

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN WAKAF

A. Pendaftaran Perwakafan Tanah milik

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Maka Undang-Undang Pokok Agraria telah menggariskan adanya keharusan melaksanakan pendaftaran tanah, sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan pasal 19, yang berbunyi:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa selanjutnya tidak membebaskan dari pembayaran biaya-biaya

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan diatas dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang memuat cara-cara atau penyelenggaraan teknis pendaftaran tanah di Negara Republik Indonesia.

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 juga mengatur masalah-masalah perwakafan tanah milik, pada pasal 49 ayat (3) yang berbunyi: “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pada tanggal 17 Mei 1977 Pemerintah telah menetapkan Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik. Di dalam pasal 10 Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 1977 tersebut dimuat ketentuan tentang kewajiban mendaftarkan tanah-tanah wakaf menurut ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961. Sedangkan tata cara pendaftaran tanah wakaf tersebut akan diatur oleh Menteri Dalam Negeri yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 6 tahun 1977 tentang tata pendaftaran tanah mengenai perwakafan tanah milik. Dan tentang pendaftaran tanah sendiri telah diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997. Pada pasal 1 PP nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang

Melihat ketentuan dalam pasal 10 Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 1977, maka pendaftaran tanah wakaf ini dilakukan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961. Tetapi dalam rangka pendaftaran tanah-tanah wakaf ini ada hal-hal yang perlu disesuaikan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 6 tahun 1977.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara umum di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia, termasuk di wilayah Kabupaten Kecamatan Bakauheni di bebaskan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah ini meliputi pendaftaran tanah-tanah wakaf.

Wakaf menurut Ulama Madzhab adalah menahan suatu harta benda yang mungkin dapat diambil manfaatnya, wujud harta benda yang dimaksud adalah kekal memutuskan hak untuk menransaksikanya atau dengan kata lain dapat dirumuskan dengan menahan suatu benda untuk diambil manfaatnya dan dilembagakan guna kepentingan umum. (Taufik Hamami, 2003:59)

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 1 ayat (1) tentang wakaf, wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk di manfaatkan selamanya untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Fungsi dari wakaf sendiri adalah untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum dan bertujuan untuk memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan

1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pada Tahun 1960 pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960.

Dengan diundangkannya UU ini maka sejak tanggal 24 September 1960 di Indonesia mulai berlaku unifikasi hukum agraria yang mengakhiri suasana dualisme hukum antara hukum barat disatu sisi dengan hukum adat disisi lain. Dengan demikian hukum yang berlaku dilapangan hukum agraria hanyalah UUPA beserta peraturan pelaksanaannya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah Undang-Undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fasilitas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil dimana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Undang-Undang Pokok Agraria dalam rangka mencapai kepastian hukum telah menentukan mengenai pendaftaran hak-hak atas tanah, adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa : "Untuk menjamin kepastian

Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang telah diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Ketetapan Pasal 19 ayat (1) di atas merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan menyatakan dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah. UUPA juga memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah dari pada hak-hak atas tanah, misalnya tentang Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.⁹

Dengan berjalannya sistem pemerintahan yang dinamis khususnya di bidang pertanahan, untuk pertama kali Indonesia mempunyai satu lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan di Indonesia, yaitu uniform dan berlaku secara nasional, sebagai konsekuensi berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku 8 Oktober 1997 (pasal 66), sebagai perintah dari pasal 19 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembkuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri agraria
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.¹⁰

Apa yang telah diperintahkan ayat 1 pasal 19 UUPA tersebut, maka oleh pemerintah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961. Dan atas ayat 1 tersebut oleh Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 telah di atur lebih lanjut sebagai penegasan tentang hak tersebut (pasal 3).

Rangkaian uraian di atas merupakan ketentuan-ketentuan yang menjadi dasar hukum dari pendaftaran hak-hak atas tanah. Dan khususnya ditujukan kepada pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan untuk harus mendaftarkan hak-hak atas tanahnya masing-masing dalam rangka untuk memperoleh tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana telah dinyatakan pula dalam Pasal 19 ayat 1 huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Peraturan pelaksana dari pasal-pasal tersebut di atas yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997,

¹⁰ AP. Perundang-undangan Republik Indonesia. Tanah dan Pertanahan (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)

Tentang pendaftaran tanah yang kemudian disusul dengan Peraturan Menteri Agraria.

PP No.24 Tahun 1997 dikeluarkan berdasarkan pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang telah diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah. Dalam Pasal 1 PP No. 24 tahun 1997 disebutkan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan pengolahan, pembukuan 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 yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan

hak atas tanah maupun tanah negara. Yang dimaksud dengan suatu hak adalah hak atas tanah menurut hukum adat dan hak atas tanah menurut UUPA.

Pendaftaran berasal dari kata Cadastre, yang merupakan suatu upaya yang tangguh dalam administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatakan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan.

Menurut Pasa 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 maka dinyatakan bahwa, sebidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, dan itu saja merupakan obyek dari pendaftaran tanah di Indonesia.

Pendaftaran tanah di kenal juga dengan *Rech Kadaster*. Pendaftaran tanah ialah merupakan proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan atas tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut, yang berupa buku tanah dan sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.¹¹

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka diharapkan terjamin adanya kepastian hukum hak-hak dasar tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah tersebut dikeluarkan berdasar Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Adapun tujuan dari pada pendaftaran tanah adalah untuk menuju jaminan kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah yang telah dimaksudkan dalam Pasal 19 UUPA dan telah diakomodir pada Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 pasal 3.

Tujuan dari pendaftaran tanah tersebut adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan 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 dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Berarti juga bahwa seluruh berkas-berkas dari kantor pertanahan tersebut harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga akan memudahkan dalam mencari suatu data yang diperlukan. Terbukti dengan adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang pendapatan tanah tersebut.

Dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut akan menghasilkan:

1. Kepastian hak atas tanah, artinya dengan didaftarkan tanah tersebut

- b. Kepastian subyek haknya, artinya yang didaftarkan hak atas tanahnya akan diketahui siapakah pemiliknya. Kepastian tentang subyek haknya sangat diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah.
- c. Kepastian obyek, artinya dengan didaftarkannya hak atas tanahnya akan diketahui dengan pasti dimana letaknya, luas dan batas-batasnya, hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa dikemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah yang berbatasan.
- d. Kepastian hukumnya, artinya dengan didaftarkannya hak atas tanahnya akan dapat diketahui wewenang dan kewajiban bagi pemilik hak atas tanah.

4. Sistem Pendaftaran Tanah

Perbuatan hukum pendaftaran tanah atau hak atas tanah adalah suatu peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang dan bukan sekedar tindakan administrasi belaka. Hak keperdataan adalah merupakan Hak Asasi Manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya, dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam ikatan hubungan kemasyarakatan. Ada tiga macam sistem pendaftaran

a. Sistem Positif

Apa yang tercantum dalam buku pendaftaran dan tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak ketiga (yang berkait baik) yang bertindak atas bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar pihak yang dirugikan mendapatkan kompensasi lain.

Ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, kendatipun ternyata ia bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Menurut sistem ini hubungan hukum dengan orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hal tersebut didaftarkan. Kebaikan dari sistem positif:

1. Adanya kepastian dari buku tanah
2. Peranan aktif dari pejabat balik nama tanah
3. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang umum.

Adapun kelemahan dari sistem ini adalah :

1. Akibat dari pelaksanaan tanah yang bersifat aktif waktu yang

2. Wewenang pengadilan diletakkan wewenang administrasi, yaitu dengan diterbitkannya sertifikat tidak dapat diganggu gugat.¹²

b. Sistem Negatif

Surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Hakim) sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal demikian, maka pengadilan yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Kalau ternyata keterangan dari pendaftaran tanah tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya.

Ciri pokok sistem negatif ini adalah bahwa pendaftaran tanah atau hak atas tanah tidaklah menjamin nama-nama yang terdaftar. Dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar ditentukan oleh dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam hak pendaftaran hak atas tanah.

Ciri pokok lainnya dari sistem negatif ini adalah bahwa pejabat balik nama tanah berperan positif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk memvalidasi kebenaran dari surat-surat

Kebaikan sistem negatif adalah adanya perlindungan kepada pemegang hak sebenarnya. Kelemahan sistem negatif adalah adanya perlindungan kepada pemegang hak sebenarnya. Kelemahan dari sistem negatif adalah :

1. Peranan pasif pejabat balik nama tanah menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat tanah.
2. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang lain.¹³

c. Sistem Torrens

Ciri khas dari sistem ini adalah bahwa manakala seseorang mengklaim sebagai pemilik hak baik karena Undang-Undang atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan atas namanya. Dari penelitian tersebut maka lahan akan diuji dan berkesimpulan bahwa:

1. Lahan yang dimohonkan atau didaftarkan tersebut baik dan jelas.
2. Atas permohonan tidak ada sengketa dalam pemilikan tersebut.
3. Atas permohonan secara meyakinkan dapat diberikan.
4. Atas bukti dari atas hak tidak ada orang yang berprasangka dan berkeberatan terhadap pemilikan pemohon.

Ganti rugi terhadap pemilik tanah adalah melalui dana asuransi,

sertifikat hak atas tanah itu diperoleh dengan jalan pemalsuan atau penipuan. Beberapa keuntungan dari sistem torrens antara lain :

1. Menetapkan biaya-biaya yang tidak dapat diduga sebelumnya.
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang.
3. Meniadakan kebanyakan rekaman
4. Secara tegas menyatakan dasar haknya.
5. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertifikat.
6. Meniadakan (hampir tidak mungkin) pemalsuan.
7. Meniadakan atas hak pajak.
8. Memberikan sesuatu atas hak yang abadi karena negara menjaminkannya tanpa batas.¹⁴

Di samping keuntungan dari sistem tersebut, maka dapat di ambil dari beberapa hal :

1. Ketidakpastian diganti kepastian, ketidak jelasan dan berbelitnya uraian menjadi singkat dan jelas.
2. Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa sehingga setiap orang akan mengurus kepentingannya.
3. Penipuan sangat dihalangi.
4. Banyak hak milik atas tanah berkurang nilainya karena ketidakpastian hak atas tanah, setelah dikembalikan nilai yang sebenarnya.

¹⁴ AP. Perlindungan, *Pendaftaran dan Konvensi Hak-hak atas Tanah menurut UUPA*, Cetakan kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6.

5. Sejumlah proses-proses prosedur dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.¹⁵

Sertifikat tanah menurut sistem torrens merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak dapat diganggu gugat. Dari ketiga sistem pendaftaran tanah tersebut diatas UUPA walaupun tidak secara tegas menyebutkan pendaftaran yang mana, tapi berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 ayat (2) sub c yaitu : kegiatan pendaftaran tanah yang berakhir dengan pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka pendaftaran tanahnya menganut sistem negatif. Tetapi ditambah dengan bertendens positif, artinya kelemahan dalam sistem negatif dikurangi sehingga kepastian hukum dapat dicapai.

Menurut pendapat Boedi Harsono yang menyatakan bahwa sistem yang kita gunakan bukanlah sistem negatif melainkan sistem negatif yang bertendens positif. Pengertian negatif disini adalah bahwa keterangan yang ada itu jika ternyata benar maka masih dapat diubah dan dibetulkan. UUPA tidak memilih sistem positif karena sistem ini penyelenggaraannya memerlukan banyak waktu, tenaga dan biaya. Ini berarti bahwa pendaftaran tanah dengan sistem negatif tidak diselenggarakan dengan teliti (sistem recht kadaster selalu menghendaki ketelitian dalam penyelenggaraannya, tapi tidak secermat sistem positif).

¹⁵ Bachtiar Effendi, *Op.Cit.* Hlm. 31.

5. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Atas Tanah

Berdasar pada Pasal 6 UUPA semua hak atas tanah memberikan kewenangan kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan tanahnya yaitu untuk keperluan apa saja dan berapa lama tanahnya itu boleh digunakan .

Kemudian dari lain pihak timbul suatu pertanyaan tentang masalah ini, yaitu bagaimana seseorang atau badan hukum dapat membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah di atas suatu bidang tanah tertentu, dialah yang berhak. Hal demikian itu mungkin saja timbul dari pihak-pihak yang berkepentingan yang ingin menghendaki atau mempunyai tanah dengan melalui transaksi yang benar, apakah tanah itu benar-benar hak atau kepunyaan.

Untuk menangani kesulitan ini maka demi terselenggaranya kepastian hukum atas tanah oleh pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah. Dalam mencapai tujuan tersebut, dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan kegiatan-kegiatan yang meliputi dari pendaftaran tanah adalah tentang pengeluaran sertifikat sebagai alat bukti yang kuat yang demikian kepada yang berhak.

Kalau tanah yang bersangkutan belum ada surat ukurannya maka untuk sementara sebagai gantinya yang dijilid bersama-sama dengan

belum ada surat ukurnya disebut sertifikat sementara. Baik sertifikat maupun sertifikat sementara, keduanya merupakan surat tanda bukti hak. Perbedaannya terletak pada luasnya pembuktian, kalau sertifikat sementara hanya merupakan surat tanda bukti mengenai status tanahnya, subyeknya, dan keterangan-keterangan yuridis yang tercantum di dalam salinan buku tanahnya (gambar situasi hanya berfungsi sebagai alat petunjuk), maka suatu sertifikat suami hal-hal yang tersebut di atas juga memberikan pembuktian mengenai letak, luas dan batas-batasnya.

Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c maka sertifikat yang dimaksud adalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan sertifikat hak atas tanah dengan mudah membuktikan, ditinjau dari segi yuridis :

1. Status hukum tanah yang dikuasai apakah tanah hak milik, hak pakai, hak pengelolaan, hak guna usaha atau hak guna bangunan.
 2. Bahwa kitalah yang berhak atas tanah itu.
 3. Beban yang mungkin ada di atas tanah itu, tanah itu sedang dalam situasi atau sedang dijadikan jaminan hutang dengan tanggungan.
 4. Peristiwa-peristiwa hukum apa yang terjadi di atas tanah itu, jual beli, tukar menukar, hibah, wakaf, wasiat dan peristiwa hukum lain yang harus dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah.
- dan ditinjau dari segi kadasterinya : tanah mana yang kita haki itu letak, luas dan batas-batasnya.

Sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, jadi merupakan

bagian utama bagi pemegang sertifikat tersebut dapat memberikan

jaminan kepastian hukum terhadap pemegangnya dan karena itu hukum mewajibkan kepada setiap orang maupun Instansi Pemerintah untuk menghormati kebenarannya.

B. Wakaf

1. Pengertian wakaf

Menurut bahasa kata wakaf berasal dari kata waqf, yang berarti menahan atau berhenti atau diam di tempat, secara peristilahan wakaf berarti menahan harta yang diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaannya yang mubah (tidak dilarang Allah) serta dimaksudkan untuk mendapatkan keridhaan Allah.¹⁶ Sedangkan wakaf menurut istilah syara' adalah menahan harta yang mungkin diambil manfaatnya tanpa menghabiskan atau merusakkan bendanya dan digunakan untuk kebaikan.¹⁷

Wakaf menurut Ulama Madzhab adalah menahan suatu harta benda yang mungkin dapat diambil manfaatnya, wujud harta benda yang dimaksud adalah kekal memutuskan hak untuk menstransaksikanya atau dengan kata lain dapat dirumuskan dengan menahan suatu benda untuk diambil manfaatnya dan dilembagakan guna kepentingan umum.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 1 ayat (1) tentang wakaf, wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk

¹⁶ Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah dan Syirkah*, Bandung, PP Al Ma'arif, 1977, hal. 5.

¹⁷ Al-Fiqh al-Islami wa Adab al-Salaf, Terjemahan Lajnah Diniyah Jakarta, Baijuzali Press, 1993, hal. 22.

di manfaatkan selamanya untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Fungsi dari wakaf sendiri adalah untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum, dan bertujuan untuk memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya.

Ada beberapa pengertian lain tentang makna wakaf, antara lain:

a. Imam Abu Hanifah

Wakaf adalah menahan suatu benda yang menurut hukum, tetap milik si wakif dalam rangka mempergunakan manfaatnya untuk kebajikan.

b. Imam Malik

Wakaf itu tidak melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, namun wakaf tersebut mencegah wakif melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut kepada yang lain dan wakif berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh menarik kembali wakafnya.

c. Imam Syafi'i dan Ahmad bin Hambal

Wakaf adalah melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, setelah sempurna prosedur perwakafan.

d. Abu Yusuf dan Imam Muhammad

Wakaf adalah penahanan pokok suatu benda di bawah hukum benda Tuhan Yang Maha Esa sehingga hak kepemilikan wakif berakhir dan

beralih kepada Tuhan Yang Maha Esa, untuk Sesuatu tujuan yang hasilnya dipergunakan untuk manfaat makhlukNya.

e. Maulana Muhammad Ali

Wakaf adalah penetapan yang bersifat abadi untuk memungut hasil dari barang yang diwakafkan guna kepentingan seseorang atau bersifat keagamaan, atau untuk tujuan amal.

f. Naziroedin Rahmat

Wakaf adalah suatu barang yang sementara asalnya atau zatnya tetap, selalu berubah, yang dapat dipetik hasilnya dan yang empunya sendiri sudah menyerahkan kekuasaannya terhadap barang itu dengan syarat dan ketentuan bahwa hasilnya akan di pergunakan untuk keperluan amal kebajikan yang diperintahkan syariat.

g. Ahmad Azhar Basyir

Wakaf berarti menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaan yang mubah, serta dimaksudkan untuk mendapatkan keridhoan Allah.

Sedangkan pengertian wakaf menurut apa yang dirumuskan dalam pasal 1 ayat 1 PP Nomor 28 tahun 1977 adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama lamanya untuk kepentingan kebajikan atau keperluan umum

2. Dasar hukum perwakafan

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. **Pasal 49:**
- 2) Perwakafan hak milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Peraturan.
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. :

Pasal 1 :

- 1) Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan /atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.
- 2) Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.
- 3) Ikrar Wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.
- 4) Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf untuk dikelola.
- 5) Harta Benda Wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang
- 6) PPAIW adalah pejabat yang berwenang yang ditetapkan oleh menteri untuk membuat akta ikrar wakaf.

7) Badan Wakaf Indonesia adalah lembaga independen untuk mengembangkan perwakafan di Indonesia

Pasal 2 :

Wakaf sah apabila dilaksanakan menurut syariah

Pasal 3 :

Wakaf yang telah diikrarkan tidak dapat dibatalkan

Pasal 4 :

Wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya.

Pasal 5 :

Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kepentingan umum.

Pasal 6 :

Wakaf dilakukan dengan memenuhi unsur sebagai berikut :

4) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Hak

Milik :

Pasal 9 :

- 1) Pihak yang hendak mewakafkan tanahnya diharuskan datang di hadapan PPAIW untuk melakukan ikrar wakaf
 - 2) PPAIW seperti dimaksud dalam ayat(1) diangkat dan diberhentikan oleh menteri agraria
 - 3) Isi dan bentuk ikrar wakaf ditetapkan oleh Menteri Agraria
 - 4) Pelaksanaan ikrar, demikian pula pembuatan ikrar wakaf dianggap sah, jika dihadiri dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 orang saksi
 - 5) Dalam melaksanakan ikrar seperti dimaksud ayat(1) pihak yang mewakafkan tanah diharuskan membawa serta dan menyerahkan kepada Pejabat tersebut dalam ayat(1) surat-surat berikut :
 - 6) Sertifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya
 - 7) Surat keterangan dari Kepala Desa yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran kepemilikan tanah yang tidak tersangkut suatu sengketa.
 - 8) Surat keterangan pendaftaran tanah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas jenis DNRD yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional

- 7) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- 8) Intruksi Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan

Selain peraturan-peraturan wakaf diatas,ada beberapa dasar umum wakaf lain yang dapat menjadi dasar hukum bagi hukum perwakafan itu sendiri.Ada beberapa dalil atau ketentuan yang menjadi dasar dari pada amalan wakaf ini, ialah ayat-ayat Al-Qur'an yang memerintahkan agar manusia slalu berbuat kebaikan, sebab amalan wakaf pun termasuk salah satu macam perbuatan yang baik dan terpuji.

Dari beberapa ayat yang memerintahkan manusia untuk berbuat kebaikan itu dapat disebutkan beberapa ayat Al-Qur'an.yaitu:

1. Al-Qur'an surat Al Hadj ayat 77, yang artinya: "Berbuatlah oleh kamu kebaikan semoga kamu dapat kemenangan"
2. Al-Qur'an surat Al Imran ayat 92, yang artinya: "Tidaklah akan tercapai oleh kamu kebaikan, sebelum kamu sanggup membelanjakan sebagian daripada barang yang kamu senangi"
3. Al-Qur'an surat Al Baqarah ayat 267, yang artinya : "Belanjakanlah sebagian harta yang kamu peroleh dengan baik-baik" .
4. Hadits Nabi Riwayat Muslim dari Abu Hurairah, Nabi Muhammadi SAW bersabda "apabila seseorang meninggal dunia semua kebala

amalannya terhenti kecuali tiga amalannya yaitu: shodaqoh jariyah, ilmu yang bermanfaat dan anak sholeh yang senantiasa mendoakan baik untuk orang tuanya”.

5. Hadits Riwayat Bukhari Muslim : “Pada suatu hari sahabat Umar datang kepada Nabi untuk meminta nasehat tentang tanah yang diperolehnya di Khaibar (daerah yang amat subur di Madinah) Rosululloh berkata “Jika engkau mau, wakafkanlah tanah itu dan bersedekahlah hasilnya”. Kemudian bersedekahlan Umar dengan tanah itu, dengan ketentuan tidak boleh dijual pokoknya, tidak boleh diwaris dan tidak boleh dihibahkan. Dan sedekah itu diperuntukkan untuk fakir miskin, sanak kerabat, untuk memerdekakan budak untuk keperluan sabilillah, Ibnu Sabil dan tamu. Sedangkan pemeliharaan harta maka diperbolehkan makan hasilnya sekedar diperlukan, serta kepada teman sejawatnya tetapi tidak boleh melampaui batas yang pantas.

3. Tujuan dan Fungsi Wakaf

Tujuan wakaf adalah memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya (Taufik Hamami, 2003:56) Fungsi wakaf :

1. Mewujudkan potensi dan manfaat ekonomi harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum (Undang-undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 5)
2. Mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf (Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Pasal 2)

4. Unsur-Unsur Wakaf

Unsur-unsur wakaf berdasarkan undang-undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 6 adalah :

1. Wakif

Wakif adalah Pihak Yang Mewakafkan harta benda miliknya (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 1 ayat 2)

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 7, wakif meliputi :

a. Perorangan;

Wakif perseorangan hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi persyaratan(Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 8 ayat 1) :

- 1) Dewasa
- 2) Berakal sehat
- 3) Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum dan
- 4) Pemilik sah harta benda wakaf

b. Organisasi

Wakif organisasi hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang beresdutan (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun

c. Badan Hukum

Wakif badan hukum hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan badan hukum untuk mewakafkan harta benda wakaf milik badan hukum sesuai dengan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan. (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 8 ayat 3)

2. Nazhir

Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk di kelola dan di kembangkan sesuai dengan peruntukannya. (Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 2004 Pasal 1 ayat 4) Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 9, Nazhir meliputi :

a. Perseorangan

Perseorangan hanya dapat menjadi nazhir apabila memenuhi persyaratan (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 10 ayat 1) :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Beragama Islam
- 3) Dewasa
- 4) Amanah
- 5) Mampu Secara jasmani dan rohani

6) Tidak Terhalang Melakukan perbuatan Hukum

b. Organisasi

Organisasi (manya) dapat menjadi nazhir apabila memenuhi persyaratan (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 10 ayat 2) :

- 1) Pengurus yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan dan
- 2) Organisasi yang bergerak dibidang social, kemasyarakatan dan /atau keagamaan islam

c. Badan Hukum

Badan Hukum hanya dapat menjadi nazhir apabila memenuhi persyaratan (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 10 ayat 2) :

- 1) Pengurus badan hukum yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan
- 2) Badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan Peraturan Perundang- Undangan yang berlaku
- 3) Badan Hukum yang bergerak dibidang social, pendidikan, kemasyarakatan, dan/ atau keagamaan islam

Tugas seorang Nadzir :

- 1) Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf
- 2) Mengelola dan mengembangkan harta benda sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya
- 3) Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf

4) Melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia

Nazhir yang telah mengurus dan mengawasi harta benda wakaf maka nazhir yang bersangkutan boleh, dan bahkan berhak untuk mendapatkan bagian dan menerima penghasilan yang pantas dari hasil tanah wakaf sebagai imbalannya. Pemberian imbalan yang dimaksud jumlahnya ditetapkan oleh Kantor Urusan Agama Kabupaten / Kotamadya setempat. Ketentuan yang dimaksud tidak boleh melebihi dari jumlah 10 persen (10%) dari hasil bersih tanah wakaf.

Nazhir dianggap berhenti dari jabatan apabila (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 45) :

- 1 Meninggal dunia
- 2 Bubar atau dibubarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
3. Atas permintaan sendiri
4. Tidak melaksanakan tugasnya dan melanggar ketentuan.

3. Harta Benda Wakaf

Harta benda wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang di wakafkan oleh wakif. Harta benda wakaf hanya dapat di wakafkan apabila dimiliki dan dikuasai secara sah. (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 1 ayat 5)

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004

Pasal 16 ayat (1) Harta benda Wakaf Terdiri dari :

a. Benda tidak bergerak meliputi

- 1) Hak Atas Tanah Sesuai Ketentuan Peraturan Perundang- undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar
- 2) Bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah
- 3) Tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku
- 5) Benda tidak bergerak lain sesuai ketentuan syariah dan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

b. Benda bergerak, meliputi :

- 1) Uang
- 2) Logam mulia
- 3) Surat berharga
- 4) Kendaraan
- 5) Hak atas kekayaan intelektual
- 6) Hak sewa.

Penulis dalam harta benda wakaf akan membahas tentang harta benda wakaf tidak bergerak, yaitu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan perundang- undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar.

4. Ikrar Wakaf

Ikrar wakaf adalah Pernyataan kehendak wakif yang di ucapkan secara lisan dan/ atau tulisan kepada nazhir untuk mewakafkan harta benda

miliknya.(Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004
Pasal 1 ayat (3))

Adapun tata cara ikrar wakaf :

- a. Dilakukan oleh Wakif kepada Nadzir dihadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 orang saksi
- b. Dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW
- c. Wakif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum,Wakif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh 2 orang saksi
- d. Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, wakif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas benda wakaf kepada PPAIW
- e. Dituangkan dalam ikrar wakaf.

Pejabat Pembuat Akte Ikrar Wakaf (PPAIW) adakah pejabat yang berwenang yang ditetapkan oleh Menteri Agama untuk membuat akta ikrar wakaf.

Akta Ikrar Wakaf menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 21 ayat (2) memuat :

- a. Nama dan identitas wakif
- b. Nama dan identitas nazhir
- c. Data dan keterangan harta benda wakif

d. Peruntukan harta benda wakaf

e. Jangka waktu wakaf

5. Peruntukan Harta Benda Wakaf

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 22 Peruntukan Harta Benda Wakaf, dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf hanya dapat diperuntukan bagi (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 22) :

a. Sarana dan kegiatan ibadah

b. Sarana dan kegiatan pendidikan dan kesehatan

c. Bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa

d. Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat dan atau

e. Kemajuan kesejahteraan umat lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan perundang-undangan

6. Jangka waktu wakaf

Harta benda yang diwakafkan tidak ada batas waktunya atau tidak bisa diminta kembali oleh wakif. Pendaftaran harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang/Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat tanah wakaf paling lambat tujuh (7) hari kerja setelah akta ikrar wakaf ditandatangani (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun

5. Macam-macam Wakaf

Wakaf adalah merupakan suatu pranata dalam hukum Islam, akan tetapi tidak hanya terdapat satu macam wakaf saja melainkan terdapat berbagai macam wakaf. Di dalam hukum Islam, wakaf dapat dibagi dua macam yaitu :

1. Wakaf ahli (wakaf keluarga atau khusus)
2. Wakaf khairi (wakaf umum)

1) Wakaf Ahli

Wakaf keluarga adalah wakaf yang diperuntukkan khusus kepada orang-orang tertentu, seorang atau lebih, keluarga wakif atau bukan. Karena wakaf ini adalah wakaf yang diperuntukkan bagi orang-orang khusus atau orang-orang tertentu, maka wakaf ini disebut pula dengan wakaf khusus. Bila seseorang menyatakan mewakafkan tanahnya kepada keluarga A, yang berhak mengambil manfaat wakaf keluarga ialah orang-orang yang tersebut dalam pernyataan wakaf dan wakaf macam ini dipandang sah. Namun persoalan yang biasa timbul kemudian hari pada wakaf itu telah meninggal dunia, atau ia tidak berketurunan jika dinyatakan bahwa keturunannya berhak mengambil manfaat wakaf ini atau orang tersebut tidak mengelola atau mengambil manfaat harta wakaf itu. Menurut Azhar Basyir, soal yang mungkin timbul juga adalah, bila anak keturunan wakif tidak lagi yang mampu mempergunakan buku-buku atau tanah wakaf tersebut, atau anak keturunannya menjadi punah, bagaimana nasib harta wakaf tersebut. Azhar Basyir mengemukakan "Bila terjadi hal tersebut kita kembalikan kepada orang-orang tertentu bahwa wakaf tidak boleh dihapus dengan waktu tertentu

Dengan demikian meskipun anak keturunan wakif yang menjadi tujuan wakaf itu tidak ada lagi yang mampu mempergunakan untuk umum.¹⁹

Menurut pengalaman wakaf ahli terutama yang berupa tanah-tanah pertanian setelah melampaui waktu ratusan tahun, terdapat kesulitan dalam melaksanakannya sesuai dengan tujuannya. Lebih-lebih bila anak keturunan wakif yang menjadi tujuan wakaf itu berkembang sedemikian rupa sehingga sangat menyulitkan bagaimana cara meratakan pembagian hasil harta waris untuk mereka yang berhak menerima. Seringkali biaya administrasi yang diperlukan lebih besar dan tidak jarang untuk itu terjadi persengketaan ahli waris.

Untuk sementara waktu rasanya lembaga ahli itu dapat diambil sebagai jalan keluar untuk mempertemukan ketentuan-ketentuan hukum Islam, yaitu mengenai macam-macam harta yang menurut hukum adat dipertahankan menjadi harta keluarga secara kolektif, tidak diwariskan kepada anak keturunan secara individu, seperti tanah pusaka tinggi di Minangkabau, tanah dati di Ambon, barang-barang kelakeran di Sulawesi dan sebagainya.

Menghadapi kenyataan itu, di beberapa negara yang dalam bidang perwakafan telah mempunyai sejarah lama, lembaga wakaf ahli itu diadakan peninjauan kembali, yang hasilnya dipertimbangkan lebih baik lembaga wakaf ahli itu dihapuskan, sebagai contoh Mesir telah menghapuskan lembaga

¹⁹ Lihat, Ruzi, H. J., *Wakaf dan Perwakafan*, Penerbit Al-Hayat, 1967, hal. 10-11.

wakaf ahli atau wakaf keluarga dengan Undang-Undang No.180 Tahun 1952 sebelum itu Suriah telah menghapuskannya juga.

2) Wakaf Khairi (wakaf umum)

Wakaf khairi atau wakaf umum ialah wakaf yang sejak semula manfaatnya diperuntukkan untuk kepentingan umum tidak dikhususkan untuk orang-orang tertentu, seperti mewakafkan tanah untuk mendirikan Masjid, mewakafkan sebidang kebun yang hasilnya dapat dimanfaatkan untuk membina suatu pengajian dan sebagainya.

Dasar hukum wakaf khairi atau wakaf umum ini ialah hadits yang menerangkan wakaf Umar Bin Khatib. Dalam hadits ini disebut “Pada Jalan Allah”, memerdekakan budak, untuk fakir miskin dan untuk orang terlantar. Semua ini berhubungan dengan kepentingan umum.

Wakaf khairi inilah yang sejalan benar dengan jiwa amalan wakaf yang amat diutamakan dalam ajaran Islam itu, yang dinyatakan bahwa pahalanya akan terus mengalir sampai mati/meninggal dunia selama harta wakaf itu masih tetap diambil manfaatnya.

Wakaf khairi inilah yang benar-benar dapat dinikmati hasilnya oleh masyarakat secara luas dan dapat merupakan salah satu sarana untuk menyelenggarakan kesejahteraan masyarakat baik dalam bidang sosial, ekonomi pendidikan, kebudayaan maupun di bidang keagamaan

6. Kedudukan Harta Wakaf

Terdapat perbedaan pendapat mengenai kedudukan harta wakaf ini diantara umat Islam. Menurut Imam Syafi'i wakaf merupakan ibadah yang disyariatkan. Jadi wakaf dipandang sah apabila yang berwakaf telah mengucapkan pernyataannya atau ikrarnya tanpa adanya keputusan hakim, lebih tegasnya, setelah ada persyaratan wakaf maka dengan sendirinya harta itu berkedudukan sebagai harta wakaf, artinya orang yang berwakaf itu tidak lagi mempunyai kewenangan apa-apa atas harta wakaf tersebut. Tetapi menurut Imam Abu Hanifah, wakaf itu hanyalah merupakan sedekah oleh karena itu selama hakim belum memutuskan bahwa harta itu merupakan harta wakaf, maka harta tersebut belumlah berkedudukan sebagai harta wakaf.

Apabila suatu harta telah dijadikan harta wakaf maka hak milik dari harta yang diwakafkan tersebut tidak lagi ada pada orang yang berwakaf dan tidak pula menjadi kepunyaan badan atau lembaga tempat kemana harta wakaf diperuntukkan melainkan menjadi kepunyaan Allah, untuk jalan Allah (fisabilillah) dan keperluan orang banyak.

Sejalan dengan kedudukan wakaf sebagai salah satu macam shodaqoh, harta wakaf terlepas dari harta milik wakif, dan tidak pula pindah menjadi milik orang-orang atau badan-badan yang menjadi tujuan wakaf. Harta wakaf terlepas dari hak milik wakif sejak wakaf dikeluarkan dan menjadi hak Allah yang kemakmuhannya menjadi hak wakif (al-ikh). Dengan demikian harta

7. Perubahan Peruntukan Harta Wakaf

Pada dasarnya suatu tanah milik yang telah diwakafkan tidak boleh dirubah, baik yang menyangkut masalah peruntukan atau penggunaan lain dari yang telah ditentukan didalam ikrar wakaf, maupun yang menyangkut masalah status tanah wakafnya sendiri. Seperti jual beli, dihibahkan, atau diwariskan, dan tindakan-tindakan hukum lain yang bersifat peralihan hak atas tanah dengan akibat perubahan status tanah wakaf menjadi tanah bukan wakaf.

Namun didalam menghadapi keadaan-keadaan tertentu, seperti halnya karena:

- a. Keadaan tanahnya sudah tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf,
- b. Kepentingan umum menghendakinya, maka perubahan dimaksud dapat dilaksanakan terhadapnya

Ukuran atau kriteria dari suatu harta wakaf adalah tergantung dari faktor dapat tidaknya harta wakaf itu dipergunakan sesuai dengan tujuan wakaf. Tegasnya ukuran atau kriteria dari suatu harta wakaf adalah harta akan mempunyai suatu nilai ibadah apabila mengalami nasib tidak dapat berfungsi atau berkurang nilainya sebaliknya dicari upaya agar harta wakaf tersebut digunakan lagi. Dalam hal ini adalah mungkin apabila dilakukan penjualan atau penukaran harta wakaf tersebut untuk dapat dipergunakan sesuai dengan tujuan wakaf. Misalnya ada seorang yang mewakafkan sebidang tanahnya untuk sekolahan, tetapi tanah wakaf tersebut terletak pada dekat pabrik kimia telah beracun dan mengganggu jalannya proses belajar atau dengan

kata lain harta wakaf tersebut tidak memenuhi syarat untuk mencapai tujuan wakaf. Maka tanah tersebut dapat dijual dan kepada orang lain dan hasilnya dibelikan sebidang tanah lain yang lebih bermanfaat dan dapat digunakan sesuai dengan tujuan wakaf. Hasil pembelian sebidang tanah itupun berkedudukan sebagai tanah wakaf pula.

8. Prosedur perubahan status dan peruntukan tanah wakaf

Di dalam suatu permohonan perubahan-perubahan baik terhadap peruntukan lain dari apa yang telah ditentukan dalam ikrar wakaf, maupun terhadap status tanah wakaf itu sendiri kepada pejabat yang berwenang atas pemberian izin perubahan tersebut, keberperanan Nadzir dalam hal ini, mengingat ia adalah sebagai manajer harta wakaf, sehingga ia tahu persis tentang keadaan obyek tanah wakaf yang akan dialihkan statusnya maupun akan di rubah peruntukan atau kegunaannya.

Di dalam nadzir bermaksud merubah peruntukan atau penggunaan lain dari apa yang telah ditentukan di dalam ikrar wakaf maupun perubahan atas status tanahnya itu sendiri, maka ia wajib mengajukan permohonannya dengan disertai kepada Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan secara hirarkis.

Permohonan tersebut, selanjutnya disertai suatu pertimbangan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan dan Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten /Kotamadya harus diteruskan secara hirarkis kepada kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi atau yang sejenis. Kepala Bidang Urusan Agama Islam di Propinsi setempat

Untuk suatu permohonan perubahan atas peruntukan atau penggunaan lain dari pada apa yang telah ditentukan di dalam ikrar wakaf, maka Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama c.q Kepala Bidang Urusan Agama Islam di beri wewenang untuk memberikan persetujuan atau penolakannya secara tertulis. Jadi atas permohonan semacam ini Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama c.q Kepala Bidang Urusan Agama Islam itu sendiri tidak perlu meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri Agama.

Lain halnya apabila permohonan tersebut menyangkut masalah perubahan atas status tanah wakafnya itu sendiri, maka Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama c.q Kepala Bidang Urusan Agama Islam yang bersangkutan tidak berwenang untuk memberikan persetujuan atau penolakannya atas permohonan tersebut. Melainkan ia dengan menyertakan suatu pertimbangan harus meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri Agama c.q Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Urusan Haji. Ini karena, wewenang untuk menyetujui atau menolaknya adalah merupakan wewenang Direktur Jenderal tersebut. Dan permohonan perubahan tersebut akan disetujui. Apabila perubahannya itu sendiri diberikan penggantian yang sekurang kurangnya senilai dan seimbang dengan kegunaannya sesuai dengan ikrar wakaf.

Dengan adanya perubahan peruntukan atau penggunaan lain dari pada apa yang telah ditentukan didalam ikrar wakaf maupun perubahan atas status tanah wakafnya karna adanya alasan-alasan tersebut diatas, maka untuk kepentingan administrasi pertanahan hal tersebut oleh pejabat yang

bersangkutan harus dilaporkan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya setempat guna untuk mendapatkan penyelesaian lebih lanjut.

Penyimpangan-penyimpangan dari prosedur dan ketentuan tersebut diatas, selain terkena sanksi pidana, juga perubahan tersebut dengansendirinya batal menurut hukum. Maka perubahan yang diperuntukan dari pada apa yang ditentukan dalam ikrar wakaf maupun perubahan status atas tanah wakafnya itu sendiri, pelaksanaannya dibatasi secara ketat. Hal ini dimaksudkan agar dapat menghindari praktek-praktek yang dapat merugikan akan eksistensi dan keberadaan masalah perwakafan itu sendiri.

9. Pengolahan dan Pengurusan Harta Wakaf

Untuk menjamin agar harta wakaf tetap berfungsi sebaik-baiknya sesuai dengan tujuan wakaf maka diperlukan pengurusan dan pengelolaan. Pengurus yang mengelola mempunyai tugas mengurus dan mengelola harta wakaf tersebut. Di samping itu agar perwakafan dapat terlaksana secara tertib dan teratur Negara mengadakan Peraturan Perundang-undangan yang berisi tentang hal-hal perwakafan termasuk pengurusan dan pengelolaan. Pengurus dan pengelola harta wakaf ini disebut Nazhir. Nazhir dapat dilakukan oleh wakif sendiri maupun diserahkan kepada pihak lain, baik perseorangan maupun badan hukum.

Apabila yang ditunjuk sebagai pengurus atau pengelola harta wakaf tidak memenuhi syarat yang telah ditentukan maka hakimlah yang menunjuk

sebagai nazhirnya. Mula-mula hakim menunjuk kepada orang yang masih ada hubungan kekerabatan dengan wakaif baru apabila tidak ada yang memenuhi syarat-syarat tersebut maka hakim akan menunjuk kepada orang lain sebagai pengurus atau pengelola harta wakaf. Nazhir dapat memperoleh suatu imbalan jasa sesuai dengan perjanjian, atau dapat imbalan jasa untuk keperluan hidupnya dari sebagian harta wakaf tersebut. Tentang imbalan itu penting, sebab dengan demikian maka pengurusan atau pengelolaan harat wakaf akan dilakukan dengan sebaik-baiknya.

Di samping itu nazhir juga berwenang untuk melakukan sesuatu yang dapat mendatangkan kebaikan atau hal-hal yang telah ditentukan oleh wakif sendiri. Misalnya ada sebidang tanah wakaf berupa tanah pertanian, maka nazhir dapat menanam apa saja yang cocok, dan dapat juga menyewakan tanah wakaf tersebut kepada orang lain atau dengan mengadakan perjanjian bagi hasil. Tetapi yang terpenting untuk diketahui bahwa nazhir tidak boleh menjadikan tanah wakaf tersebut sebagai jaminan utang, sebab dikhawatirkan apabila hutang tersebut tidak dapat dilunasi maka harta wakaf yang dipakai sebagai alat untuk pelunasan hutang. Sehingga akibatnya amalan-amalan wakaf akan berhenti, dan jelas hal ini adalah bertentangan dengan hakikat amalan wakaf.

Oleh karena nazhir hanyalah merupakan orang atau badan hukum yang memegang amanat atau tugas untuk memelihara dan menyelenggarakan harta wakaf sebaik-baiknya, maka nazhir tidak dibebani resiko-resiko yang timbul

10. Pengawasan dan Bimbingan Perwakafan

Mengenai pengawasan perwakafan tanah milik dan tata caranya di berbagai tingkat wilayah serta bimbingan perwakafan tanah, dilakukan oleh unit-unit organisasi departemen agama secara hirarkhis, sebagaimana diatur dalam keputusan menteri agama tentang susunan organisasi dan tata cara kerja departemen agama. Hal ini tertuang dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Agama No.1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No.28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik.

11. Penyelesaian Perselisihan Perwakafan

Masalah pelaksanaan perwakafan (tanah khususnya) ini didalam kehidupan masyarakat kita sehari-hari pelaksanaannya lebih banyak dilaksanakan secara syariat islam, maka sudah barang tentu politik hukum Nasional menggariskan bahwa badan Peradilan yang berwenang untuk menyelesaikan perselisihan-perselisihan yang terjadi didalamnya merupakan weweng dan kompetensi badan Peradilan Agama. Sedangkan bagian-bagian lain yang penanganannya harus diselesaikan secara umum baik yang menyangkut masalah perdata maupun pidana, merupakan wewenang badan Peradilan Umum.

Wewenang Peradilan Agama dalam masalah perwakafan tanah ini meliputi masalah-masalah :

- a. Wakaf, Wakif, Ikrar, Nadzir dan saksi. Kewenangan ini menyangkut sah tidaknya perbuatan mewakafkan, yaitu yang menyangkut tanah yang diwakafkan, wakif, ikrar, nazhir dan saksi. Didalam hal ini

perselisihan banyak didorong oleh faktor yang mendorong seseorang untuk

tidak mengakui adanya ikrar wakaf atau untuk menarik kembali tanah yang telah diwakafkan, baik oleh wakif atau oleh ahli warisnya. Faktor pendorongnya antara lain :

- 1) makin langkanya tanah
 - 2) makin tingginya harga
 - 3) menipisnya kesadaran agama
 - 4) Wakif mewakafkan seluruh atau sebagian tanahnya, sehingga dengan demikian keturunannya merasa kehilangan sumber rejeki ndan menjadi terlantar kehidupannya. Akibatnya, tidak mustahil dijumpai ahli waris yang mengingkari adanya ikrar wakaf dari orangtuanya dan tidak mau menyerahkan tanah wakaf kepada Nazhir, atau sama sekali tidak mau melaporkan.
 - 5) Sikap serakah dari ahli waris atau sama sekali tidak tau adanya ikrar wakaf karena tidak diberitau oleh orangtuanya.
- b. Alat bukti administrasi tanah, seperti Akta Ikrar Wakaf, Sertifikat Tanah, dan hal-hal lain yang berhubungan dengan pencatatan dan pendaftaran perwakafan dan tanah wakaf.
 - c. Pengelolaan dan pemanfaatan hasil wakaf, seperti penyimpanan penggunaan harta wakaf oleh Nazhir dan lainnya.
 - d. Pengadilan Agama yang dimaksud adalah Pengadilan Agama yang mewilayahi Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan atau PPAIW tempat pelaksanaan ikrar wakaf dan pencatatannya. (Taufik Hamami)