindungan dan Mariam Darus Badruzaman menamahi satu sistem publikasi lagi, yaitu :

### 3. Sistem Torrens

Sistem ini digunakan di negara Australia dan Amerika Selatan. Menurut sejarahnya sistem Torrens ini berasal dari nama penemunya atau nama penciptanya yaitu Robert Torrens. Cara kerja sistem Torrens adalah dengan mengadakan kantor-kantor pendaftaran tanah pada setiap daerah yang bertugas mencatat setiap hak-hak atas tanah dalam buku tanah dan dalam salinan buku tanah kemudian barulah diterbitkan sertifikat hak kepada pemilik tanah dan sertifikat yang telah diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna sehingga setiap orang pemegang sertifikat tidak dapat diganggu gugat lagi, oleh karena sifat yang demikian itulah maka sistem Torrens sama dengan positif.

Di dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) undang-undang Pokok Agraria menetapkan bahwa surat tanda bukti yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dari bunyi pasal ini maka jelaslah bahwa negara Indonesia menggunakan sistem negatif mengandung positif. Adapun pengertian Negatif adalah ada kemungkinan sertifikat yang dimiliki seseorang dapat dirubah, artinya Positif adalah Kantor Pertanahan Nasional akan berusaha semaksimal mungkin agar terhindar dari kekeliruan, adapun cara yang dilakukan yaitu dalam pembuatan sertifikat tanah adalah Pengumuman dalam menentukan batas tanah

dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictoire delimitatie*) dalam pendaftaran hak atas Tanah. Adapun di Indonesia tidak dipakai sistem positif Murni, karena keadaan data fisik di negara kita masih semrawut apalagi data yuridisnya. Hal ini juga diperkuat di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>27</sup>

Adapun yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis adalah sebagai berikut :

- a. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan Satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- b. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan Satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta bahan-bahan lain yang membebaninya.

Adapun data fisik tersebut dapat diperoleh dengan cara petugas datang ke lokasi pengukuran, kemudian menetapkan tanda batas dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictoire delimitatie*).

---

<sup>27</sup> Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997, *Op. cit.* hal. 20

Persesuaian antara data fisik dan data yuridis yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak berarti tanda bukti hak atas tanah tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, sebab disini akan dibuktikan lagi unsur itikad baik, dalam hal ini maka hakim lah yang akan memutuskan bukti mana yang sah ini mengandung arti bahwa sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

Sementara itu agar penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat terlaksana dengan baik oleh masyarakat, maka didasarkan pada asas-asas yang tercantum dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu :<sup>28</sup>

- 1) *Asas Sederhana*, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) *Asas Aman* dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) *Asas Terjangkau* dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan. Khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan

---

<sup>28</sup> Effendi Paranginangin, *Sari Hukum Agrari I : Konservasi Hak Atas Tanah Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, 1998, hal. 24

pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh apra pihak yang memerlukan.

- 4) *Asas Mutakhir* dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- 5) *Asas Terbuka* dimaksudkan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

## **2.5 Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 11 PP 24 Tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 12 disebutkan

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
  - b. Pembuktian hak dan pembukuannya
  - c. Penerbitan sertifikat
  - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
  - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
  - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997, yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara periodik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/Kelurahan.<sup>29</sup>

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan oleh prakarsa pemerintah berdasar atas suatu rencana jangka panjang dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/Kelurahan secara individual atau massal.<sup>30</sup> Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

---

<sup>29</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 460

<sup>30</sup> *Ibid*, hal. 461

Menurut Boedi Harsono dalam Bukunya Hukum Agraria Indonesia, pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

1. Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang
2. Pemeliharaan data karena pemindahan hak melalui lelang.
3. Pemeliharaan data disebabkan pemindahan hak karena pewarisan.
4. Pemeliharaan data disebabkan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
5. Pemeliharaan data karena peralihan dan hapusnya hak tanggungan
6. Pemeliharaan data karena perubahan nama
7. Pemeliharaan data berdasarkan putusan atau penetapan ketua pengadilan
8. Pemeliharaan data sehubungan dengan perubahan hak atas tanah.

Dalam hal ini penulis hanya akan menjelaskan yang berhubungan dengan permasalahan penulisan yaitu pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang.

PP No.24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1) menetapkan bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, memasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah dan merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

PPAT bertanggungjawab juga untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39). Serta Pasal 40 menyebutkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.

Dalam hal pemindahan hak mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dokumen-dokumen yang disampaikan itu dirinci dalam Pasal 103 Peraturan Menteri No.3 Tahun 1997 yang terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditanda tangani oleh penerima hak atau kuasanya, sedang apabila bukan penerima hak sendiri yang mengajukan permohonan, disertai surat kuasa tertulis;
- b. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT, yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- c. Bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak;
- d. Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dialihkan, yang sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- e. Izin Pemindahan hak yang dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam bea tersebut terutang;



- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hal hak atas tanah yang akan dijadikan obyek perbuatan hukumnya belum terdaftar, dokumen-dokumen yang disampaikan sebagai yang tersebut diatas, ditambah surat permohonan untuk pendaftar hak atas tanah tersebut, yang ditandatangani pihak yang mengalihkan, disertai dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran hak yang bersangkutan untuk pertama kali (Pasal 76).

Pasal 105 mengatur secara rinci apa yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pencatatan peralihan hak tersebut, yaitu:

- a. Nama pemegang hak lama dalam buku tanah dicoret;
- b. Nama atau nama-nama pemegangnya hak baru ditulis dalam buku tanah dan jika ada juga besarnya bagian tiap pemegang hak tersebut;
- c. Pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertifikat dan daftar umum yang memuat nama pemegang hak yang lama;
- d. Perubahan juga diadakan pada Daftar Nama.

Sertifikat hak yang sudah dibubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Dalam hal yang dialihkan, hak yang belum didaftar, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir (Pasal 106).

## **2.6 Prosedur Perwakafan dan Pendaftaran Wakaf Tanah Milik Menurut Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977**

Sebelum membahas tentang tata cara perwakafan tanah milik, perlu dijelaskan terlebih dahulu tentang unsur-unsur dan syarat-syarat wakaf, karena tanpa dipenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat wakaf, maka perwakafan tidak pernah terjadi. Dalam batasan atau pengertian wakaf menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 / 1977, terdapat unsur-unsur wakaf, yakni : wakif, ikrar, benda yang diwakafkan, tujuan wakaf dan nadzir.

Tentang benda yang diwakafkan dan tujuan wakaf telah dijelaskan sebelumnya pada sub bab pengertian dan fungsi wakaf. Sedangkan mengenai wakif, ikrar dan nadzir akan dijelaskan lebih lanjut di bawah ini.

Pengertian wakif menurut Peraturan Pemerintah No. 28/1977 adalah orang atau orang-orang atau badan hukum yang mewakafkan tanah miliknya. Karena mewakafkan tanah itu merupakan perbuatan hukum, maka wakif haruslah orang atau orang-orang atau badan hukum yang memenuhi syarat untuk melakukan tindakan hukum, syaratnya adalah :<sup>31</sup>

1. Dewasa
2. Sehat akalnya
3. Tidak terhalang melakukan tindakan hukum
4. Atas kehendak sendiri mewakafkan tanahnya
5. Mempunyai tanah milik sendiri

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hal 106

Yang dimaksud dengan tanah milik adalah tanah yang menjadi milik seseorang (bukan tanah negara).<sup>32</sup>

Untuk badan hukum, ada ketentuan sendiri yang mengatur bahwa badan hukum dapat menjadi wakif. Ketentuan itu adalah Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang badan-badan hukum yang dapat mempunyai hal milik atas tanah. Badan-badan hukum itu adalah sebagai berikut :<sup>33</sup>

1. Bank Negara
2. Perkumpulan Koperasi Pertanian
3. Badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri (dahulu oleh Menteri Pertanian dan Agraria) setelah mendengar Menteri Agama
4. Badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri (dahulu oleh Menteri Pertanian dan Agraria) setelah mendengar Menteri Sosial

Di dalam buku-buku fiqih tidak ditemukan suatu dasar bahwa wakaf itu adalah suatu badan hukum, tetapi unsur-unsur yang dimiliki oleh suatu yayasan yang merupakan badan hukum, sama halnya dengan unsur-unsur yang dimiliki oleh wakaf,<sup>34</sup> yaitu :

1. Adanya harta kekayaan sendiri

---

<sup>32</sup> Depdikbud RI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Depdikbud, Jakarta, 1988, hal 894

<sup>33</sup> *Ibid*, hal 107

<sup>34</sup> Ali Rido, *Badan hukum dan kedudukan Badan Hukum Perseroan*, perkumpulan, Koperasi, Yayasan Wakaf, Alumni, Bandung, 1981, hal 134

2. Mempunyai tujuan sendiri, baik tujuan ibadah keagamaan atau bersifat amal kebajikan

3. Mempunyai organisasi

Dilihat dari unsur organisasi inilah, yang merupakan kumpulan orang-orang yang bekerja sama untuk mencapai tujuan tertentu, badan hukum dijalankan oleh pengurusnya yang sah menurut hukum.

Definisi mengenai badan hukum itu adalah suatu perkumpulan / organisasi yang oleh hukum diperlakukan seperti seorang manusia, yaitu sebagai pengemban hak-hak dan kewajiban-kewajiban, dapat memiliki kekayaan, dapat menggugat dan digugat di muka pengadilan.<sup>35</sup> Sejalan dengan definisi di atas, Juyboli mengaku bahwa dengan melihat kepada pekerjaan dan pengurusnya, maka harta wakaf itu harus dipandang sebagai suatu *rechtsperson*, (badan hukum). Badan hukum adalah seolah-olah suatu pribadi hukum yang mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lalu lintas hukum.<sup>36</sup>

Definisi badan hukum seperti dikemukakan di atas maupun pendapat dari Juyboll yang memandang harta wakaf sebagai suatu *rechtsperson*, dilihat dari teori badan hukum yang ada seperti : teori Fiksi, teori Orgaan, teori kenyataan Yuridis dan lain-lainnya, maka teori yang sesuai dengan definisi badan hukum tersebut adalah teori Orgaan maupun teori Kenyataan Yuridis.

---

<sup>35</sup> Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hal 15

<sup>36</sup> Abdoeraoef, *Al Qur'an dan Hukum*, Bulan Bintang, Jakarta, 1970, hal 131-132

Menurut teori Orgaan, badan hukum bukanlah suatu hal yang abstrak, tetapi benar-benar ada. Sedangkan menurut teori Kenyataan Yuridis, badan hukum itu merupakan suatu realitas, konkrit, riil, walaupun tidak dapat diraba, bukan khayal, tetapi suatu kenyataan yuridis. Teori Orgaan dikemukakan oleh Otto von Gierke dan teori kenyataan Yuridis, dikemukakan oleh E.M. Meijers.<sup>37</sup>

Berlawanan dengan teori di atas, Friedrich Carl Von Savigny mengemukakan teori Fiksi. Menurut teori ini badan hukum adalah suatu abstraksi, bukan merupakan suatu hal yang konkrit. Jadi karena hanya suatu abstraksi maka tidak mungkin menjadi suatu subjek dari hubungan hukum, sebab hukum memberi hak-hak kepada yang bersangkutan suatu kekuasaan dan menimbulkan kehendak berkuasa (*wilsmacht*).<sup>38</sup>

Ketentuan tentang badan hukum yang dapat bertindak menjadi wakif, merupakan ketentuan baru yang tidak terdapat di dalam hukum fiqih Islam. Hal ini dikarenakan para ahli hukum fiqih Islam (fukaha) berpendapat bahwa nadzir tidak harus orang lain atau kelompok orang, wakif sendiri dapat menjadi nadzir harta yang diwakafkannya.<sup>39</sup>

Ikrar adalah suatu pernyataan kehendak dari wakif untuk mewakafkan tanahnya. Yang melakukan ikrar ini adalah wakif, yang harus dinyatakan dengan lisan secara jelas kepada nadzir dihadapan Pejabat Pembuat Akte Ikrar Wakaf (PPAIW) dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi untuk selanjutnya ikrar tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis.

---

<sup>37</sup> Chidir Ali, *Badan Hukum*, Alumni, Bandung, 1987, hal 32-35

<sup>38</sup> *Ibid*, hal 31-32

<sup>39</sup> Ali, *op.cit*, hal 112

Bila seorang wakif tidak mampu menyatakan ikrarnya secara lisan itu dengan isyarat. Dan bila wakif tidak dapat hadir dalam upacara ikrar wakaf, ikrar wakaf, ikrarnya itu dapat dibuat secara tertulis dengan persetujuan Kepala Kantor Departemen Agama setempat dan dibacakan kepada nadzir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dan saksi-saksi.<sup>40</sup>

Nadzir adalah kelompok orang atau badan hukum yang diserahi tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf. Dibentuknya nadzir ini dimaksudkan untuk menjamin agar tanah hak milik yang diwakafkan tetap dapat berfungsi sesuai dengan tujuan wakaf.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 28 / 1977, bentuk nadzir dapat berupa kelompok orang atau suatu badan hukum. Kelompok orang disini berarti kelompok orang yang merupakan suatu kesatuan atau merupakan satu pengurus, sedangkan badan hukum adalah badan hukum di luar pengertian Peraturan Pemerintah No. 28 / 1963 tentang badan hukum yang memiliki hak atas tanah, tetapi badan hukum yang disahkan oleh Menteri Agama seperti yayasan keagamaan dan badan sosial lainnya.<sup>41</sup>

Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 28 / 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, menyebutkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nadzir, perorangan dan nadzir badan hukum. Untuk nadzir perorangan, syarat-syaratnya adalah sebagai berikut :

(a) Warga Negara Indonesia

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hal 108-109

<sup>41</sup> *Ibid*, hal 112-113

- (b) Beragama Islam
- (c) Sudah dewasa
- (d) Sehat jasmaniah dan rohaniah
- (e) Tidak berada di bawah pengampuan
- (f) Bertempat tinggal di kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan.

Sedangkan untuk nadzir untuk nadzir badan hukum, syaratnya adalah :

- (a) Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Indonesia.
- (b) Mempunyai perwakilan di kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan.
- (c) Sudah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan dimuat dalam Berita Negara.
- (d) Jelas tujuan dan usahanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya, sesuai dengan ajaran Islam.

Ketentuan lebih lanjut mengenai nadzir, adalah :

1. Nadzir wakaf, baik perorangan maupun badan hukum harus terdaftar pada Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat untuk mendapatkan pengesahan dari Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan yang bertindak sebagai pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.<sup>42</sup>
2. Jika syarat-syarat nadzir perorangan seperti tersebut tidak terpenuhi, maka hakim menunjuk orang lain yang mempunyai hubungan kerabat, dengan wakif, dengan prinsip hak pengawasan ada pada wakif sendiri.<sup>43</sup>
3. Jumlah nadzir untuk suatu daerah tertentu ditetapkan oleh Menteri Agama Menurut Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978,

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hal 113

<sup>43</sup> Suhadi, *op.cit.* hal 28

jumlah nadzir perorangan untuk satu kecamatan adalah sama dengan jumlah desa yang terdapat dalam kecamatan adalah sama dengan jumlah desa yang terdapat dalam kecamatan yang bersangkutan. Dan didalam setiap desa hanya ada satu nadzir kelompok perorangan. Kelompok perorangan itu sendiri dari sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang, salah seorang diantaranya menjadi ketua.<sup>44</sup>

4. Masa kerja nadzir perorangan tidaklah selama-lamanya. Seorang anggota nadzir berhenti dari jabatannya apabila :<sup>45</sup>

1. Meninggal dunia
2. Mengundurkan diri
3. Dibatalkan kedudukannya sebagai nadzir oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat, karena :
  - a) Tidak memenuhi syarat seperti diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 / 1977 dan peraturan pelaksanaanya.
  - b) Melakukan tindak pidana kejahatan yang berhubungan dengan jabatan nadzir.
  - c) Tidak dapat lagi melakukan kewajibannya sebagai nadzir.

5. Dalam rangka mengekalkan manfaat benda wakaf agar sesuai dengan tujuannya, para nadzir mempunyai hak dan kewajiban.

Adapun kewajiban nadzir sebagai berikut :<sup>46</sup>

- (1) Mengurus dan mengawasi harta kekayaan wakaf dan hasilnya

---

<sup>44</sup> Ali, *op.cit.*, hal 113

<sup>45</sup> *Ibid*, hal 114

<sup>46</sup> *Ibid*, hal 114-115



- (2) Memberikan laporan kepada Kepala Kantor Urusan Agama tentang :
- a) Hasil pencatatan perwakafan tanah milik oleh Kantor Pertanahan setempat.
  - b) Perubahan status tanah milik yang telah diwakafkan dan perubahan penggunaannya karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif dan untuk kepentingan umum.
  - c) Pelaksanaan kewajiban mengurus dan melaporkan harta kekayaan wakaf dan hasilnya tiap tahun sekali, pada akhir bulan Desember tahun yang sedang berjalan.
- (3) Melaporkan anggota nadzir yang berhenti dari jabatannya.
- (4) Mengusulkan kepada Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan anggota pengganti yang berhenti itu untuk disahkan keanggotaannya

Sedangkan hak nadzir adalah sebagai berikut :

1. Menerima penghasilan dari hasil tanah wakaf yang besarnya tidak boleh melebihi sepuluh persen (10 %) dari hasil bersih tanah wakaf.
2. Menggunakan fasilitas sepanjang diperlukan dari tanah wakaf atau hasilnya yang ditetapkan oleh Kepala Seksi Urusan Agama Islam setempat.

## **2.7 Prosedur Perwakafan Tanah Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977**

Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 / 1977 beserta peraturan pelaksanaannya ditentukan secara rinci mengenai prosedur atau tata cara perwakafan tanah milik. Maksud dan tujuan yang demikian tidak lain adalah untuk ketertiban di dalam pelaksanaan perwakafan tanah milik itu sendiri.

Rangkaian tata cara perwakafan tanah milik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 / 1977 adalah sebagai berikut :

Pertama-tama pihak yang hendak mewakafkan tanahnya diharuskan datang dihadapan Pejabat Pembuat Akta ikrar Wakaf untuk melaksanakan ikrar wakaf.<sup>47</sup> Pengaturan mengenai isi dan bentuk ikrar wakaf, lebih lanjut ditegaskan dalam Peraturan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Nomor : Kep / D / 75 / 78 tentang Formulir dan Pedoman pelaksanaan peraturan-peraturan tentang Perwakafan Tanah Milik. Pelaksanaan ikrar wakaf tersebut baru dianggap sah bilamana dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 9 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 28 / 1977 tentang perwakafan Tanah Milik.

Saksi yang hadir dalam pelaksanaannya perwakafan tanah milik haruslah memenuhi kriteria atau persyaratan seperti yang diatur oleh Pasal 4 Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang

---

<sup>47</sup> Periksa Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 / 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik

Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 / 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yaitu :<sup>48</sup>

1. Dewasa
2. Sehat akalnya
3. Oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum

Saksi adalah orang yang mendapat tugas menghadiri suatu peristiwa dan bila perlu dapat didengar keterangannya di muka pengadilan.<sup>49</sup> Ketentuan mengenai kesaksian di dalam ikrar wakaf ini tidak terdapat dalam hukum fiqih Islam, namun karena masalah ini termasuk ke dalam kategori masalah-masalah, yakni untuk kemaslahatan umum, maka soal kesaksian itu perlu diperhatikan.<sup>50</sup>

Berkaitan dengan kesaksian di dalam ikrar wakaf Syekh Nawawi Al-bantani menyatakan bahwa pada waktu ikrar wakaf diucapkan diperlukan saksi dan diharuskan bersumpah, jika ada seseorang yang memungkiri adanya ikrar wakaf tersebut. Tujuannya adalah agar wakaf itu tetap selamanya milik Allah dan manfaatnya tetap senantiasa dapat dinikmati oleh manusia yang berhak atas hasil atau penggunaan harta wakaf itu.<sup>51</sup>

Kedua, pada waktu menghadap Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf itu, wakif harus membawa surat-surat sebagai berikut :<sup>52</sup>

- a. Serifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah seperti ketitir tanah, petuk, girik dan sebagainya.

---

<sup>48</sup> Periksa Pasal 4 Peraturan Menteri Agama No. 1 Tahun 1973 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 28 / 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik

<sup>49</sup> Subekti dan Tjitrosoedibio, *op.cit.*, hal 100

<sup>50</sup> Ali, *op.cit.*, hal 88

<sup>51</sup> *Ibid*, hal 95

<sup>52</sup> Periksa Peraturan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Nomor : Kep / D / 75 / 78

- b. Surat keterangan Kepala Desa yang diperkuat oleh camat setempat yang menerangkan kebenaran kepemilikan tanah dan tidak tersangkut suatu sengketa.
- c. Surat keterangan pendaftaran tanah.
- d. Izin dari Bupati / walikota Kepala Daerah cq Kepala Sub sektorat Agraria setempat.

Surat-surat tersebut di atas diperiksa lebih dahulu oleh pejabat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), apakah telah memenuhi aturan yang ditetapkan oleh perundang-undang.<sup>53</sup>

Ketiga, pejabat Pembuatan Akta Ikrar Wakaf meneliti saksi-saksi ikrar wakaf dan mensahkan susunan nadzir. Di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dan dua orang saksi, wakif mengucapkan ikrar kepada nadzir yang telah disahkan dengan ucapan yang jelas dan tegas. Setelah selesai mengucapkan ikrar wakaf, wakif, nadzir, saksi-saksi dan pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf segera membuat akta Ikrar Wakaf rangkap 3 (tiga) dan salinannya rangkap 4 (empat) dan selambat-lambatnya sebulan setelah dibuat, wajib disampaikan kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Akta Ikrar Wakaf yang rangkap 3 (tiga) disampaikan kepada :

1. Lembar pertama disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.
2. Lembar kedua dilampirkan pada surat permohonan pendaftaran yang dikirimkan kepada Bupati cq Kepala Sub Direktorat Agraria (sekarang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya).
3. Lembar ketiga dikirim kepada Pengadilan Agama yang mewilayah tanah wakaf tersebut.

---

<sup>53</sup> Ali, *op.cit.*, hal 116

Sedangkan salinan akta ikrar wakaf dibuat rangkap 4 (empat) untuk keperluan :

1. Salinan lembar pertama disampaikan kepada wakif.
2. Salinan lembar kedua disampaikan kepada nadzir.
3. Salinan lembar ketiga dikirim kepada Kantor Departemen Agama.
4. Salinan lembar keempat dikirim kepada Kepala Desa yang mewilayahi tanah wakaf tersebut.

Ketentuan untuk membuat dan menyampaikan akta ikrar wakaf maupun salinan akta ikrar wakaf seperti tersebut di atas, ditegaskan pada point 6 dan 7 dari Tugas Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Nomor Kep / D / 75 / 78 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Perwakafan Tanah Milik.

Tata cara perwakafan tanah milik dilakukan secara tertulis, tidak secara lisan saja. Hal ini dengan tujuan untuk memperoleh bukti otentik yang dapat dipergunakan untuk bermacam-macam persoalan seperti untuk bahan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten / kotamadya dan untuk dijadikan bahan bukti bila terjadi sengketa di kemudian hari.

Ketentuan-ketentuan mengenai Akta Ikrar Wakaf ini menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah untuk memenuhi asas yang mengharuskan nama, status hak, dan beban-beban yang ada di atas sebidang tanah terdaftar dalam daftar

umum yaitu daftar yang terbuka untuk umum. Sedangkan asas spesialisasi adalah asas yang menghendaki letak, luas tanah tampak jelas (bagi siapapun juga). Oleh karena itu sebidang tanah harus diukur, dipetakan, dan dihitung luasnya.<sup>54</sup>

## **2.8 Prosedur Pendaftaran Wakaf Tanah Milik ke Kantor Pertanahan**

Sebelum dibentuk Undang-Undang Pokok Agraria. (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, orang ingin memperoleh perlindungan hukum mengenai wakaf dapat dikatakan masih ragu-ragu atau bingung untuk mengurusnya. Karena banyaknya instansi yang menanganinya, misalnya ada yang datang ke notaris untuk membuat akta wakafnya dan diantara mereka ada juga yang mendaftarkan pada kantor Kadaster, pada Panitera Pengadilan Negeri setempat dan ada juga yang mendapat akta dari Bupati setelah melaporkan perwakafan barang tidak bergerak itu kepada kepala daerahnya, sesuai dengan ketentuan surat edaran yang dikeluarkan oleh Pemerintah Belanda dahulu.<sup>55</sup>

Akan tetapi dengan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dan Peraturan Pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 / 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang memuat secara teknis penyelenggaraan pendaftaran tanah di negara kita, akan memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum hak

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hal 117

<sup>55</sup> *Ibid*, hal 120

atas tanah, hal tersebut dapat dilihat pada pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

Pasal 3 huruf a :

”Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum pada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar adar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”

Lebih lanjut mengenai kepastian dan perlindungan hukum diatur dalam pasal 4 ayat (1)

”Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.”

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka untuk tertib administrasi dibidang pertanahan, tanah yang diwakafkan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh tanda bukti hak (sertifikat).

Terhadap tanah wakaf yang didaftarkan ke kantor pertanahan akan diberikan sertifikat wakaf, dengan demikian tanah wakaf yang telah didaftarkan memperoleh perlindungan hukum.

Tata cara pendaftaran wakaf tanah milik yang diatur lebih lanjut oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977, adalah sebagai berikut :<sup>56</sup>

- (1) Pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf, atas nama nadzir, mengajukan surat permohonan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.
- (2) Kepala Sub Direktorat Agraria kabupaten / Kotamadya, setelah menerima surat permohonan dari pejabat Pembuat Ikrar wakaf dan

---

<sup>56</sup> Ali, *op.cit.*, hal 118-119

meneliti surat permohonan itu, mencatat perwakafan tanah milik tersebut pada buku tanah yang ada di kantornya dan pada sertifikat tanah yang diwakafkan itu dicatat beberapa hal sesuai dengan peraturan yang berlaku mengenai perwakafan tanah milik.

- (3) Setelah perwakafan tanah dicatat pada buku tanah dan sertifikatnya, maka Kepala Sub Dinas Direktorat Agraria setempat menyerahkan sertifikat itu kepada nadzir yang wajib melaporkan hal itu kepada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk dicatat dalam daftar Akta Ikrar Wakaf di kecamatan.

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan pada waktu mengajukan surat permohonan pendaftaran perwakafan tanah milik, yakni :<sup>57</sup>

1. Permohonan pendaftaran perwakafan tanah milik harus disampaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak dibuatnya akta ikrar wakaf.
2. Surat permohonan pendaftaran perwakafan tanah milik yang diajukan kepada Kepala Kantor Sub Direktorat Agraria (sekarang Kepala Kantor Pertanahan kabupaten / Kotamadya), harus dilampiri :
  - (a) Sertifikat tanah yang bersangkutan
  - (b) Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf setempat.
  - (c) Surat pengesahan dari Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat, mengenai nadzir yang bersangkutan.
3. Jika tanah milik yang diwakafkan belum mempunyai sertifikat, maka pencatatan baru dapat dilakukan setelah tanah dibuatkan sertifikatnya. Hal ini berdasarkan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 / 1977.

---

<sup>57</sup> Abdurrahman, *op.cit.*, hal 42-45



4. Permohonan pendaftaran perwakafan tanah milik yang belum terdaftar di Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten / Kotamadya atau belum ada sertifikatnya, dilakukan bersama-sama dengan permohonan pendaftaran haknya kepada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten / Kotamadya setempat. Hal ini diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 / 1977.
5. Dalam hal bidang tanah yang diwakafkan tersebut belum terdaftar atau belum ada sertifikatnya, maka kepada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten / Kotamadya setempat harus diserahkan :
  1. Surat permohonan konversi / penegasan haknya.
  2. Surat-surat bukti pemilikan tanahnya serta surat-surat keterangan lainnya yang diperlukan sehubungan dengan permohonan konversi dan pendaftaran haknya.
  3. Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf setempat.
  4. Surat pengesahan dari kantor Urusan Agama Kecamatan setempat mengenai nadzir yang bersangkutan.

Selain dari itu yang juga perlu diperhatikan dalam hal pendaftaran perwakafan tanah milik, adalah<sup>58</sup>

- a) Kalau yang diwakafkan itu sebagian dari tanah milik, maka terhadap bidang tanah itu harus dilakukan pemisahan terlebih dahulu sehingga masing-masing mempunyai sertifikat sendiri-sendiri.

---

<sup>58</sup> Ali, *op.cit*, hal 42-45

- b) Jika nadzir terdiri dari kelompok orang, maka yang ditulis dalam buku tanah dan sertifikatnya adalah nama dari orang-orang dari kelompok tersebut disertai kedudukannya di dalam kepengurusan.
- c) Bila kelak ada anggota nadzir yang meninggal dunia, mengundurkan diri atau diganti, maka diadakan penyesuaian seperlunya, berdasarkan pengesahan susunan nadzir yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.
- d) Jika nadzir itu badan hukum, maka yang ditulis dalam buku tanah dan sertifikatnya adalah nama badan hukum tersebut.

Untuk mengurus pendaftaran dan pencatatan perwakafan tanah milik, tidak terlepas dari persoalan biaya administrasi. Ketentuan mengenai biaya administrasi yang berhubungan dengan perwakafan tanah milik, dapat dilihat pada :

(1) Bab III Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 / 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik. Adapun Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 / 1977 berbunyi sebagai berikut :

1. Biaya-biaya yang berkenaan dengan pendaftaran hak untuk pertama kali yang dimaksud dalam Pasal 4 serta biaya-biayanya untuk pembuat sertifikat pemisahan yang dimaksud dalam Pasal 5 didasarkan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 41 / DDA / 1969 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 / 1965.
2. Keringanan atau pembebasan atas biaya-biaya tersebut dalam ayat (1) di atas, dapat diajukan oleh calon wakif kepada Menteri Agama cq Direktur Jenderal Agraria berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 41 / DDA / 1969.

Sedangkan Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 / 1977 berbunyi : untuk keperluan pendaftaran dan pencatatan perwakafan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, 7, 8, 9 dan 10 tidak dikenakan biaya pendaftaran, kecuali biaya pengukuran dan materai.

(2) Bab IX Pasal 18 Peraturan Menteri Agama Nomor 1 / 1978, tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 / 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Pasal 18 tersebut berbunyi sebagai berikut : Penyelesaian administrasi perwakafan tanah milik diatur dalam peraturan ini dibebaskan dari biaya kecuali bea materai.

(3) Lampiran II Peraturan Direktur Jenderal Bimbingan masyarakat Islam Nomor KEP / D / 75 / 78 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Perwakafan Tanah Milik pada point V. adapun bunyi ketentuan itu adalah :

1. Untuk penyelesaian administrasi perwakafan tanah di Kantor Urusan Agama Kecamatan termasuk formulir tidak dikenakan biaya, kecuali bea materai menurut ketentuan yang berlaku.
2. Untuk penyelesaian pendaftaran dan pencatatan perwakafan tanah di kantor Sub Direktorat Agraria tidak dikenakan biaya, kecuali biaya pengukuran dan biaya materai menurut ketentuan yang berlaku.

(4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 / 1978 tentang Biaya Pendaftaran Tanah, lebih jelasnya ditentukan bahwa biaya pendaftaran tanah milik yang diwakafkan dan pembuatan sertifikatnya, serta pemecahan tanah yang diwakafkan dan pembuatan sertifikatnya masing-masing dikenakan biaya berdasarkan tarif tertentu.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> *Ibid.* hal 125

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 / 1978 juga mengatur tentang biaya pengukuran, pembuatan gambar situasi termasuk biaya materai, angkutan, tenaga, ditambah 10 % pemasukan kepada negara ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah di daerahnya masing-masing. Selain itu juga ditegaskan bahwa jika pemohon sertifikat (nadzir) tidak mampu untuk membayar biaya-biaya pendaftaran hal maupun sertifikatnya, ia dapat mengajukan permohonan kepada Gubernur Kepala Daerah untuk dibebaskan sebagian atau seluruh biaya pendaftaran tanah dan sertifikat.

- (5) Pasal 2 ayat (1) sub c Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang biaya materai. Bunyi ketentuan itu adalah sebagai berikut : Terhadap akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk rangkap-rangkapnya dikenakan bea materai dengan tarif Rp. 1.000,00

Khusus untuk perwakafan yang terjadi sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 28 / 1977, tata cara pendaftarannya diatur dalam Pasal 15 dan 16 Peraturan Menteri Agama Nomor 1 / 1978. Pendaftarannya dilakukan oleh nadzir kepada Kantor Urusan Agama setempat. Seandainya nadzir tidak ada lagi, maka pendaftarannya dapat dilakukan oleh wakif atau ahli warisnya atau anak keturunan nadzir atau anggota masyarakat yang mengetahuinya jika tidak ada juga pihak seperti tersebut diatas, Kepala Desa yang mengetahui keadaan pertanahan di daerahnya yang berkewajiban mendaftarkannya kepada Kantor Urusan Agama setempat.

Prosedur pendaftaran untuk perwakafan yang terjadi sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 28 / 1977, adalah sebagai berikut :<sup>60</sup>

- (1) Nadzir lama mendaftarkan wakaf itu ke Kantor Urusan Agama Kecamatan. Pendaftaran ini disertai dengan :
  - (a) Surat keterangan tanah atau surat keterangan kepala desa tentang perwakafan tanah tersebut;
  - (b) Dua orang saksi yang mengetahui atau mendengar tentang perwakafan yang dimaksud.
- (2) Sebelum mengeluarkan Akta Pengganti Ikrar Wakaf yaitu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf mengenai tanah wakaf yang dilakukan sebelum tahun 1977, kepala KUA selaku Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, berkewajiban untuk :
  - (a) meneliti keadaan tanah wakaf;
  - (b) meneliti dan mensahkan nadzir;
  - (c) meneliti saksi-saksi;
  - (d) menerima penyaksian tanah wakaf.
- (3) Setelah meneliti hal-hal tersebut, Kepala KUA Kecamatan selaku Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf melakukan hal-hal :
  - (a) membuat Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf dan salinannya;
  - (b) mencatatkan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf itu ke dalam Daftar Ikrar Wakaf;
  - (c) menerima dan menyimpan akta dan daftarnya;
  - (d) mengurus pendaftaran perwakafan itu sesuai dengan aturan yang berlaku.

Jika diperhatikan ketentuan tersebut di atas, meskipun Perwakafan tanah dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 28 / 1977 namun tidak bebas dari keharusan untuk mendaftarkannya. Hal ini juga adalah untuk merealisasikan catur tertib hukum di bidang pertanahan dan selanjutnya untuk menjamin kepastian hukum mengenai tanah yang diwakafkan.

Catur tertib di bidang pertanahan meliputi :

1. Tertib hukum pertanahan;

---

<sup>60</sup> *Ibid*, hal 124-125

2. Tertib administrasi pertanahan;
3. Tertib penggunaan tanah;
4. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Kebijaksanaan catur tertib ini menurut ketentuan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1976 adalah landasan pokok kebijaksanaan di bidang keagrariaan untuk mengadakan penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, serta program-program usaha meningkatkan kemampuan dan potensi petani-petani tidak bertanah atau mempunyai tanah yang sangat sempit.<sup>61</sup>

Dalam hal pendaftaran tanah, pada umumnya dikenal dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu :

- a) Sistem Positif.
- b) Sistem Negatif.

Yang dimaksud dengan Sistem Positif adalah bahwa apa yang tercantum di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak.<sup>62</sup> Sedangkan pengertian sistem negatif adalah bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian, yang berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

---

<sup>61</sup> Josef Johannes Blitanagy, *Hukum Agraria Nasional*, Nusa Indah, Ende, 1984, hal 65

<sup>62</sup> Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah berlakunya UUPA*, Usaha Nasional, Surabaya, hal. 62

Dalam hal yang demikian maka pengadilan yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Kalau ternyata bahwa keterangan dari pendaftaran tanah yang tidak benar, maka diadakan pembetulan seperlunya.<sup>63</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia sekarang ini adalah sistem negatif bertenden positif, artinya kelemahan sistem negatif dikurangi dengan cara-cara sedemikian rupa, sehingga kepastian hukum dapat dicapai.<sup>64</sup>

Dengan kata lain walaupun sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem negatif tidak berarti para petugas pendaftaran bersikap pasif, mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan oleh pihak-pihak yang mengajukan pendaftaran. Para petugas tetap berkewajiban untuk mengadakan penelitian seperlunya guna mencegah terjadinya kekeliruan. Sejauh mungkin diadakan usaha-usaha agar keterangan-keterangan yang ada pada Kantor Pertanahan bidang pendaftaran tanah akan selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.<sup>65</sup>

## 2.9 Perubahan Pewakafan Tanah Milik

---

<sup>63</sup> *Ibid*, hal. 62

<sup>64</sup> Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria I*, Notariat Fakultas Hukum UI, Jakarta, 1979

<sup>65</sup> Warkum Sumitro, *Perwakafan Tanah dan Berbagai Permasalahan (Studi Kasus) di Kabupaten Dati II Tuban*, Tesis Program Pascasarjana Bidang Ilmu Hukum UI, Jakarta, 1989, hal. 94

Sebelum terbentuknya Peraturan Pemerintah Nomor 28/1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Perubahan status tanah yang diwakafkan dapat dilakukan begitu saja oleh nadzir tanpa alasan-alasan yang meyakinkan.<sup>66</sup> Tindakan nadzir yang demikian, yang sesuka hatinya merubah status dan pengguna tanah wakaf tanpa adanya alasan-alasan yang dapat dipertanggungjawabkan, misalnya untuk kepentingan diri-sendiri tanpa memperhatikan tujuan wakaf yang tertera di dalam ikrar wakaf, akibatnya dapat menimbulkan keluhan dan keresahan di dalam masyarakat khususnya yang beragama Islam untuk melaksanakan wakaf, dan pada klimaksnya akan mengurangi peran dan fungsi wakaf dalam pembangunan bangsa dan negara kita ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka di dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 28/1977 dan Pasal 12 serta Pasal 13 Peraturan Menteri Agama No. 1/1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.28/1977 tentang perwakafan Tanah Milik diatur tentang perubahan status dan penggunaan tanah wakaf.

Sebagai contoh dapat dijelaskan bahwa perubahan penggunaan wakaf itu dilakukan karena dahulu di dalam akta ikrar wakaf disebutkan bahwa tanah sawah yang akan diwakafkan itu harus ditanami tanaman-tanaman yang agar hasilnya dapat dimanfaatkan untuk kepentingan peribadatan. Namun karena pemekaran kota, sawah itu tidak mungkin lagi ditanami karena tempat itu akan dijadikan pemukiman. Karena tidak

---

<sup>66</sup> Abdurrahman, *op.cit*, hal.49.



sesuai lagi dengan tujuan wakaf semula, maka penggunaannya perlu diubah, misalnya diperuntukkan bagi asrama pelajar atau tempat mendirikan sekolah.<sup>67</sup> Sedangkan merubah status berarti merubah kedudukan hukum.<sup>68</sup> Perubahan status ini dapat diizinkan oleh Menteri Agama. Dalam hal ini direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Urusan Haji, apabila tanah wakaf itu diberi penggantian yang sekurang-kurangnya senilai dan seimbang dengan kegunaannya sesuai dengan ikrar wakaf semula.<sup>69</sup>

Pada dasarnya terhadap tanah yang telah diwakafkan tidak dapat diubah status apapun penggunaannya karena merubah status dan penggunaannya berarti merubah fungsi dari wakaf itu sendiri. Akan tetapi karena alasan tertentu yakni disebabkan tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti yang telah diikrarkan oleh wakif dan disebabkan adanya kepentingan umum yang menghendakinya, maka merubah status dan penggunaan wakaf dimungkinkan asalkan memenuhi prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.<sup>70</sup>

Tata cara perubahan status dan perubahan tanah wakaf adalah sebagai berikut :<sup>71</sup>

- 1) Nadzir wakaf bersangkutan memajukan permohonan perubahan itu kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama, dalam hal ini Kepala bidang Urusan Agama Islam, melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan dan Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kotamadya dengan menyebut jelas alasan-alasan permohonan perubahan itu.

---

<sup>67</sup> Ali, *op. cit.*, hal. 121

<sup>68</sup> Subekti dan Tjitrosoedibio, *op. cit.*, hal. 105

<sup>69</sup> Ali, *op. cit.*, hal. 122

<sup>70</sup> *Ibid*, hal. 121

<sup>71</sup> *Ibid*, hal. 121-122

- 2) Kantor Urusan Agama Kecamatan meneruskan permohonan itu ke Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kotamadya dan kemudian diteruskan kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama cq Kepala Bidang Urusan Agama Islam, masing-masing dengan diiringi pertimbangan.
- 3) Setelah permohonan itu diterima dan dipelajarinya, Kepala Bidang Urusan Agama Islam setempat menolak atau menyetujui secara tertulis mengenai permohonan perubahan penggunaan tanah wakaf itu.
- 4) Apabila permohonan perubahan itu mengenai status tanah wakaf, maka permohonan perubahan status itu diteruskan oleh Kepala Kantor Wilayah Departemen agama kepada Menteri Agama. Direktur Jenderal Bimbingan Agama Islam dan Urusan Haji memberi persetujuan atau menolak permohonan itu secara tertulis.
- 5) Setelah mendapat persetujuan dari Kepala Bidang Urusan Agama Islam untuk perubahan penggunaan tanah wakaf atau Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan urusan Haji untuk perubahan status, nadzir wakaf wajib segera melaporkan hal itu kepada Bupati/Walikota/Kotamadya (sekarang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya).

Kelalaian atau penyimpangan dari ketentuan di atas, selain itu dikenakan sanksi, juga perbuatan itu demi hukum batal dengan sendirinya. Sanksi yang dikenakan adalah sanksi pidana sesuai dengan ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 28/1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yakni berupa hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp.10.000,00 (sepuluh ribu rupiah). Sedangkan perbuatan itu dinilai batal demi hukum karena mengikat sifat dari wakaf yakni kekal dan terus menerus dan tujuannya harus untuk kepentingan umum. Kalau tanah wakaf itu masih sesuai dengan tujuan wakaf menurut ikrar wakaf dan tidak ada kepentingan lain yang sangat memerlukannya, kemudian diubah begitu saja untuk kepentingan pribadi, dengan sendirinya tidak sesuai lagi

dengan syarat dan rukun wakaf menurut hukum fikih Islam dan dengan demikian perbuatan wakaf itu batal demi hukum.<sup>72</sup>

Adanya pembatasan-pembatasan dalam hal perubahan penggunaan dan status wakaf dimaksudkan agar sedapat mungkin dapat dihindarkan adanya perbuatan-perbuatan penyalahgunaan wakaf. Sedangkan keharusan untuk mendaftarkan perubahan penggunaan wakaf dan status wakaf adalah untuk tertib administrasi dan kepastian hukum yang bersangkutan.<sup>73</sup>

## **2.10 Penyelesaian Perselisihan dan Pengawasan Tanah Wakaf**

### **2.10.1. Penyelesaian Perselisihan**

Membicarakan tentang penyelesaian perselisihan berarti ada kasus diselesaikan atau ada masalah yang perlu dituntaskan. Begitupun halnya dengan perselisihan perwakafan tanah milik, juga ada masalahnya yang perlu diselesaikan, walaupun perwakafan tanah merupakan perbuatan hukum di bidang keagamaan yang menyangkut tugas-tugas keagrariaan. Jadi ihwal perwakafan tersebut tidaklah bebas dari persoalan perselisihan, dengan kata lain tidaklah semulus seperti yang diharapkan.

Agar perselihan yang berhubungan dengan tanah wakaf itu dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya tanpa mengurangi hakekat, fungsi, dan tujuan wakaf serta tidak memutuskan hubungan kekeluargaan atau persaudaraan, maka diperlukan adanya lembaga peradilan yang

---

<sup>72</sup> Departemen Agama RI, *Pedoman Praktis Perwakafan Tanah*, Proyek Pembinaan Zakat dan Wakaf, Jakarta, 1985, hal. 23-25.

<sup>73</sup> Abdurrahman, *op. cit.*, hal. 64-65.

berwenang untuk memeriksa dan mengadili perselisihan tanah wakaf tersebut.

Mengenai lembaga peradilan yang menangani perkara perselisihan perwakafan, dilihat dari perjalanan sejarahnya dapatlah dikatakan berpindah-pindah atau tidak tetap, karena sejak dibentuknya Pengadilan Agama (di Jawa dan Madura dengan Staatsblad 1882 No. 152, di Kalimantan Selatan dan Timur (Kerapatan Qadli) dengan Staatsblad 1937 No. 638), pada mulanya penyelesaian perselisihan wakaf termasuk dalam lingkungan kekuasaan Pengadilan Agama. Kemudian pada tahun 1937 dengan Staatsblad 1937 No. 116, masalah wakaf tersebut. Kemudian pada tahun 1937 dengan Staatsblad 1937 No. 116, masalah wakaf telah dicabut dari kompetensi Pengadilan Agama dan dialihkan kepada kompetensi Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) sejak saat itu segala perselisihan mengenai wakaf diselesaikan melalui Pengadilan Negeri. Keadaan seperti itu berlangsung selama 40 tahun.<sup>74</sup>

Banyak soal wakaf yang diputuskan oleh Peradilan Umum, sebagai contoh dapat dikemukakan antara lain putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Mei 1963 Reg. No. 163 K/Sip/1963 yang menganggap soal wakaf yang berasal dari hukum Islam, di Indonesia sudah dianggap meresap dalam hukum adat. Kemudian putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Nopember 1969 Reg. No. 152 K/Sip/1969, yang merumuskan pengertian wakaf sebagai perbuatan hukum dengan mana suatu barang atau barang-

---

<sup>74</sup> Notosusanto, *Organisasi dan Yurisprudensi Pengadilan Agama*, Badan penerbit Gajah Mada, Yogyakarta, 1963, hal. 10.

barang telah dikeluarkan/diambil dari keadaan kegunaannya dalam lalu lintas masyarakat semula, guna kepentingan seseorang/orang-orang tertentu atau guna maksud dan tujuan yang telah ditentukan barang/barang-barang yang berada di tangan si mati.<sup>75</sup>

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 28/1977 tentang perwakafan Tanah Milik, maka keadaan tersebut menjadi berubah karena di dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 28/1977 tersebut dijelaskan bahwa penyelesaian perwakafan sepanjang menyangkut perselisihan disalurkan melalui Pengadilan Agama setempat sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Yang termasuk yurisdiksi Pengadilan Agama, adalah :<sup>76</sup>

- a. Masalah sah atau tidaknya perbuatan perwakafan menurut Peraturan Pemerintah;
- b. Masalah-masalah lain yang menyangkut masalah wakaf berdasarkan syari'at Islam;
- c. Pengelolaan dan pemanfaatan hasil wakaf.

Perbuatan perwakafan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28/1977 adalah soal-soal yang menyangkut wakif, benda yang diwakafkan, ikrar, saksi dan nadzir. Sedangkan yang menyangkut wakaf berdasarkan syari'at Islam misalnya adalah soal bayyinah (keterangan atau kenyataan yang tidak dapat dibantah lagi) yakni alat bukti administrasi perwakafan tanah. Dengan demikian masalah-masalah

---

<sup>75</sup> Mura P. Hutagulung, *Hukum Islam dalam Pembangunan*, Ind. Hill,. Co Jakarta, 1985, hal. 111.

<sup>76</sup> Ali, *op. cit*, hal. 122.

lainnya yang menyangkut hukum acara perdata maupun hukum acara pidana diselesaikan menurut hukum acara perdata maupun hukum acara pidana pada Pengadilan Negeri setempat.

Untuk memperkokoh kedudukan Peradilan Agama yang mempunyai salah satu kompetensi absolut untuk menangani masalah wakaf, dikeluarkan Undang-undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Lebih tegas kompetensi Absolut tersebut diatur di dalam pasal 49 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 yang berbunyi sebagai berikut :<sup>77</sup>

- (1) Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :
  - a. Perkawinan;
  - b. Kewarisan, wasiat dan hibah yang dilakukan berdasarkan hukum Islam;
  - c. Wakaf dan shadaqah

Kemudian disusul adanya Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, maka kedudukan peradilan agama yang salah satu tugasnya menegakkan Hukum Islam bagi pencari keadilan yang beragama Islam di bidang wakaf semakin kokoh.

Lebih jauh Prof. Mohammad Daud Ali menegaskan bahwa pengesahan Undang-undang Peradilan Agama itu merupakan peristiwa penting bukan Peradilan Agama itu merupakan peristiwa penting bukan saja bagi pembangunan perangkat hukum nasional melainkan juga umat Islam di Indonesia, sebabnya adalah dengan disahkannya undang-

---

<sup>77</sup> Ali, *op.cit*, hal. 122

undang itu, semakin mantaplah kedudukan peradilan agama sebagai salah satu badan pelaksana kekuasaan kehakiman yang mandiri di tanah air kita dalam menegakkan hukum berdasarkan Hukum Islam bagi pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara-perkara di bidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, dan shadaqah yang telah menjadi hukum positif di tanah air kita.<sup>78</sup>

### **2.10.2. Pengawasan Tanah Wakaf**

Untuk menjamin agar perwakafan tanah milik berfungsi sebagaimana mestinya diperlukan adanya pengawasan dan bimbingan. Berdasarkan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 28/1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, ditegaskan bahwa perwakafan tanah milik dan tata caranya di berbagai tingkat wilayah ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Agama. Tindak lanjut dari ketentuan di atas, menurut Pasal 14 Peraturan Menteri Agama No. 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 28/1977 tentang Perwakafan Tanah Milik disebutkan bahwa pengawasan dan bimbingan perwakafan tanah dilakukan oleh unit-unit organisasi Departemen Agama secara Hirarkis sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Agama, yang meliputi : Kantor Urusan Agama Kecamatan, Departemen Agama Kabupaten/Kotamadya, Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi dan Departemen Agama Pusat.

---

<sup>78</sup> Zain Badjeber dan Abdul Rahman Saleh, *Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan Komentarnya*, Pustaka Amani, Jakarta, 1990, hal. 17-18.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>79</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan

---

79 Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal.



empirisme merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>80</sup>

### 3.1 Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan pendekatan *yuridis-empiris*. Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf. Sedangkan pendekatan *empiris* digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.<sup>81</sup>

### 3.2 Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf dan kendalanya. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.<sup>82</sup>

### 3.3 Lokasi Penelitian

---

80 Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

81 Bambang Sugugono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 43.

82 *Ibid*, hal. 26-27.

Penelitian ini dilaksanakan di 5 (lima) wilayah kecamatan di kota Banjarmasin, dengan pertimbangan bahwa didalam praktek lapangan masih banyak dijumpai permasalahan yang menghambat dalam proses Sertifikasi Tanah Wakaf tersebut.

### **3.4 Populasi dan Sampel**

#### **3.4.1 Populasi**

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar.<sup>83</sup>

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil pada prinsipnya tidak ada peraturan yang tetap secara mutlak menentukan berapa persen untuk diambil dari populasi.<sup>84</sup>

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kota Banjarmasin. Mengingat banyaknya jumlah populasi dalam penelitian ini maka tidak semua populasi akan diteliti secara keseluruhan. Untuk itu akan diambil sampel dari populasi secara *purpose sampling*.

#### **3.4.2 Tehnik Sampling**

---

83 Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit*, hal. 44.

84 Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 47

Tehnik pengambilan sampel dilakukan dengan *purpose sampling* yaitu tehnik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Dengan metode ini pengambilan sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain : didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang diteliti dan Penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan<sup>85</sup>. Responden yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pengurus Organisasi Sosial / Keagamaan
2. Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) sekota Banjarmasin (selaku Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf), beserta staf
3. Pemberi wakaf (Wakif)
4. Nadzir (yang mengelola dan mengurus tanah wakaf)

### **3.5 Metode Analisis Data**

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni :<sup>86</sup>

a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut

---

85 *Ibid*, hal. 196.

86 *Nasution S, Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hal. 52.

direduksi , dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.

b. Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Wakaf Di Kantor Urusan Agama (KUA) Di Kota Banjarmasin**

Pengumpulan data dan observasi secara khusus dilakukan di lima Kecamatan yaitu di Kecamatan Banjarmasin Barat, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kecamatan Banjarmasin Utara dan Kecamatan Banjarmasin Selatan dan Kecamatan Banjarmasin Tengah.

Dari hasil wawancara tersebut dapat diungkap beberapa alasan kurangnya kesadaran masyarakat untuk melakukan sertifikasi tanah wakaf. Diantaranya :

1. Hasil wawancara dengan pimpinan wilayah Muhammadiyah Kalimantan selatan dan beberapa nadzir diperoleh keterangan bahwa adanya anggapan sebagian besar masyarakat bahwa tanpa sertifikatpun kedudukan tanah wakaf sudah cukup kuat karena diatas tanah wakaf atau lahan tersebut sudah berdiri tempat ibadah (mushalla atau masjid). Disamping itu kurangnya pemahaman dari para nadzir atau kurangnya perhatian terhadap

berbagai peraturan yang menyangkut tentang sertifikasi tanah wakaf.<sup>87</sup>

2. Rangkuman berbagai pendapat dari beberapa tokoh masyarakat lainnya menyangkut masalah yang muncul dalam praktek sertifikasi tanah wakaf.
  - a. Tidak adanya upaya dari KUA dan instansi terkait lainnya sehingga untuk mendorong masyarakat agar menyadari pentingnya melakukan sertifikasi tanah wakafnya.
  - b. Tidak berfungsinya aparat terkait tentang SKB Menag RI dan Kepala BPN No. 422 Tahun 2004 tentang Sertifikasi Tanah Wakaf.
  - c. Tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat.
3. Rangkuman wawancara dari Kepala KUA berkaitan dengan rendahnya sertifikasi tanah wakaf, yaitu :
  - a. Masih kurangnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh wakif (pemberi tanah wakaf).
  - b. Sering terjadi tidak adanya musyawarah dalam keluarga saat akan mewakafkan tanahnya.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan terhadap beberapa nadzir dan Kepala KUA Kecamatan di kota Banjarmasin, maka dapat diuraikan sebagai berikut :

#### 1. KUA Kecamatan Banjarmasin Timur

---

<sup>87</sup> Adijani Al-Alabij (Pimpinan wilayah Muhammadiyah Kalimantan Selatan), *Wawancara Pribadi*, Tanggal 20 Agustus 2007.

Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Timur dibangun pada tanggal 23 bulan April tahun 1979, berdasarkan Keputusan Menteri Agama RI 1979 (KMA-1979) Alamatnya Jl. Gatot Subroto II/2 RT.34 No. 10 Kelurahan Kebun Bunga. Luas KUA Banjarmasin Timur adalah  $(15 \times 20) = 225 \text{ m}^2$ .

Ada 9 kelurahan yang ditangani oleh KUA Banjarmasin Timur

- 1) Kelurahan Sungai Bilu
- 2) Kelurahan Karang Mekar
- 3) Kelurahan Kuripan
- 4) Kelurahan Kebun Bunga
- 5) Kelurahan Pengambangan
- 6) Kelurahan Benua Anyar
- 7) Kelurahan Sungai Lulut
- 8) Kelurahan Pemurus Luar
- 9) Kelurahan Pekapuran Raya

Catatan tambahan menunjukkan dari 136 persil yang berada di KUA Banjarmasin Timur hanya 67 persil yang sudah bersertifikat. Sisanya sebanyak 69 persil belum sertifikasi. Kendala sertifikasi di daerah ini disebabkan tanah persil berada pada jalur hijau.

## 2. KUA Kecamatan Banjarmasin Utara

Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Utara secara operasional dimulai bulan Oktober 1975 yang beralamat di Jl. Masjid RT.2 No. 12 Banjarmasin. Berhubung tempatnya sudah tidak relevan

untuk sebuah kantor, maka sejak tanggal 7 Oktober 1998 dipindahkan ke Jl. Brigjen H. Hasan Basry Kompleks Kejaksaan RT.16 No.125 Kelurahan Pangeran Banjarmasin. Berdasarkan Keputusan Menteri Agama RI No.8 tahun 2000 tanggal 20 Januari 2000. Luas KUA Banjarmasin Utara adalah 15.25 km.

Ada 9 kelurahan yang ditangani oleh KUA Banjarmasin Utara

- 1) Kelurahan Alalak Utara
- 2) Kelurahan Alalak Tengah
- 3) Kelurahan Alalak Selatan
- 4) Kelurahan Kuin Utara
- 5) Kelurahan Pangeran
- 6) Kelurahan Sungai Miai
- 7) Kelurahan Antasan Kecil Timur
- 8) Kelurahan Surgi Mufti
- 9) Kelurahan Sungai Jingah

Data dari Banjarmasin Utara menunjukkan bahwa dari 138 persil yang terdaftar hanya 58 persil yang bersertifikat dan sisanya sebanyak 80 persil belum bersertifikat. Kendala yang muncul adalah kurangnya kesadaran dari wakif dalam hal mendaftarkan tanah wakafnya yang mereka anggap prosedur sertifikasi tanah wakaf terlalu susah atau berbelit. Disamping itu memang tanah wakaf ada beberapa berada di jalur hijau di pinggir sungai atau jalan. Pemecahan masalah yang bisa diambil antara lain : Tanah wakaf



boleh ditukar guling jika terkena jalur hijau. Disamping itu surat yang hilang dapat dibuatkan fotokopi segel yang dilegalisir Camat.

### 3. KUA Kecamatan Banjarmasin Tengah

Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Tengah telah diresmikan pada tanggal 13 bulan september tahun 2002, sejak di-SK-kannya Pejabat Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Banjarmasin Tengah oleh Kepala Kanwil Departemen Agama Provinsi Kalimantan Selatan No. W.o/1-b/bk.07.6/82/2002. Pada awalnya Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Tengah tempat kerjanya bergabung dengan Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Barat. Alamatnya Jl. Cempaka XII RT.19 No.20, Kelurahan Mawar, Kecamatan Banjarmasin Tengah. Luas Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Tengah adalah (19,85 x 10,95) m<sup>2</sup>.

Ada 12 kelurahan yang ditangani oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Tengah

- b. Kelurahan Antasan Besar
- c. Kelurahan Gadang
- d. Kelurahan Kertak Baru Ilir
- e. Kelurahan Kertak Baru Luar
- f. Kelurahan Melayu
- g. Kelurahan Mawar
- h. Kelurahan Pasar Lama

- i. Kelurahan Pekapuran Laut
- j. Kelurahan seberang Masjid
- k. Kelurahan Kelurahan Sungai Baru
- l. Kelurahan Teluk Dalam
- m. Kelurahan Kelayan Luar

Data dari Banjarmasin Tengah menunjukkan dari 103 persil yang terdaftar, ternyata hanya 40 persil yang sudah bersertifikat dan 63 persil belum bersertifikat. Kendala yang muncul ternyata disebabkan oleh adanya tanah HGB (Hak Guna Bangunan), tanah yang terkena jalur hijau atau dipinggir sungai, dan kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah wakaf, serta kurang tanggap atau lamban respon dari kantor BPN setempat. Pemecahan masalah yang dapat dilakukan antara lain : Membuat data tanah wakaf yang terkena jalur hijau dan sosialisasi sertifikasi tanah wakaf.

#### 4. KUA Kecamatan Banjarmasin Barat

Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Barat telah dibangun pada bulan April tahun 2004. Pada awalnya Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Barat tempat kerjanya di tempat Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Tengah, yang dibangun pada tahun 1980. Alamatnya Jl. Teluk Tiram Darat, Tanjung Berkat RT.5 RW.2 Kelurahan Teluk Tiram. Luas Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Barat adalah  $(15 \times 34) = 510 \text{ m}^2$ .

Ada 9 kelurahan yang ditangani oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Barat.

- a. Kelurahan Belitung Utara
- b. Kelurahan Belitung Selatan
- c. Kelurahan Pelambuan
- d. Kelurahan Teluk Tiram
- e. Kelurahan Telawang
- f. Kelurahan Telaga Biru
- g. Kelurahan Kuin Selatan
- h. Kelurahan Kuin Cerucuk
- i. Kelurahan Basirih

Data dari KUA Banjarmasin Barat, dari 100 persil yang terdaftar ternyata hanya 33 persil yang sudah sertifikat, dan 67 persil belum sertifikat. Kendala yang dialami karena tanah terletak di jalur hijau atau jalan pemerintah. Disamping itu juga karena berkas hilang dan mutasi petugas, serta kurangnya perhatian dari kantor BPN setempat.

#### 5. Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Selatan

Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Selatan dibangun pada bulan Oktober tahun 1979, berdasarkan Keputusan Menteri Agama RI No.17 tahun 1979. Alamatnya Jl. Kelayan B, Gg. Balai Desa

RT.6 No.33 Kelurahan kelayan Timur. Luas Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Selatan adalah  $(10 \times 20) = 200 \text{ m}^2$ .

Ada 11 kelurahan yang ditangani oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Banjarmasin Selatan :

- a. Kelurahan Kelayan Timur
- b. Kelurahan Kelayan barat
- c. Kelurahan Kelayan Selatan
- d. Kelurahan Kelayan Dalam
- e. Kelurahan Kelayan Tengah
- f. Pemurus Dalam
- g. Kelurahan Pemurus Dalam
- h. Kelurahan Tanjung Pagar
- i. Kelurahan Murung Raya
- j. Kelurahan Mantuil
- k. Kelurahan Pekauman.

Data dari kantor KUA Banjarmasin Selatan menunjukkan sebanyak 277 persil yang terdaftar ternyata hanya 68 persil yang sudah sertifikat, dan sisanya sebesar 209 persil belum sertifikat. Kendala yang muncul disebabkan kurangnya perhatian dari Kantor Pertanahan serta kurangnya pengetahuan wakif tentang pentingnya sertifikasi tanah wakaf. Mengatasi masalah ini perlu dilakukan sosialisasi tentang pentingnya sertifikasi tanah wakaf.

### **1. Masalah Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Wakaf**

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan di lapangan dengan cara wawancara kepada Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) beserta staf KUA yang membidangi wakaf, serta para nazhir dan wakif

- Tentang penanganan wakaf oleh Kantor Urusan Agama (KUA) di kota Banjarmasin, diperoleh data sebagai berikut :

1. Kecamatan Banjarmasin Timur

Uraian Pendapat :

- Menurut Pendapat Kepala KUA Banjarmasin Timur bahwa prosedur sertifikasi tanah wakaf di KUA Banjarmasin Timur, syaratnya ada yang mewakafkan dan ada yang menerima wakaf dan barang wakafnya harus jelas keberadaannya. Baru wakif mewakafkan tanah kepada nazhir kemudian nazhir melaporkan kepada kepala KUA. Setelah diteliti oleh Kepala KUA/PPAIW tentang keberadaan tanah yang hendak diwakafkan, wakif diminta berhadir ke KUA untuk mengucapkan ikrar wakaf di hadapan PPAIW dan disaksikan oleh dua orang saksi kemudian ditandatangani. Setelah itu dibuatkan akta ikrar wakaf. Nazhir atas nama kepala KUA/PPAIW menyerahkan ke Kantor Departemen Agama bagian penyelesaian zakat dan wakaf. Selanjutnya dari Kantor Departemen Agama

akan mengajukan ke Kantor Pertanahan untuk dibuatkan sertifikat wakaf.

Syarat yang harus dipenuhi untuk pengajuan ke Kantor Pertanahan yaitu fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) nazhir yang menerima, akta ikrar wakaf, surat keterangan dari Lurah, sertifikat tanah/segel dan surat pengesahan nazhir. Setelah diproses oleh Kantor Pertanahan dan dibuatkan sertifikat wakaf, kemudian sertifikat wakaf diserahkan ke Kantor Departemen Agama. Selanjutnya Kantor Departemen Agama menyerahkan kepada KUA/PPAIW melalui nazhir untuk dicatat dalam registrasi tanah wakaf. kadang-kadang kendala yang dihadapi pada saat sertifikasi wakaf adalah kurangnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh wakif, tidak adanya musyawarah dalam keluarga ketika hendak mewakafkan tanah sehingga akan menimbulkan permasalahan kepada ahli waris, pada saat mereka memerlukan materi akan menjual tanah wakaf tersebut karena merasa sebelumnya tidak ada pemberitahuan dari yang mewakafkan. Hal ini ditemui seperti tanah wakaf langgar Babus Sa'adah.

Untuk mengatasi masalah tersebut agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari, maka diharapkan kepada wakif agar datang ke KUA mengucapkan ikrar wakaf beserta nazhir dan dua orang saksi dengan membawa bukti hak milik tanah. Kedua orang saksi tersebut alangkah baiknya berasal dari kerabat.

Agar penanganan wakaf dapat berjalan dengan baik diharapkan adanya kesadaran dari wakif agar bermusyawarah lebih dahulu dengan keluarganya sebelum mewakafkan tanahnya.<sup>88</sup>

- Menurut Staf KUA Banjarmasin Timur bahwa tata cara pendaftaran sertifikasi tanah wakaf di KUA tersebut adalah calon wakif datang langsung ke KUA menghadap kepala KUA untuk mendaftarkan tanah wakaf bersama dengan nazhir membawa sertifikat tanah/segel, PPAIW meneliti kehendak wakif perihal penggunaan tanah yang diwakafkan dan keberadaan tanah yang hendak diwakafkan. Selesai diteliti, wakif mengucapkan ikrar wakaf di hadapan PPAIW, dua orang saksi dan nazhir, PPAIW membuat akta ikrar wakaf yang ditandatangani oleh wakif, nazhir dan dua orang saksi, selesai prosedur di KUA, KUA selanjutnya yang

---

<sup>88</sup> M. Yusron HM, Kepala KUA Banjarmasin Timur, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, Tanggal 03 November 2007.

memberikan rekomendasi ke Kantor Pertanahan. Persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan ke Kantor Pertanahan adalah bukti hak milik atas tanah, akta ikrar wakaf dari KUA, pengesahan nazhir, keterangan dari Lurah dan rekomendasi dari KUA. Setelah dibuatkan oleh Kantor Pertanahan sertifikat wakaf tersebut diserahkan kembali ke PPAIW untuk dicatat dalam registrasi tanah wakaf.

Di KUA Banjarmasin Timur ada 136 buah tanah yang sudah terdaftar, dari 136 buah, 67 buah sudah memiliki sertifikat dan 69 buah belum memiliki sertifikat. Ini disebabkan karena adanya tanah wakaf yang terkena jalur hijau.

Tanah wakaf yang terkena jalur hijau tersebut telah dibuatkan akta ikrar wakaf sehingga masih ada harapan tanah wakaf tersebut tidak dapat diganggu oleh keluarga dan ahli warisnya. Tapi tanah tersebut tidak bisa diberi sertifikat oleh Kantor Pertanahan.

## 2. Kecamatan Banjarmasin Utara

Uraian Pendapat :

- Menurut Kepala KUA Banjarmasin Utara bahwa penanganan wakaf di daerah tersebut diarahkan sesuai prosedur yang berlaku yakni nazhir melaporkan tanah



wakaf yang hendak diwakafkan ke kepala KUA yang juga bertugas sebagai PPAIW. Setelah diteliti sertifikat dan tanah yang hendak diwakafkan diminta wakif datang langsung ke KUA untuk mengucapkan ikrar wakaf di hadapan dua orang saksi dan PPAIW, dibuatkan data ikrar wakaf dan ditandatangani oleh wakif, saksi-saksi, nazhir dan diketahui oleh KUA/PPAIW. Setelah data ikrar wakaf diterbitkan maka PPAIW atau kepala KUA memberikan rekomendasi ke Kantor Pertanahan untuk dibuatkan sertifikat wakaf.

Untuk mengajukan ke Kantor Pertanahan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dan ditetapkan yaitu akta ikrar wakaf yang telah dibuatkan oleh PPAIW, sertifikat tanah/segel, pengesahan nazhir, fotocopy KTP nazhir, surat rekomendasi dari Lurah, surat rekomendasi dari KUA ke kantor Badan Pertanahan untuk dibuatkan sertifikat wakaf.

Di KUA Banjarmasin Utara terdapat 138 buah tanah yang didaftarkan, tapi yang bersertifikat baru 58 buah sisanya sebanyak 80 buah belum bersertifikat. Ini terkait oleh beberapa kendala. Kendala yang dihadapi oleh KUA menurut H. M. Arifin adalah tanah wakaf yang terkena jalur hijau, ini sangat beralasan sekali bahwa

tanah tersebut tidak dapat disertifikasi karena letaknya yang berada di pinggir sungai atau di pinggir jalan pemerintah. Kemudian sering terjadi kehilangan berkas/surat kepemilikan tanah pribadi yang merupakan salah satu bukti yang sangat penting mengenai tanah yang hendak diwakafkan.

Dengan adanya masalah di atas maka untuk mengatasi hal demikian Kepala KUA Banjarmasin Utara memberikan pernyataan bahwa tanah wakaf boleh tukar guling apabila terkena jalur hijau dan jalan pemerintah, asalkan tanah wakaf tersebut tidak boleh diperjual belikan atau dihibahkan.

Masalah berkas alas hak tanah yang hilang yang merupakan alat bukti kepemilikan tanah tersebut dapat diganti dengan cara memfotocopy segel/bukti kepemilikan tanah tersebut yang dilegalisir oleh Camat setempat.

Masalah wakaf agar terlaksana secara maksimal dan cepat diharapkan adanya operasional dana bagi para petugas yang menangani wakaf agar mereka merasa lebih bertanggung jawab dalam mengemban tugas. Juga diharapkan adanya petugas khusus yang

memahami betul seluk-beluk penanganan sertifikat wakaf di KUA dan instansi terkait.<sup>89</sup>

- Menurut Staf KUA Banjarmasin Utara prosedur sertifikat di KUA Banjarmasin Utara sangat mudah dan berjalan dengan lancar apabila memenuhi persyaratan yang telah ditentukan yaitu surat-suratnya harus lengkap (sertifikat hak milik atas tanah yang hendak diwakafkan) dan keberadaan tanahnya jelas serta tidak bermasalah. Kebanyakan prosedur wakaf yang terjadi di KUA Banjarmasin Utara diserahkan kepada pengurus tempat ibadah kemudian dari wakif melaporkan kepada KUA, kemudian diperiksa oleh kepala KUA/PPAIW mengenai berkas surat-suratnya yang hendak diwakafkan. Setelah lengkap dan selesai diperiksa dipanggil wakil tersebut untuk mengucapkan ikrar wakaf dan menandatangani serta dibuatkan akta ikrar wakaf oleh PPAIW. Kepala KUA memberikan rekomendasi kepada Kantor Pertanahan selanjutnya diserahkan ke Kantor Departemen Agama bagian zakat wakaf. Dari kantor Departemen Agama yang mengajukan langsung ke Kantor Pertanahan dapat dibuatkan sertifikat wakaf secara kolektif.

---

<sup>89</sup> M. Arifin HM, Kepala KUA Banjarmasin Utara, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, Tanggal 01 November 2007

Kelengkapan surat-surat yang harus dipenuhi untuk mengajukan ke Kantor Pertanahan adalah akta ikrar wakaf dari KUA berupa W1, W2, W2a, W5, W7 dan Wk dan sertifikat hak milik tanah yang hendak diwakafkan. Setelah diproses di Kantor Pertanahan kelengkapan berkas-berkas diproses dan dibuatkan sertifikat wakaf oleh Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan menyerahkan kepada kepala KUA selaku PPAIW dan dicatat dalam daftar registrasi tanah wakaf.

Masalah yang dihadapi menurut staf KUA dalam menangani sertifikasi tanah wakaf adalah kurangnya kesadaran dari wakif dalam hal mendaftarkan tanah wakafnya ke KUA karena adanya anggapan masyarakat tentang prosedur sertifikasi tanah wakaf yang begitu berbelit-belit sehingga ahli waris dapat menggugat tanah yang sudah diwakafkan dikarenakan tanah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

### 3. Kecamatan Banjarmasin Tengah

Uraian Pendapat :

- Menurut Kepala KUA Banjarmasin Tengah bahwa tata cara sertifikasi tanah wakaf di KUA Banjarmasin Tengah, dimulai dari calon wakif yang datang langsung ke KUA menghadap kepala KUA dengan membawa persyaratan

berupa sertifikat ataupun segel tanah yang akan diwakafkan. Kemudian wakif mengucapkan ikrar wakaf di hadapan PPAIW dan menandatangani surat pernyataan ikrar wakaf yang disaksikan oleh 2 orang saksi, dan ditandatangani oleh nazhir serta diketahui oleh kepala KUA/PPAIW. Kemudian setelah dibuatkan akta ikrar wakaf (AIW) oleh PPAIW, KUA memberikan rekomendasi ke Kantor Pertanahan agar dibuatkan sertifikat tanah wakaf.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dibuatkan sertifikat ke Kantor Pertanahan adalah surat bukti kepemilikan tanah yang diwakafkan, akta ikrar wakaf, surat pengesahan nazhir, foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) nazhir, surat rekomendasi Lurah setempat dan surat rekomendasi dari KUA ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan memproses kelengkapan berkas persyaratan tersebut. Setelah Kantor Pertanahan selesai membuat sertifikat, maka selanjutnya diserahkan ke Kantor Urusan Agama (KUA) melalui Kandep Agama Kota untuk dicatat pada registrasi tanah wakaf, dan setelah dicatat oleh kepala KUA kemudian diserahkan kepada nazhir.

Di KUA Banjarmasin Tengah ada 103 tanah wakaf dan diantaranya ada yang sudah bersertifikat dan ada yang belum bersertifikat. Yang bersertifikat sebanyak 40 buah dan yang belum bersertifikat sebanyak 63 buah. Tanah wakaf yang belum bersertifikat tersebut bermasalah karena tanah HGB (hak guna bangunan), tanah yang kena jalur hijau seperti di pinggir sungai, belum adanya dana operasional bagi petugas dan nazhir wakaf, tidak adanya tenaga yang profesional di KUA yang menangani sertifikat wakaf, kurangnya kesadaran masyarakat mengenai arti penting tanah wakaf bila tercatat. Juga Kantor Pertanahan lamban karena kurangnya perhatian, tidak adanya tenaga khusus perwakafan, serta prosedur sertifikat yang harus menunggu persetujuan Kantor Pertanahan Provinsi.

Dengan masalah-masalah tersebut cara mengatasinya dengan melakukan pendataan tanah yang berada dalam jalur hijau, mendata tanah yang sudah ber-AIW/sertifikat dan yang belum, menugaskan nazhir untuk mendata tanah wakaf, mensosialisasikan tentang pentingnya sertifikat tanah wakaf.

Masukan yang ditujukan kepada pemerintah hendaknya menempatkan petugas khusus yang menangani urusan administrasi tanah wakaf di KUA dan mengalokasikan dana operasional bagi petugas penanganan tanah wakaf.<sup>90</sup>

- Menurut Staf KUA Banjarmasin Tengah bahwa prosedur sertifikasi tanah wakaf di KUA tersebut kebanyakan Ketua RT yang datang melaporkan ke KUA setempat, kemudian kepala KUA meminta si wakif datang langsung ke KUA untuk mendaftarkan tanah wakafnya dengan membawa surat menyurat yang berhubungan dengan kepemilikan tanah dan bukti kepemilikan yang akan diwakafkan baik itu sertifikat ataupun segel. PPAIW akan meneliti tanah dan bukti kepemilikan yang hendak diwakafkan wakif. Setelah diteliti dan diperiksa maka wakif mengucapkan ikrar wakaf di hadapan PPAIW dihadiri oleh dua orang saksi dan nazhir yang sudah ditunjuk oleh PPAIW dan menandatangani akta ikrar wakaf. Setelah dibuatkan AIW kemudian KUA merekomendasikan kepada kantor Kantor Pertanahan dan diserahkan ke kantor Departemen Agama Kota untuk dikumpulkan dan selanjutnya secara kolektif

---

<sup>90</sup> Abdul Kadir Syukur, Kepala KUA Banjarmasin Tengah, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, Tanggal 10 November 2007.

diajukan untuk diproses pembuatan sertifikatnya. Persyaratan yang harus dilengkapi untuk mengajukan ke Kantor Pertanahan adalah SK nazhir, fotocopy KTP nazhir, sertifikat/segel tanah, akta ikrar wakaf yang sudah dibuatkan oleh PPAIW, surat rekomendasi dari Lurah setempat dan rekomendasi dari KUA. Kantor Pertanahan memproses terlebih dahulu sertifikat tanah wakaf. Setelah dibuatkan sertifikat, kepala Kantor Pertanahan menyerahkan kepada KUA untuk dicatat dalam daftar registrasi tanah wakaf.

Menurut Staf KUA Banjarmasin Tengah sertifikat tanah wakaf ini terdapat masalah dari warga sekitar berkaitan dengan tanah yang hendak diwakafkan oleh si wakif, di mana sebelum tanah tersebut diwakafkan terlebih dahulu diperiksa oleh PPAIW, di sini PPAIW mengutus nazhir meminta keterangan dari warga sekitar mengenai batas tanah yang hendak diwakafkan agar tidak terkena tanah warga, sedangkan warga acuh tak acuh atau kurang mengetahui keadaan dan batas-batas tanah. Masalah lainnya adalah tidak adanya dana operasional sehingga kurang maksimalnya menangani sertifikasi tanah wakaf.



Untuk mengatasi masalah di atas hendaknya seluruh warga sekitar tanah yang hendak diwakafkan oleh si wakif, bersedia memberikan informasi tentang batas tanah wakaf, guna melancarkan administrasi sertifikasi tanah wakaf.

Diharapkan adanya operasional dana bagi petugas yang seharusnya menangani wakaf, sehingga akan berkurang beban kerja kepala KUA.

#### 4. Kecamatan Banjarmasin Barat

Uraian Pendapat :

- Menurut Kepala KUA Banjarmasin Barat bahwa cara sertifikasi tanah wakaf di KUA Banjarmasin Barat adalah calon wakif datang langsung ke KUA bersama dengan nazhir dan 2 orang saksi, kepala KUA selaku PPAIW menanyakan masalah wakif tentang tanah wakaf yang hendak diwakafkan telah mendapat persetujuan/musyawarah dengan pihak keluarga, kemudian memeriksa persyaratan wakif dan selanjutnya mengesahkan nazhir. Setelah diperiksa kelengkapan persyaratan baru wakif mengucapkan ikrar wakaf di hadapan 2 orang saksi dan PPAIW. Selanjutnya PPAIW membuatkan akta ikrar wakaf dan salinannya. Nazhir atas nama PPAIW/KUA menyerahkan ke Kantor

Pertanahan setempat dengan membawa berkas permohonan pendaftaran tanah wakaf dengan mengantar W7 (Pendaftaran tanah wakaf).

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan ke Kantor Pertanahan adalah akta ikrar wakaf yang sudah dibuatkan oleh PPAIW, pengesahan nazhir, fotocopy KTP nazhir, surat keterangan dari Lurah, dan rekomendasi dari KUA. Dari Kantor Pertanahan akan memproses sertifikat tanah wakaf. Kemudian kepala Kantor Pertanahan menyerahkan sertifikat tanah wakaf tersebut kepada nazhir dan selanjutnya ditunjukkan kepada PPAIW untuk dicatat pada daftar registrasi tanah wakaf.

Tanah wakaf yang terdaftar di KUA tersebut berjumlah 100 buah, tapi yang memiliki sertifikat hanya 33 buah sisanya 67 buah belum bersertifikat. Tanah yang belum bersertifikat ini masih terdapat masalah sehingga kepala KUA/PPAIW belum dapat menangani sertifikat tanah wakaf secara maksimal. Kendala yang dihadapi karena keadaan dan letak geografis di mana kota Banjarmasin ini dikenal dengan kota seribu sungai dan banyak tanah wakaf yang terletak di pinggir sungai,

ini yang menyebabkan tanah wakaf tersebut tidak dapat disertifikasi oleh PPAIW seperti masjid Misbahul Munir.

Tanah wakaf yang terkena jalur hijau seperti di pinggir sungai dan di pinggir jalan tidak dapat dibuatkan sertifikat wakafnya tapi untuk menghindari kejadian yang tidak diinginkan maka hanya dapat dibuatkan akta ikrar wakaf saja.

Saran agar penanganan wakaf dapat berjalan dengan maksimal diharapkan kepada pemerintah untuk memberikan dana operasional kepada petugas yang menangani wakaf agar semua tanah wakaf bisa didaftarkan.<sup>91</sup>

- Menurut Staf KUA Banjarmasin Barat bahwa prosedur sertifikasi tanah wakaf di KUA Banjarmasin Barat, yang bersangkutan/ wakif mendaftarkan langsung ke kantor KUA, tapi ada juga pengurus yayasan yang melaporkan ke KUA. Kemudian setelah diperiksa surat-suratnya dan keberadaan tanah, wakif mengucapkan ikrar wakaf di hadapan PPAIW/Kepala KUA disaksikan dua orang saksi dan nazhir, dibuatkan akta ikrar wakaf dan ditandatangani oleh seluruh pihak. Setelah akta ikrar wakaf diterbitkan, nazhir menyerahkan seluruh

---

<sup>91</sup> H. Azis Nazar, Kepala KUA Banjarmasin Barat, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, Tanggal 15 November 2007.

persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan untuk dibuatkan sertifikat wakaf.

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan ke Kantor Pertanahan adalah sertifikat hak milik, akta ikrar wakaf yang sudah dibuatkan oleh KUA/PPAIW, fotocopy KTP nazhir, pengesahan nazhir dan surat keterangan dari Lurah, KUA tidak mengajukan langsung ke Kantor Pertanahan melalui kantor Departemen Agama untuk dikumpulkan baru diajukan ke Kantor Pertanahan secara kolektif.

Masalah yang dihadapi KUA dalam menangani sertifikasi tanah wakaf terletak di Kantor Pertanahan berupa keterlambatan mengeluarkan sertifikat wakaf karena kurangnya perhatian dari Kantor Pertanahan, adanya berkas yang hilang dan ada juga yang menjadi alasan keterlambatan mengeluarkan sertifikat wakaf, karena petugas yang menangani wakaf di Kantor Pertanahan berganti. Guna mengantisipasi masalah tersebut dari KUA memasukkan dan mengajukan kembali berkas yang sudah dibuatkan akta ikrar wakaf ke Kantor Pertanahan. Dengan adanya masalah tersebut diharapkan kepada Kantor Pertanahan agar segera memproses berkas-berkas sertifikat ikrar wakaf

yang sudah didaftarkan oleh KUA, agar pembuatan sertifikat wakaf tersebut tidak terbengkelai lagi.

#### 5. Kecamatan Banjarmasin Selatan

Uraian Pendapat :

- Menurut Kepala KUA Banjarmasin Selatan bahwa penanganan wakaf dilakukan saat wakif datang langsung ke KUA/nazhir, kemudian kepala KUA meneliti sertifikat tanah yang ingin diwakafkan, apabila telah mendapat persetujuan dari pihak keluarga perihal barang yang diwakafkan, kemudian akan dilaksanakan pengucapan ikrar wakaf yang dihadiri oleh dua orang saksi di hadapan PPAIW, menandatangani akta ikrar wakaf yang telah dibuatkan oleh PPAIW, diajukan oleh PPAIW/Kepala KUA ke Kantor Pertanahan untuk minta dibuatkan sertifikat wakaf.

Untuk mengajukan ke Kantor Pertanahan harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan yakni akta ikrar wakaf yang telah dibuatkan KUA, pengesahan nazhir, pengantar dari kelurahan bahwa benar tanah wakaf dan sertifikat tanah/segel, fotocopy KTP nazhir dan rekomendasi dari KUA untuk dibuatkan sertifikat wakaf. Setelah diproses oleh Kantor Pertanahan dan dibuatkan sertifikat wakaf, kepala Kantor Pertanahan

menyerahkan kepada kepala KUA/PPAIW untuk dimasukkan ke dalam daftar registrasi wakaf.

Menurut data yang sudah terdaftar di KUA Banjarmasin selatan sebanyak 277 buah, diantaranya yang sudah bersertifikat ada 68 buah dan yang belum bersertifikat sebanyak 209 buah. Selama menangani sertifikasi wakaf ini ada terdapat masalah yang dihadapi, di mana keterlambatan pembuatan sertifikat wakaf dari Kantor Pertanahan, ada yang sampai bertahun-tahun tidak dibuatkan sertifikat wakaf. Untuk menghindari kelalaian dan karena kurangnya perhatian dari Kantor Pertanahan, KUA atau nazhir atau kantor Departemen Agama memberikan informasi ulang kepada Kantor Pertanahan.

Kepada Kantor Pertanahan agar secepatnya membuat sertifikat wakaf jangan sampai tertunda apalagi selama bertahun-tahun, paling tidak dalam jangka waktu satu tahun semua tanah yang telah didaftarkan untuk disertifikasi pada tahun itu juga.<sup>92</sup>

- Menurut Staf KUA Banjarmasin Selatan bahwa prosedur sertifikasi tanah wakaf di KUA Banjarmasin Selatan adalah yaitu calon wakif datang ke KUA untuk

---

<sup>92</sup> H.M. Yusrin, Kepala KUA Banjarmasin Selatan, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, Tanggal 24 April 2008.

mendaftarkan tanah wakafnya setelah bermusyawarah dengan pihak keluarga/ahli waris dan membawa sertifikat kepemilikan tanah yang hendak diwakafkan, setelah diteliti oleh PPAIW, wakif mengucapkan ikrar wakaf di hadapan PPAIW dihadiri oleh 2 orang saksi dan nazhir, dibuatkan data ikrar wakaf dan ditandatangani oleh wakif, nazhir, dua orang saksi dan kepala KUA/PPAIW. Kemudian PPAIW/Kepala KUA mengajukan ke Kantor Pertanahan untuk dibuatkan sertifikat wakaf.

Syarat yang harus dipenuhi untuk membuat sertifikat wakaf oleh Kantor Pertanahan adalah akta ikrar wakaf sebagai bukti bahwa sudah terdaftar di KUA, SK nazhir dan sertifikat tanah/segel. Setelah dibuatkan sertifikat wakaf. Kepala Kantor Pertanahan memberikan kepada kepala KUA/PPAIW dan dicatat dalam daftar registrasi wakaf kemudian menyerahkan kepada nazhir dan wakif.

Selama menangani prosedur sertifikasi tanah wakaf masih terdapat masalah, dimana banyak dijumpai para wakif yang tidak memahami wakif dalam hal pentingnya mendaftarkan tanah wakafnya, sehingga

dikhawatirkan suatu saat ahli warisnya akan mengambil kembali tanah yang sudah diwakafkan.

Untuk menghindari demikian maka nazhir diharapkan pro aktif dalam mendaftarkan tanah wakaf sehingga tanah wakaf tersebut dapat terjamin dan mempunyai kekuatan hukum.

Untuk menimbulkan kesadaran dari masyarakat tentang arti pentingnya mendaftarkan tanah wakaf dan menghilangkan anggapan bahwa prosedur pembuatan sertifikat tanah wakaf itu sulit, hendaknya diadakan penyuluhan/bimbingan mengenai tata cara pendaftaran tanah wakaf.

- Menurut responden yang diteliti dimana ada sebagian tanah wakaf yang oleh wakif berdasarkan surat pernyataan penyerahan tanah wakaf kepada nadzir (Pengurus Mushalla), dimana wakif cukup menyatakan ikrar wakaf dihadapan nadzir saja, tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Hal ini terjadi pada tahun 1980 pada Mushalla Darul Munazzah yang terletak di Jln. Kinibalu, Kelurahan Telukdalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, dan hingga kini Mushalla tersebut belum bersertifikat.



Kemudian ada juga tanah wakaf yang sudah ada akta ikrar wakafnya atau akta penggantinya, tetapi belum dibuatkan sertifikat tanah wakafnya ke Kantor Pertanahan untuk pengurusan sertifikatnya, kebanyakan karena ada masalah, misalnya perwakafan terjadi sudah lama sekali. Sehingga surat menyuratnya ada yang hilang, ukuran tanah wakaf ternyata tidak jelas, atau perbatasannya masih sengketa dengan disebelahnya, atau ada diantara para ahli waris yang menggugat status kepemilikan tanah tersebut.

Contoh kasus yang ditemui di Kelurahan Pekapuran Raya wilayah KUA Banjarmasin Timur. Sebelum tanah wakaf difungsikan oleh masyarakat, tanah itu dijual oleh anak wakif sekitar lima tahun setelah wakif meninggal. Penjualan itu terjadi karena tidak dibuatkan sertifikatnya, bahkan AIW-nya saja tidak dibuatkan oleh nazhir, Ketua RT dan saksi. Selain yang menggugat bersalah, nazhir dan Ketua RT setempat pun dapat disalahkan karena dianggap lalai dalam mengurus sertifikasinya. Seharusnya minimal dibuatkan dulu AIW sementara, sehingga dari sini dapat ditindaklanjuti pengurusannya agar harta wakaf itu tidak dibatalkan atau dijual oleh ahli waris wakif.

- Dari pengumpulan data di lapangan diketahui, ternyata bahwa yang disebut nazhir ada dua macam atau dua versi.

Versi pertama adalah nadzir yang secara formal dibentuk dan kemudian disahkan dengan satu surat keputusan oleh Kepala KUA Kecamatan / Pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Menurut ketentuan Pasal 9 Ayat (1) Peraturan Menteri agama No. 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik : “Jumlah nadzir perorangan dalam satu kecamatan ditetapkan sebanyak-banyaknya sejumlah desa yang terdapat di kecamatan tersebut”. Kemudian Pasal 9 Ayat (2) menentukan : “Jumlah nadzir perorangan dalam satu desa ditetapkan satu nadzir”.

Nadzir versi kedua adalah nadzir yang secara operasional dan riil memang mengelola tanah wakaf secara berkesinambungan. Mereka inilah yang oleh masyarakat dikenal sehari-hari sebagai pengurus masjid, atau pengurus langgar, madrasah, atau dalam bentuk panitia (termasuk panitia pembangunan masjid / mushalla ybs). Pada hakekatnya mereka inilah yang sungguh terlibat dalam pengelolaan tanah wakaf / harta wakaf secara terus-menerus. Mereka ini diangkat / dipilih oleh masyarakat, walaupun tidak di SK-kan oleh Kepala KUA Kecamatan.

## **2. Pemecahan Masalah**

Dari permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka dapat diambil beberapa langkah pemecahan masalah sertifikasi tanah wakaf sebagai berikut :

- 1) Sosialisasi kepada masyarakat umum terutama kepada para wakif, nadzir, tokoh agama, dan tokoh masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah wakaf.
- 2) Koordinasi yang lebih baik diantara instansi yang berwenang terhadap sertifikasi tanah wakaf terutama instansi Kantor Pertanahan kota Banjarmasin bersama Kantor Departemen Agama setempat yang membawahi KUA Kecamatan.
- 3) Perlu dilakukan peningkatan kemampuan profesional bagi petugas Kantor Pertanahan dan staf KUA tingkat kecamatan agar tercipta sebuah kondisi birokrasi yang lebih efisien dan efektif sehingga pesan yang selama ini terbangun bahwa pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf sulit, maka penilaian itu akan hilang.

### **3. Laporan dalam Bentuk Matriks**

Untuk lebih mudah dipahami laporan yang penulis sajikan di atas, maka penulis membuat 3 (tiga) matriks, yang pertama matriks berisikan tingkat keberhasilan penanganan sertifikasi tanah wakaf, berisikan antara lain : jumlah total tanah wakaf, yang sudah dan belum disertifikat beserta presentasinya. Kedua, keadaan tanah yang belum bersertifikat tingkat keberhasilan penanganan sertifikasi tanah

wakaf antara lain : wakaf murni, HGB, hak pakai, jalur hijau dan sengketa. Ketiga, kendala penanganan wakaf oleh Kantor Urusan Agama (KUA) di kota Banjarmasin yang berkaitan dengan sertifikasi wakaf tersebut, berisikan tentang: KUA yang menangani perwakafan dan kendala-kendala yang dihadapi dalam menangani sertifikasi perwakafan.

### MATRIKS 1

#### TINGKAT KEBERHASILAN PENANGANAN

#### SERTIFIKASI TANAH WAKAF

| KUA<br>KECAMATAN              | Jumlah<br>tanah<br>wakaf | Bersertifikat     | Persentasi     | Belum<br>bersertifikat | Persentasi     |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Banjarmasin<br>Timur          | 136<br>persil            | 67 persil         | 49,26 %        | 69 persil              | 40,74 %        |
| Banjarmasin<br>Barat          | 100<br>persil            | 33 persil         | 33 %           | 67 persil              | 67 %           |
| Banjarmasin<br>Utara          | 138<br>persil            | 58 persil         | 42,02 %        | 80 persil              | 57,98 %        |
| Banjarmasin<br>Selatan        | 277<br>persil            | 68 persil         | 24,59 %        | 209 persil             | 75,41 %        |
| Banjarmasin<br>Tengah         | 103<br>persil            | 40 persil         | 38,83 %        | 63 persil              | 61,17 %        |
| <b>Jumlah<br/>Keseluruhan</b> | <b>754<br/>persil</b>    | <b>266 persil</b> | <b>35,28 %</b> | <b>488 persil</b>      | <b>64,72 %</b> |

### MATRIKS 2

#### KEADAAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

| Kecamatan            | jumlah | Wakaf<br>murni | HGB | Hak<br>pakai | Jalur<br>hijau | Sengketa |
|----------------------|--------|----------------|-----|--------------|----------------|----------|
| Banjarmasin<br>Timur | 69     | 64             | -   | -            | 3              | 2        |
| Banjarmasin<br>Barat | 67     | 67             | -   | -            | -              | -        |
| Banjarmasin<br>Utara | 80     | 80             | -   | -            | -              | -        |

|                     |            |            |           |          |           |          |
|---------------------|------------|------------|-----------|----------|-----------|----------|
| Banjarmasin Selatan | 209        | 111        | 27        | -        | 71        | -        |
| Banjarmasin Tengah  | 63         | 50         | 1         | 8        | 2         | 2        |
| <b>Jumlah</b>       | <b>485</b> | <b>300</b> | <b>28</b> | <b>8</b> | <b>73</b> | <b>4</b> |

### MATRIKS 3

#### KENDALA PENANGANAN WAKAF OLEH KUA

| No. | Pendapat | KUA yang menangani perwakafan  | Kendala-kendala yang dihadapi dalam menangani sertifikasi wakaf   |
|-----|----------|--------------------------------|---|
| 1   | I        | Kepala KUA Banjarmasin Timur   | Kurangnya persyaratan wakif, sengketa sesama ahli waris karena tidak adanya musyawarah  |
| 2   | II       | Staf KUA Banjarmasin Timur     | Tanah wakaf berada di jalur hijau   |
| 3   | III      | Kepala KUA Banjarmasin Utara   | Tanah wakaf berada di jalur hijau dan surat-surat tanah hilang  |
| 4   | IV       | Staf KUA Banjarmasin Utara     | Kurang kesadaran wakif mendaftarkan ke KUA karena dianggap mempersulit  |
| 5   | V        | Kepala KUA Banjarmasin Tengah  | Tanah wakaf di jalur hijau, berstatus HGB, KUA tidak punya tenaga profesional, tidak adanya dana operasional, BPN kurang perhatian, tidak punya petugas khusus perwakafan dan harus menunggu persetujuan BPN Provinsi |
| 6   | VI       | Staf KUA Banjarmasin Tengah    | Tidak adanya dana, masyarakat kurang mengetahui status dan batas-batas tanah wakaf  |
| 7   | VII      | Kepala KUA Banjarmasin Barat   | Tanah wakaf berada di jalur hijau   |
| 8   | VIII     | Staf KUA Banjarmasin Barat     | Kurangnya perhatian BPN, berkas-berkas pernah hilang di BPN   |
| 9   | IX       | Kepala KUA Banjarmasin Selatan | BPN kurang perhatian  |
| 10  | X        | Staf KUA Banjarmasin Timur     | Kurangnya pengetahuan wakif tentang perwakafan dan sertifikasinya   |

## **B. Kendala Yang Dihadapi KUA di Kota Banjarmasin Dalam Menangani Sertifikasi Perwakafan**

Dari data yang diberikan oleh para Kepala KUA di Banjarmasin dan stafnya, dan kemudian diinventarisasi dalam matriks 2 diketahui dari fakta berikut :

- a. KUA Kecamatan Banjarmasin Timur, dari 136 persil tanah wakaf, sebanyak 67 persil sudah bersertifikat (49,26%) dan **69 persil belum bersertifikat (40,74%)**.
- b. KUA Kecamatan Banjarmasin Barat, dari 100 persil tanah wakaf, hanya 33 persil yang memiliki sertifikasi tanah wakaf, selebihnya 67 persil belum. Ini berarti hanya 33% tanah wakaf yang bersertifikat dan **67% belum bersertifikat sebagai tanah wakaf**.
- c. KUA Kecamatan Banjarmasin Utara, dari 138 persil tanah wakaf, hanya 58 persil yang sudah memperoleh sertifikasi tanah wakaf (42,02%), selebihnya **80 persil (57,98%) belum bersertifikat**.
- d. KUA Kecamatan Banjarmasin Tengah, dari 103 persil tanah wakaf, hanya 40 persil yang sudah bersertifikat (38,83%), selebihnya **63 persil (61,17%) belum bersertifikat**.
- e. KUA Kecamatan Banjarmasin Selatan, dari 277 persil tanah wakaf, hanya 68 persil (24,59%) yang sudah bersertifikat, selebihnya **209 persil (75,41%) belum bersertifikat**.

Melihat jumlah dan persentasi di atas tampak bahwa tidak ada KUA di lima Kecamatan di Kota Banjarmasin yang mampu

mencapai tingkat sertifikasi tanah wakafnya sampai 50%, bahkan ada yang kurang dari 25% dari sejumlah tanah wakaf yang ada di wilayah tugasnya. Untuk keseluruhan kecamatan (Kota Banjarmasin), dari 754 persil tanah wakaf, yang sudah bersertifikat hanya 266 persil (35,28%), sedangkan yang belum bersertifikat 488 persil (64,72%). Jadi jauh lebih banyak tanah wakaf yang belum bersertifikat daripada yang sudah bersertifikat.

Kendala-kendala tersebut sebagaimana dikemukakan dalam matriks 3 dapat ditegaskan sebagai berikut :

- a. Tanah wakaf yang diwakafkan oleh wakif ada dalam proses sengketa antara sesama ahli waris, hal ini ditemui pada tanah wakaf Langgar Babus Sa'adah di wilayah tugas KUA Kecamatan Banjarmasin Timur. Dalam menghadapi kendala seperti ini pihak KUA lebih dahulu meminta wakif untuk menyelesaikan persoalan internal keluarga wakif (ahli waris) bersama dengan nazhir yang terkait. Setelah masalahnya selesai dan status tanah wakaf tetap dilanjutkan, maka KUA siap memproses dan mendaftarkannya.
- b. Tanah wakaf ada yang berada di pinggir sungai (jalur hijau) seperti terdapat pada Masjid An-Noor wilayah KUA Banjarmasin Selatan dan Masjid Misbahul Munir yang berada di jalur hijau (pinggir sungai dan pinggir jalan raya) wilayah KUA Kecamatan Banjarmasin Tengah. Di Kecamatan Banjarmasin Selatan ternyata juga banyak tanah wakaf yang diklaim berada di jalur hijau. Dalam

hal seperti ini berkas sertifikasi tidak jadi dilanjutkan ke Kantor Pertanahan, karena walaupun dilanjutkan akan ditolak. Untuk mengamankannya, maka hanya dibuatkan akta ikrar wakaf (AIW), sedangkan tanah tersebut hanya boleh dipakai dengan Hak Guna Bangunan. Tidak boleh diperjualbelikan atau dipindahtangankan.

- c. Tanah berstatus HGB milik pemerintah, ini juga tidak bisa disertifikasi, sebab tanah dimaksud meskipun di atasnya dibangun masjid atau langgar namun tidak bisa disertifikasi. Tanah hanya bisa digunakan dengan status HGB masyarakat setempat, dan bila pemerintah memerlukan maka tanah akan diambil tanpa tukar guling. Hal ini banyak ditemui di Kecamatan Banjarmasin Selatan. Selain itu juga ada tanah yang berstatus hak pakai, dalam arti yang diwakafkan hanya pemanfaatannya, bukan tanahnya. Ini terdapat di Kecamatan Banjarmasin Tengah, sebanyak 8 persil.
- d. Hilangnya surat-menyurat tanah milik wakif, sehingga sulit untuk ditindaklanjuti prosesnya. Dalam menghadapi kendala ini, KUA menyarankan agar surat menyuratnya yang hilang diperbaharui dan jika aslinya saja yang hilang maka fotokopinya dilegalisasi instansi terkait seperti Lurah dan Camat.
- e. Kurangnya kesadaran dari wakif dan nazhir untuk menyertifikasi tanah wakaf, sehingga proses sertifikasi tidak diperhatikan, yang mana batas-batas tanah wakaf pun tidak begitu jelas, sementara masyarakat sekitar juga kurang mengetahui secara persis. Untuk



mengatasi hal ini KUA perlu melakukan sosialisasi, dengan memberikan penyuluhan dan penyampaian buku-buku perwakafan dan surat-surat ke masjid-masjid dan langgar, berisi himbauan akan pentingnya sertifikasi tanah wakaf.

- f. KUA sendiri merasa tidak memiliki dana operasional dalam menangani perwakafan dan sertifikasinya. Hal ini menyulitkan bagi petugas KUA untuk proaktif terjun ke lapangan untuk penyadaran masyarakat dan percepatan sertifikasi itu sendiri. Untuk mengatasinya KUA menyarankan adanya tambahan dana, baik dari Departemen Agama maupun dari Pemerintah Daerah.
- g. Adanya kendala dari Kantor Pertanahan sendiri berupa kurangnya perhatian dan minimnya petugas dibandingkan banyaknya berkas yang harus diselesaikan. Kadang-kadang ada yang sampai kehilangan berkas. Untuk mengatasinya KUA harus mengirim surat permohonan percepatan sertifikasi dan KUA harus melengkapi kembali berkas yang hilang. Kendala lainnya dalam mengeluarkan sertifikat, Kantor Pertanahan Kota harus menunggu persetujuan Kantor Pertanahan Provinsi, sehingga memakan waktu cukup lama.

Dari sejumlah kendala tersebut dapat diinventarisasi sebagai berikut :

- a. Tanah dalam keadaan sengketa sesama ahli waris;
- b. Tanah berada di jalur hijau;

- c. Tanah hanya memiliki HGB dan Hak Pakai;
- d. Hilangnya Alas Hak Tanah;
- e. Kurangnya kesadaran nazhir dan wakif;
- f. KUA tidak memiliki dana operasional;
- g. Kurangnya perhatian Kantor Pertanahan.

Berkenaan dengan adanya kendala di atas dapat digaris-bawahi sebagai berikut :

Pertama, seharusnya tanah yang akan diwakafkan dirundingkan dahulu antar sesama ahli waris, sehingga tidak menimbulkan persengketaan. Nazhir yang ditawari harta wakaf haruslah melakukan peninjauan lebih dahulu kepada semua ahli waris. Jika semua setuju, baru diterima sebagai harta wakaf, dan bila ada yang belum setuju, maka harus dilakukan pendekatan lebih dahulu. Namun adanya sengketa ini bisa juga karena tidak segera dibuatkan sertifikatnya ketika tanah wakaf itu diwakafkan dahulu.

Kedua, tanah yang diwakafkan tidak sepenuhnya milik wakif, karena ada yang berada di jalur hijau, atau tercampur antara hak milik wakif dengan tanah jalur hijau. Tetapi masalah ini juga timbul karena terjadi erosi sungai dan perluasan jalan. Mestinya wakif, nazhir, dan pemerintah melakukan koordinasi, berapa ukuran tanah yang masih milik wakif, dan berapa yang milik Negara (jalur hijau). Yang dibuatkan sertifikatnya hanya yang murni milik wakif, sedangkan yang terkena

jalur hijau adalah milik pemerintah. Seharusnya pemerintah tidak boleh mengklaim semuanya berada di jalur hijau.

Ketiga, tanah berstatus HGB. Hal itu terjadi, sebab pemerintah memiliki tanah yang belum difungsikan, maka oleh masyarakat dibangun tempat ibadah khususnya langgar untuk masyarakat sekitar. Pemerintah akan mengambilnya jika diperlukan. Dalam keadaan demikian, sertifikasi memang terkendala, karena pemerintah sebagai suatu lembaga tidak bisa mewakafkan tanah. Mestinya pemerintah mengambil kebijakan untuk mewakafkannya, karena harta milik pemerintah hakikatnya milik rakyat/masyarakat juga.

Adapun tanah yang berstatus hak pakai, di mana yang diwakafkan hanya pemanfaatannya, bukan tanahnya, hal itu sebenarnya cukup baik. Tetapi alangkah baiknya jika tanahnya yang sekaligus diwakafkan. Supaya statusnya jelas dan masyarakat dapat memanfaatkannya secara optimal. Untuk itu para ulama dan tokoh masyarakat kiranya perlu melakukan pendekatan kepada pemilik tanah agar bisa mewakafkannya, supaya bisa diberikan sertifikasi. Tetapi dalam hal ini, sekiranya tanah itu memang tidak ingin diwakafkan, masyarakat tidak perlu memaksakan sebagai harta wakaf. Bagaimana pun wakaf menuntut keikhlasan.

Keempat, kurangnya kesadaran wakif dan nazhir akan pentingnya sertifikasi. Hal ini memerlukan penyuluhan secara kontinyu dari KUA dan instansi terkait. Sertifikasi tanah wakaf ini tentu penting,

sebab banyak kebaikannya bagi semua pihak. Bagi wakif atau keluarganya akan mendatangkan kepastian hukum bahkan menimbulkan kebanggaan karena nama wakif disebutkan dalam sertifikat. Bagi masyarakat pengguna tanah wakaf itu, dalam hal ini nazhir dan jamaah masjid dan langgar (masyarakat) juga diuntungkan, karena status tanah menjadi kuat secara hukum agama dan negara, sehingga tidak dapat diganggu gugat lagi di kemudian hari. Hal sebaliknya tentu dapat terjadi jika tanah tersebut tidak disertifikasi, karena bisa saja terjadi gugatan di kemudian hari.

Kelima, KUA tidak punya dana. Ini kembali kepada Departemen Agama dan pemerintah daerah. Mengingat pentingnya urusan sertifikasi, maka selain menyediakan petugas yang ahli di bidang perwakafan, mestinya juga tersedia dana yang cukup, agar petugas wakaf dari KUA dapat aktif menjalankan tugasnya dengan baik.

Keenam, Kantor Pertanahan ternyata juga punya andil menambah kendala dalam sertifikasi tanah wakaf. Sebagai instansi yang memang diberi tugas dalam urusan sertifikasi, mestinya Kantor Pertanahan penuh perhatian dan proaktif.

Dari kenyataan ini rendahnya persentasi tanah wakaf yang berhasil disertifikasi dengan berbagai kendalanya di satu sisi memang menunjukkan bahwa KUA belum bisa optimal dalam menjalankan tugasnya dalam hal sertifikasi tanah wakaf, padahal tugas ini merupakan tugas penting yang menjadi bagian dari tugasnya di

samping tugas-tugas lainnya seperti pencatatan perkawinan dan penyelesaian kewarisan.

Namun belum optimalnya pencapaian ini ternyata dipengaruhi oleh faktor-faktor lain yang kompleks. Jadi masalah ini tidak dapat dibebankan semata kepada KUA, melainkan di situ juga terkait peranan pemerintah, Kantor Pertanahan, wakif, dan nazhir. Bisa saja wakif dan nazhir tidak memandang perlu sertifikasi tersebut, sehingga diabaikan saja. Bisa saja KUA ingin cepat membereskannya, namun justru Kantor Pertanahan memperlambat dan lebih memprioritaskan sertifikasi tanah bukan wakaf.

Untuk mengoptimalkan sertifikasi tanah wakaf, maka kendala-kendala yang disebut di atas harus lebih dahulu dihilangkan dengan membangun kesadaran dan komitmen semua pihak yang terkait. Tanpa ada kesadaran dan komitmen, maka usaha-usaha sertifikasi tanah wakaf tidak akan berhasil optimal. Namun karena KUA yang diberi tugas menangani hal ini, maka KUA harus pula lebih proaktif, baik dalam sosialisasi maupun penanganan, sehingga pencapaian sertifikasi tanah wakaf di masa-masa yang akan datang bisa lebih maksimal daripada yang ada sekarang.

### **C. Pembahasan**

#### **1. Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Wakaf oleh Kantor Urusan Agama di Kota Banjarmasin**

Dari penelitian yang dilakukan terhadap lima Kantor Urusan Agama (KUA) di Kota Banjarmasin antara lain yaitu Banjarmasin Timur, Banjarmasin Barat, Banjarmasin Tengah, Banjarmasin Utara dan Banjarmasin Selatan cukup banyak menangani urusan perwakafan tanah yang diwakafkan oleh para wakif, yang terutama sekali digunakan untuk keperluan tempat-tempat ibadah seperti masjid dan langgar/mushalla. Penanganan wakaf oleh KUA ini sesuai dengan kewenangan KUA sebagai perpanjangan tangan dari Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota dan Provinsi.

Berdasarkan data yang disajikan diketahui bahwa dalam proses penanganan wakaf ini KUA di Kota Banjarmasin menetapkan prosedur perwakafan yang relatif sama antara satu KUA dengan KUA lainnya. Hal ini digarisbawahi sebagai berikut :

- a. Wakif mendatangi KUA untuk mendaftarkan tanah wakafnya kepada KUA bersama nazhir (pengurus masjid atau langgar yang disertai menerima dan mengelola harta wakaf), disertai surat-menyurat tentang tanah wakaf. Kadang-kadang yang datang ke KUA bukan wakif, melainkan nazhir atau Ketua RT di mana tanah wakaf berada.
- b. Oleh Petugas (PPAIW) yang ada di Kantor KUA dilakukan pemeriksaan terhadap surat-surat tanah wakaf. Kadang-kadang dilanjutkan dengan memeriksa secara langsung keadaan tanah

wakaf di lokasi serta menanyakan kepada Ketua RT dan masyarakat setempat tentang status dan batas-batas tanah.

- c. Tanah wakaf yang sudah dianggap memenuhi syarat dilakukan secara pengucapan ikrar wakaf kemudian penandatanganan akta ikrar wakaf, yang dihadiri dan ditandatangani oleh wakif dan saksi-saksi, nazhir, Kepala KUA atau petugas PPAIW yang ditunjuk. KUA di Kecamatan-kecamatan Kota Banjarmasin menekankan, kalau bisa dua orang saksi yang ikut menyaksikan penandatanganan akta ikrar wakaf adalah keluarga dari wakif agar status harta wakaf memang jelas untuk diwakafkan dan tidak ada gugatan dari pihak keluarga di kemudian hari. Namun dalam hal saksi ini, KUA juga membolehkannya dari kalangan tokoh masyarakat yang mengetahui lokasi dan keadaan tanah yang diwakafkan.
- d. AIW yang sudah ditandatangani para pihak kemudian diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin untuk ditindaklanjuti dan dibuatkan sertifikat wakafnya. Dalam berkas ini disertakan surat Rekomendasi dari Kepala KUA serta Lurah setempat. Oleh Kantor Pertanahan berkas untuk persyaratan sertifikasi wakaf tersebut diteliti dan diproses. Bagi tanah yang jelas kepemilikannya dan tidak dalam sengketa disertai syarat-syarat penandatanganan para pihak yang lengkap akan dibuatkan sertifikatnya. Sedangkan tanah yang berada di jalur

hijau seperti pinggir sungai (kali) dan pinggir jalan tidak ditindaklanjuti.

- e. Sertifikat tanah wakaf yang sudah selesai dikembalikan kepada KUA untuk diregistrasi, dan setelah itu oleh KUA diserahkan kepada para pihak sebagai arsip, baik di KUA sendiri, nazhir, wakif, Kantor Pertanahan, Kadang-kadang juga sampai ke Kelurahan dan Ketua RT setempat.
- f. Proses penanganan tanah wakaf oleh KUA yang kemudian dilanjutkan ke Kantor Pertanahan biasanya dilakukan secara kolektif, tidak secara perorangan. Hal ini untuk memudahkan serta meminimalisasi biaya. Waktu yang diperlukan sampai selesai biasanya satu tahun bahkan lebih.

Dengan melihat penanganan wakaf oleh KUA-KUA di lima Kecamatan di Kota Banjarmasin di atas, tampak prosedurnya cukup panjang, melibatkan banyak pihak dan memakan waktu yang lama. Hal inilah yang menyebabkan adanya anggapan umum di masyarakat bahwa proses sertifikasi tanah wakaf relatif agak sulit dan lama, sehingga banyak yang memilih untuk tidak membuat sertifikat wakafnya. Mereka hanya berwakaf secara lisan, atau ditulis secara sederhana, yang ditinjau secara hukum tentu belum memiliki kekuatan hukum yang sebenarnya sebagai harta wakaf.

Sebenarnya prosedur perwakafan tersebut di atas memang seharusnya demikian, jadi masyarakat baik itu wakif maupun nazhir



tidak perlu menganggapnya terlalu rumit dan sulit. Misalnya ketika akta ikrar wakaf, memang seharusnya ada saksi dan nazhir. Oleh karena itu KUA sebagai lembaga berwenang harus proaktif mensosialisasikan akan pentingnya sertifikasi tanah wakaf, supaya tanah-tanah wakaf yang ada semuanya bersertifikat, sehingga memiliki hukum yang berkekuatan tetap dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.

Kebiasaan KUA melakukan sertifikasi secara kolektif barangkali perlu dirubah. Kebiasaan ini akan memakan waktu, selain itu ada kalanya sertifikasi merupakan hal mendesak. Misalnya masjid mau membangun tempat-tempat usaha pada tanah wakaf yang ia miliki bekerjasama dengan instansi terkait, misalnya perbankan. Maka sertifikat tanah wakafnya akan dicari. Begitu juga jika di sekitar masjid akan dibangun bangunan tertentu oleh orang lain, maka untuk memastikan perbatasan, akan lebih mudah jika ada sertifikat. Ketiadaan sertifikasi tanah wakaf dapat menyulitkan nazhir atau pihak terkait lainnya yang diajak bekerjasama. Mengingat alokasi waktu satu tahun bisa saja tidak kunjung selesai, maka alangkah baiknya jika dilakukan per unit tanah wakaf saja. Jika menyulitkan, bisa dikolektifkan perbulan saja, sehingga tidak menumpuk.

Tetapi ini juga memerlukan kepedulian dari Kantor Pertanahan sebagai institusi pembuat sertifikat. Mengingat statusnya sebagai

tanah wakaf, maka mestinya sertifikasinya diberi prioritas dengan biaya murah bahkan kalau bisa tanpa biaya, sebab manfaat tanah wakaf itu memang untuk keagamaan dan sosial. Tentu tidak sulit bagi Kantor Pertanahan untuk meringankan atau menggratiskan biaya sertifikasi tersebut, sebab akan ada subsidi silang dari dana sertifikasi tanah non wakaf.

Lambatnya penanganan tidak dapat disalahkan kepada KUA. Data yang ada menunjukkan Kantor Pertanahan juga punya andil, karena ada yang lamban dalam menangani berkas, kurang perhatian, bahkan ada berkas yang hilang. Ini menunjukkan kurangnya perhatian dan profesionalisme dalam menjalankan tugas-tugas pekerjaannya. Hal ini kemungkinan tidak adanya petugas khusus pada Kantor Pertanahan yang menangani sertifikasi tanah-tanah wakaf. Atau mereka lebih tertarik menangani sertifikasi tanah bukan wakaf, dengan mengenyampingkan tanah wakaf. Mestinya tanah wakaf atau bukan wakaf sama pentingnya untuk disertifikasi guna terjaminnya kepastian status hukum tersebut.

## **2. Tinjauan Hukum Islam dan hukum Positif terhadap Penanganan Sertifikasi Wakaf**

Berkenaan dengan prosedur penanganan tanah-tanah wakaf oleh KUA lima Kecamatan di Kota Banjarmasin, sudah dapat dikatakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Secara hukum Islam wakaf-wakaf tersebut sudah sah sebab sudah memenuhi rukun dan syarat perwakafan, baik pada *wakif*, *maukif bih* (harta wakaf), *maukif alaih* (*nazhir*) maupun *sighat* atau ikrar wakaf. Hukum Islam memang tidak menyuruh agar tanah-tanah wakaf itu diberi sertifikat, dalam arti jika ada empat unsur di atas maka perwakafan menjadi sah. Namun karena ketentuan sertifikasi tanah wakaf ini merupakan kebijakan pemerintah, maka umat Islam wajib taat kepada pemerintah. Sebagaimana perintah Allah dalam surat An Nisah ayat 59 yang artinya : “Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul-Nya, dan ulil amri kamu” ... (QS. An-Nisa : 59)

Menurut Ahmad Musthafa al-Maraghi, yang dimaksud dengan *ulil amri* dalam ayat ini meliputi para umara (aparatur pemerintah), ulama, hakim panglima perang dan pihak-pihak yang menangani urusan rakyat, yang perintah dan hukumnya wajib ditaati, sepanjang perintah dan hukumnya itu tidak bertentangan dengan perintah Allah dan Rasul.<sup>93</sup>

Perlunya Sertifikasi tanah wakaf tidak bertentangan dengan perintah Allah, bahkan sejalan, sebab hal ini untuk memperkuat kedudukan dan status wakaf itu sendiri. Sebagaimana diterangkan oleh Muhammad as-Syarbini al-Khatib dan Taqyuddin Abibakar tentang kedudukan wakaf, serta PP Nomor 28 Tahun 1977 pasal 1

---

<sup>93</sup> Ahmad Musthafa al-Maraghi, Alih bahasa Bahrun Abubakar, *Tafsir al-Maraghi*, Juz 5, (Semarang : Toha Putra, 1996), hal. 119.

dan KHI pasal 215, wakaf bersifat tetap atau kekal zatnya dengan mengambil manfaat darinya untuk agama dan sosial (kutipan nomor 5-9 Bab II).

Sekarang ini harga tanah semakin mahal, apalagi di perkotaan seperti Banjarmasin. Kalau tidak disertifikasi oleh lembaga yang berwenang, tidak mustahil di kemudian ada pihak-pihak tertentu yang menggugat, sehingga timbul sengketa. Hal ini sudah dialami oleh KUA Kecamatan Banjarmasin Timur, karena ada salah satu tanah wakaf di lingkungan tugasnya yang digugat oleh salah seorang ahli waris. Gugatan seperti ini tentu dapat diantisipasi sekiranya dari awal sudah dibuatkan sertifikat wakafnya. Kalau tanah yang sebenarnya telah diwakafkan, lalu berhasil digugat atau dibatalkan kembali oleh keluarga wakif, maka hal itu tentu sangat merugikan, tidak saja bagi nazhir, tetapi juga bagi agama dan masyarakat yang memanfaatkan tanah wakaf itu untuk kepentingan sosial dan agama.

Adanya gugatan atau sengketa wakaf di kemudian hari tentu merupakan hal yang buruk, sebab akan merugikan nazhir, masyarakat bahkan wakif itu sendiri baik yang masih hidup maupun sudah meninggal dunia. Oleh karena itu tanah wakaf harus diamankan oleh nazhir, wakif dan KUA, salah satunya dengan jalan sertifikasi.

Adapun tanah wakaf yang berada di jalur hijau, baik di pinggir sungai maupun di pinggir jalan raya, pada dasarnya bukan milik wakif, melainkan milik pemerintah (daerah). Berkenaan dengan adanya tanah wakaf yang di atasnya dibangun masjid yang berada di pinggir sungai dan jalan, seperti ditemui di wilayah KUA Banjarmasin Tengah, maka tanah tersebut mungkin hanya sebagian milik wakif, sebagian lainnya milik pemerintah. Berarti perwakafannya dahulu tidak sepenuhnya milik wakif. Jadi wakaf hanya ada pada harta milik wakif sepenuhnya, sedangkan yang menjadi milik umum (jalur hijau) bukan milik wakif.

Begitu juga tanah yang berstatus HGB dan Hak Pakai, berarti yang diwakafkan hanya pemanfaatannya, bukan barangnya. Hal ini dibolehkan dalam Hukum Islam, sebab hukum Islam selain boleh mewakafkan barang, juga membolehkan memanfaatkan manfaat, sebagaimana bolehnya jual beli barang atau jasa.

Menurut Hukum Positif prosedur penanganan tanah wakaf oleh KUA di Kota Banjarmasin juga sudah benar, karena sesuai dengan peraturan perundang-undangan perwakafan yang berlaku peraturan perundang-undangan menempatkan Kantor Urusan Agama dan Kantor Pertanahan sebagai instansi yang berwenang menangani dan mengeluarkan sertifikat tanah wakaf. KUA berwenang menangani proses administrasi perwakafan hingga

memasukkan berkas permohonan sertifikasi ke Kantor Pertanahan guna selanjutnya diproses hingga terbit sertifikat wakafnya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

- 1) Dari hasil penelitian yang dilakukan terhadap lima Kantor Urusan Agama (KUA) di Kota Banjarmasin antara lain yaitu : Banjarmasin Timur, Banjarmasin Barat, Banjarmasin Tengah, Banjarmasin Utara, dan Banjarmasin Selatan, bahwa pelaksanaan penanganan tanah wakaf oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan di Kota Banjarmasin di atas, tampak prosedurnya cukup panjang, sehingga sering menimbulkan penyimpangan yaitu sangat birokratis dalam pengurusan sertifikasi, tidak jelas siapa yang harus membiayai dana sertifikasi, sehingga wakif banyak yang tidak mensertifikatkan tanahnya
- 2) Kendala yang menyebabkan masyarakat untuk tidak membuat sertifikat wakaf antara lain, yaitu kurangnya kesadaran masyarakat untuk melakukan sertifikasi tanah wakaf di kota Banjarmasin yang belum maksimal. Kondisi tersebut disebabkan oleh berbagai faktor

diantaranya adanya sikap simplifikasi / penyederhanaan masyarakat terhadap pentingnya sertifikasi tanah wakaf. Masyarakat merasa cukup kuat untuk tidak melakukan sertifikasi selama diatas tanah wakaf sudah berdiri bangunan fisik sebagai contoh mushalla atau masjid. Disini masyarakat hanya berwakaf secara lisan dihadapan nadzir, dimana wakif cukup menyatakan ikrar wakafnya langsung di depan nadzir, tidak dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) atau ditulis secara sederhana, yang ditinjau secara hukum tentu belum memiliki kekuatan hukum yang sebenarnya sebagai harta wakaf. Hal ini dapat berdampak negatif, misalnya adanya penggugatan oleh ahli waris.

Disamping itu ada faktor lain sebagai kendala yaitu adanya berbagai kenyataan bahwa tanah-tanah wakaf itu berada di jalur hijau atau di pinggir sungai. Rendahnya sertifikasi tanah wakaf juga disebabkan rendahnya pengetahuan para wakif dan nadzir tentang seluk beluk pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf. Hal ini dapat terjadi karena ketidakpahaman wakif tentang sertifikasi wakaf.

Kejadian serupa juga terjadi pada pejabat dan petugas yang seharusnya berwenang menangani masalah ini yakni Kantor Urusan Agama tingkat Kecamatan dan Kantor Pertanahan kota

Banjarmasin yang dinilai masih rendah responnya terhadap pentingnya sertifikasi tanah wakaf ini.

## **5.2. Saran**

Melihat pelaksanaan dan kendala diatas, maka ada beberapa usulan dan saran untuk perbaikan selanjutnya, agar perlu diintensifkan lagi koordinasi antara Kantor Depag dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), baik ditingkat provinsi maupun Kota beserta instansi terkait lainnya, agar melakukan penyuluhan dan sosialisasi baik kepada para pejabat yang berwenang menangani wakaf maupun kepada masyarakat terutama mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik dan Undang-undang RI No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf serta Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 422 Tahun 2004 tentang Sertifikasi Tanah Wakaf yang selanjutnya ditindaklanjuti oleh Instansi terkait dengan membentuk Tim Teknis dan Kerja.