

# HUKUM WAKAF TANAH DAN PENSERTIFIKATANNYA DI INDONESIA

**Mas'ut**

Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang

Email : utmsi@yahoo.co.id

## **ABSTRACT**

*Waqf is a legal act of wakif to separate and / or surrender some of his property to be used permanently or for a certain period of time in accordance with its importance for the purpose of worship and / or general welfare according to sharia. While in the Islamic Law Compilation of waqf is the act of a person or group of persons or law that separates part of his or her belongings and institutes them for the purpose of worship or other common purposes in accordance with the teachings of Islam.*

*The wakaf land application process is made after wakif wakaf pledge wakaf to nadzir wakaf before the Authorization Pledge of the Wakaf Pledge (PPAIW). Upon PPAIW to make a Wakaf Pledge Act, PPAIW on behalf of nadzir filed an application at the Local Authority Office of the District / City by enclosing some of the requirements; the certificate of land concerned, the Wakaf Pledge Deed, and the letter of confirmation from the KUA of the local subdistrict on the relevant nadzir.*

**Keywords :** wakaf, nadzir, waqf land certificate, deed of pledge of waqf.

## **ABSTRAK**

*Wakaf adalah perbuatan hokum 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. Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Islam wakaf adalah perbuatan hokum seseorang atau kelompok orang atau badan hokum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selalamamanya guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.*

*Proses permohonan tanah wakaf dilakukan setelah wakif melakukan ikrar wakaf kepada nadzir wakaf dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Setelah PPAIW membuatkan Akta Ikrar Wakaf, maka PPAIW atas nama nadzir mengajukan permohonan pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan beberapa persyaratan di antaranya; sertifikat tanah yang bersangkutan, Akta Ikrar Wakaf, dan surat pengesahan dari KUA Kecamatan setempat mengenai nadzir yang bersangkutan.*

**Kata kunci:** wakaf, nadzir, sertifikat tanah wakaf, akta ikrar wakaf.

### **A. PENDAHULUAN**

Tujuan yang dicita-citakan Negara Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum, sebagaimana yang diamanatkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu untuk

mencapai tujuan tersebut, perlu di usahakan semaksimal mungkin potensi yang sudah ada dalam lembaga keagamaan yang memiliki manfaat dalam pengembangan kesejahteraan umat.

Salah satu langkah yang hebat untuk meningkatkan kesejahteraan umum adalah dengan jalan meningkatkan peran wakaf sebagai lembaga keagamaan yang tidak hanya bertujuan untuk berbagai sarana ibadah dan social, namun juga memiliki kekuatan ekonomi yang berpotensi antara lain untuk memajukan kesejahteraan umum, sehingga perlu dikembangkan pemanfaatannya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Pelaksanaan wakaf dalam masyarakat belum sepenuhnya berjalan dengan tertib, sehingga dalam berbagai kasus harta wakaf tidak terpelihara sebagaimana mestinya, terlantar, atau bahkan beralih ketangan pihak ketiga dengan cara melawan hukum. Keadaan demikian disebabkan karena kelalaian dan ketidak mampuan Nadzir dalam mengelola dan mengembangkan tanah wakaf. Di samping itu juga karena sikap masyarakat yang kurang peduli terhadap status tanah wakaf, yang seharusnya dilindungi demi keutuhan dan bertahannya tanah wakaf tersebut untuk kesejahteraan umum sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya tanah wakaf.

Harta wakaf atau tanah wakaf pada prinsipnya adalah milik umat, oleh karena itu manfaatnya harusnya juga untuk umat. Harta wakaf merupakan tanggung jawab bersama untuk menjaga keeksistensinya. Dengan demikian maka keberadaan lembaga yang mengurus harta wakaf mutlak diperlukan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, pemerintah telah menerbitkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf tersebut, memberikan secerah harapan bagi perkembangan wakaf di Indonesia. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tersebut mengamanahkan pemerintah untuk memberikan pembinaan terhadap lembaga wakaf di Indonesia supaya mampu berperan meningkatkan kesejahteraan masyarakat umum. Dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004

tersebut fungsi pembinaan terhadap lembaga wakaf tidak dijalankan sendiri oleh pemerintah, namun melibatkan unsure-unsur dalam masyarakat melalui Badan Wakaf Indonesia (BWI).

Indonesia memiliki penduduk yang mayoritas beragama Islam. Dengan demikian tentunya menjadikan masalah pengelolaan wakaf menjadi suatu masalah yang sangat urgen dan juga sangat rentan. Munculnya penyimpangan pada pengelolaan wakaf akan menjadikan suatu masalah serius dalam dinamika kehidupan beragama di Negara Indonesia.

Permasalahan yang sering dihadapi adalah sangat klasik biasanya, yaitu masalah tanah wakaf yang diambil alih lagi oleh ahli waris wakif, ketika wakif sudah tidak ada alias meninggal dunia. Ini disebabkan karena kebiasaan masyarakat dalam mewakafkan khususnya wakaf tanah tidak dilalakukan sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf. Di samping itu tanah wakaf tidak disertifikatkan atas nama lembaga yang menerima wakaf tersebut. Sehingga dengan demikian banyak kasus penarikan kembali tanah wakaf oleh ahli waris dari orang yang mewakafkan atau wakif.

Bertitik tolak dari uraian latar belakang tersebut, maka penulis akan menguakikan dan mengkaji tentang "Hukum Wakaf Tanah dan Cara Pensertifikatannya".

## **B. PEMBAHASAN HUKUM WAKAF TANAH**

### **1. Pengertian Wakaf**

Secara etimologi, wakaf berasal dari kata "wakf" yang berarti "al-Habs". Merupakan kata masdar yang pada dasarnya berarti menahan, berhenti, atau diam. Dalam pengertian istilah ulama berbeda redaksi dalam mendefinisikan wakaf. Wakaf adalah menahan harta dan memberikan manfaatnya di jalan Allah. Sedangkan dalam Mawsu'ah Fiqih Umar ibn al-Khattab disebutkan, bahwa wakaf asal harta dan menjalankan hasil (buah)nya. Menurut Imam Taqiyuddin Abi

Bakr lebih menekankan tujuannya, yaitu menahan dan menghentikan harta yang dapat diambil manfaatnya guna kepentingan kebaikan untuk mendekatkan diri kepada Allah<sup>1</sup>.

Dalam kamus Arab-Melayu yang disusun oleh Muhammad Fadlullah dan B. Th. Brondgeest dinyatakan bahwa wakaf menurut bahasa Arab berarti al-habsu, yang berasal dari kata kerja habasa-yahbisu-habsan, menjauhkan orang dari sesuatu atau menjarakkan. Kemudian kata ini berkembang menjadi habbasa dan berarti mewaqafkan harta karena Allah. Sedangkan kata wakaf sendiri berasal dari kata kerja waqafa-yaqifu-waqfan yang berarti berhenti atau berdiri. Sedangkan menurut istilah waqaf berarti berhenti atau menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaan yang mubah, serta dimaksudkan untuk mendapatkan keridhaan Allah. (Racmadi Usman, 2009, hal. 51)

Menurut istilah walaupun terdapat perbedaan pendapat, disepakati bahwa makna wakaf adalah menahan dzatnya benda dan memanfaatkan hasilnya atau menahan dzatnya dan menyedekahkan manfaatnya. (Abu Zahrah, 1971, 41). Dalam kamus bahasa Indonesia kata waqaf biasa diucapkan dengan wakaf dan ucapan inilah yang dipakai dalam perundang-undangan di Indonesia.

Menurut Ahmad Azhar Basyir mendefinisikan bahwa wakaf adalah menahan harta yang diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaan yang mubah, serta dimaksudkan untuk mencari keridhaan Allah SWT.<sup>2</sup> Wakaf menurut Islam adalah pemisahan suatu harta benda seseorang yang disahkan, dan benda itu ditarik dari benda milik perseorangan dialihkan penggunaannya kepada jalan kebaikan yang diridhai Allah SWT.<sup>3</sup>

Dalam Kompilasi Hukum Islam disebutkan bahwa wakaf adalah perbuatan hokum seseorang atau kelompok orang atau badan hokum yang memisahkan sebagian dari harta miliknya dan melembagakannya untuk selamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.<sup>4</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, menyebutkan bahwa wakaf adalah perbuatan hokum 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 syari'ah.<sup>5</sup>

Dari beberapa pengertian tersebut di atas dapat penulis gariskan bahwa wakaf adalah tindakan hokum dalam rangka mencari keridhaan Allah dengan cara menahan sebagian harta benda yang dimilikinya untuk kepentingan keagamaan atau kepentingan umum.

Di samping itu wakaf memiliki fungsi yang sangat besar dalam kehidupan masyarakat khususnya bagi umat Islam dalam meningkatkan taraf ekonomi dalam kehidupan. Sedangkan dalam pasal 216 Kompilasi hokum Islam dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, pasal 2 menyebutkan bahwa fungsi wakaf adalah mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf, yaitu melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau kepentingan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.

Dalam konsep Islam dikenal istilah jariyah artinya mengalir. Maksudnya sedekah atau wakaf yang dikeluarkan, sepanjang benda wakaf itu dimanfaatkan untuk kepentingan kebaikan, maka selama itu pula wakif mendapatkan pahala secara terus menerus meskipun wakif telah meninggal dunia.

<sup>1</sup> Ahmad Rofiq, 2000, hal. 490

<sup>2</sup> Ahmad Azhar Basyir, 1987, 3

<sup>3</sup> Imam Suhadi, 1985, 3.

<sup>4</sup> Dadan Muttaqin, 1999, 298

<sup>5</sup> UU RI No. 41 Tahun 2004

## 2. Dasar Hukum Wakaf

Adapun dasar hukum wakaf terdapat dalam al-Qur'an yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, rukuklah kamu, sujudlah kamu, sembahlah Tuhanmu dan berbuatlah kebajikan, supaya kamu mendapat kemenangan”.<sup>6</sup>

Kata khair (kebaikan) yang secara umum dimaknai salah satunya dalam bentuk member seperti wakaf, dan berlaku untuk bentuk-bentuk charity atau endowment yang lain yang bersifat filantropi dalam ajaran Islam,

Dalam Hadis Rasulullah yang menjelaskan tentang wakaf adalah hadis yang diriwayatkan dari Abi Hurairah Yang artinya: “sesungguhnya Rasulullah berkata: jika seseorang telah meninggal dunia, maka terputuslah semua amal dari dirinya kecuali tiga, yaitu sadaqah jariyah, ilmu yang bermanfaat dan anak yang saleh yang mendoakan kedua orang tuanya”.

Di samping berdasarkan al-Qur'an dan Hadis Rasul, dasar wakaf juga terdapat dalam Undang-Undang RI Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, pada bab II bagian pertama bagian umum Pasal 2 dan 3, bahwasanya: “wakaf sah apabila dilaksanakan menurut syarih dan wakaf yang telah diikrarkan tidak dapat dibatalkan”. Menurut Abdus Salam bahwa wakaf diatur dalam tiga instrument hukum, yaitu :

- a. Instrument peraturan pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik.
- b. Instrument inpres Nomor 1 tahun 1991 yaitu Kompilasi Hukum Islam (KHI), dan
- c. Instrument Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, tentang wakaf.<sup>7</sup>

Untuk mengantisipasi pelaksanaan wakaf yang sudah berkembang dalam masyarakat, maka pemerintah Republik Indonesia telah menerbitkan peraturan-peraturan, di antaranya:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
  - b. Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977, tentang perwakafan Tanah Milik. Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata cara Pendaftaran Tanah mengenai Perwakafan Tanah Milik. Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1991, tentang Pendaftaran Tanah.
  - c. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, tentang Kompilasi Hukum Islam.
  - d. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001, tentang yayasan.
  - e. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, tentang wakaf.
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004.
- ## 3. Unsur Wakaf dan Persyaratannya
- Unsur wakaf yang dimaksud adalah rukun wakaf. Dalam rukun wakaf yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:
- a. Adanya wakif atau orang yang mewakafkan. Dan wakif ini harus memenuhi syarat cakap melakukan tindakan tabarru'. Artinya sehat akal, dalam keadaan sadar, tidak dalam keadaan terpaksa atau dipaksa, dan telah mencapai umur (baligh). Dan disamping itu wakif harus betul-betul pemilik harta yang diwakafkan.
  - b. Maukuf atau benda yang diwakafkan. Benda yang diwakafkan harus memenuhi syarat untuk diwakafkan yaitu, dapat dimanfaatkan untuk jangka panjang, milik kelompok atau badan hukum, jelas batas-batas kepemilikannya, benda itu dapat dimiliki dan dipindahkan kepemilikannya, benda wakaf dapat dialihkan hanya jika jelas-jelas untuk

<sup>6</sup> Q.S al-Hajj: 77.

<sup>7</sup> Abdus Salam, <http://islam.com>.

masalah yang lebih besar, benda wakaf tidak dapat diperjualbelikan, dihibahkan atau diwariskan.

- c. Maukuf 'alaih atau tujuan wakaf. Oleh karena itu seorang wakif ketika mewakafkan harta bendanya harus menentukan tujuan mewakafkan harta tersebut dengan jelas. Apakah untuk kepentingan menolong keluarganya sendiri, untuk fakir miskin, sabilillah, ibnu sabil dan lain-lain, atau untuk kepentingan umum.
- d. Sighat atau ikrar/pernyataan wakif. Sighat atau ikrar harus dinyatakan dengan tegas dan jelas baik secara lisan maupun tulisan. Menggunakan kata "aku wakafkan" atau "aku menahan" atau dengan kalimat semakna yang lain. Ikrar wakaf adalah tindakan hokum yang bersifat deklaratif (sepihak), untuk itu tidak diperlukan adanya Kabul (penerimaan) dari orang yang menikmati manfaat wakaf tersebut.
- e. Nadzir wakaf atau pengelola wakaf. Sebetulnya dalam kitab-kitab fiqh tidak mencantumkan Nadzir wakaf sebagai salah satu rukun wakaf. Akan tetapi dalam perkembangannya keberadaan nadzir sangat besar dan penting sekali maka kehadiran nadzir sangat diperlukan. Pada zaman Umar bin Khattab ketika beliau mewakafkan hartanya beliau sendirilah yang menjadi nadzirnya. Sepeninggal beliau nadzir diserahkan kepada putrinya yaitu Hafsah. Setelah itu ditangan Abdullah bin Umar.<sup>8</sup>

#### 4. Macam-Macam Harta Wakaf.

Sifat wakaf adalah menahan suatu benda dan memanfaatkan hasilnya, agar dapat berkesinambungan manfaat benda tersebut. Oleh karena itu benda wakaf haruslah bertahan lama, dan tidak cepat rusak. Akan tetapi walaupun demikian, wakaf tidak terbatas pada benda-benda tidak bergerak saja, akan tetapi wakaf

dapat berupa benda bergerak. Oleh karena itu dapat dinyatakan bahwa macam-macam benda wakaf adalah:

- a. Benda tidak bergerak, seperti tanah, sawah dan bangunan. Benda yang seperti inilah yang sangat dianjurkan agar diwakafkan, karena memiliki nilai jariah yang sangat lama. Ini sesuai dengan praktek wakaf yang dilakukan oleh sahabat Umar bin Khattab atas tanah Khaibar atas perintah Rasulullah SAW. Begitu juga yang dilakukan oleh Bani al-Najjar yang mewakafkan bangunan dinding pagarnya kepada rasul untuk kepentingan masjid.
- b. Benda bergerak, seperti mobil, sepeda motor, binatang ternak, atau benda-benda lainnya. Yang terakhir ini dapat juga diwakafkan. Namun perlu diketahui benda-benda tersebut nilai jariahnya terbatas hingga benda-benda tersebut dapat dipertahankan. Bagaimanapun juga apabila benda-benda tersebut tidak dapat lagi dipertahankan keberadaannya, maka selesailah wakaf tersebut. Kecuali apabila masih memungkinkan diupayakan untuk ditukar atau diganti dengan benda baru yang lain.<sup>9</sup>

Sementara ada juga ulama yang membagi benda wakaf kepada benda yang berbentuk masjid dan bukan masjid. Yang berbentuk masjid, jelas termasuk benda yang tidak bergerak. Sedangkan untuk benda yang bukan berbentuk masjid dibagi menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak.

#### 5. Kewajiban dan Hak Nadzir atas Benda Wakaf

Sebagaimana kita ketahui bahwa wakaf yang sudah diikrarkan maka kepemilikannya sudah menjadi hak Allah secara mutlak. Sedangkan pemanfaatannya digunakan untuk kepentingan umum atau menurut tujuan yang diinginkan oleh wakif.

<sup>8</sup> Ahmad Rofiq, 2000, 493-498

<sup>9</sup> Ahmad Rofiq, 2000, 505

Yang perlu diperhatikan adalah bahwa yang dapat dimiliki oleh penerima wakaf adalah terbatas pada manfaatnya saja. Sementara benda itu sendiri tidak dapat lagi dimiliki, karena itu di dalam hadis Rasulullah disebutkan bahwa harta wakaf tidak bisa dihibahkan, diperjualbelikan, dan atau diwariskan. Walaupun demikian, pengelolaan benda wakaf tersebut menjadi tanggung jawab Nadzir yang ditunjuk, baik oleh wakif ataupun melalui PPAIW (pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf) menurut perundang-undangan. Lebih dari itu, nadzir apabila memang memerlukan sekali, dapat mengambil seperlunya biaya pokok hidupnya tanpa maksud memperkaya diri.<sup>10</sup>

Dalam pasal 220 Kompilasi Hukum Islam dan pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, kewajiban dan hak-hak Nadzir adalah sebagai berikut:

- (1) Nadzir berkewajiban untuk mengurus dan bertanggung jawab atas kekayaan wakaf serta hasilnya, dan pelaksanaan perwakafan sesuai dengan tujuannya menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Menteri Agama.
- (2) Nadzir diwajibkan membuat laporan secara berkala atas semua hal yang menjadi tanggungjawabnya sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) kepada Kepala Kantor Urusan Agama kecamatan setempat dengan tembusan kepada Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat.
- (3) Tata cara pembuatan laporan seperti dimaksud dalam ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan peraturan Menteri Agama.

Sedangkan dalam pasal 222 Kompilasi Hukum Islam dan pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dinyatakan bahwa Nadzir berhak mendapatkan penghasilan dan fasilitas yang jenis dan jumlahnya ditentukan berdasarkan kelayakan atas saran Majelis

Ulama Kecamatan dan Kantor Urusan Agama kecamatan setempat.

Oleh karena itu, apabila tanah wakaf telah disertifikatkan ke badan pertanahan, maka di dalam buku hak milik tanah dan sertifikatnya dicantumkan kata-kata “wakaf”. Hal ini dimaksudkan agar tidak ada upaya-upaya untuk menyalah gunakan benda wakaf tersebut. Karena benda wakaf adalah mutlak milik Allah. Sebagaimana dijelaskan oleh Abu A’la al-Maududi, bahwa corak pemilikan semacam inilah yang sesungguhnya merupakan gambaran fitrah yang benar dalam pandangan Islam. Jadi walaupun manusia memiliki harta, sesungguhnya adalah milik yang bersifat nisbi. Kemutlakan hanyalah milik Allah.

Berbeda dengan Imam Malik, menurut Imam Malik pemilikan harta wakaf tetap berada di tangan orang yang member wakaf (wakif), hanya saja, pemilikan itu sifatnya terbatas. Ia tidak lagi memiliki hak untuk menjual dan atau menggunakan bendanya itu untuk kepentingannya sendiri. Karena menurut Imam Malik bahwa pada dasarnya wakaf adalah pendayagunaan hasil dari benda yang diwakafkan yang tidak melampaui batas ukuran pemenuhan tujuan tersebut.<sup>11</sup>

Pemikiran Imam Malik tersebut, apabila dibandingkan dalam upaya pensertifikatan tanah wakaf menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, teknis operasionalnya tidak jauh berbeda. Bagi tanah yang diwakafkan, maka pada buku hak milik dan sertifikatnya, cukup dicantumkan kata “wakaf”. Selain itu juga dicantumkan kata-kata sebagai berikut: “Diwakafkan untuk .....berdasarkan Akta Ikrar Wakaf....Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf Kecamatan...tanggal...Nomor...”.

Agar kedudukan harta wakaf yang menjadi milik Allah tetap aman dan terlindungi secara hukum, seharusnya disertifikatkan. Pemerintah dalam hal ini

<sup>10</sup> Ahmad Rofiq, 2000, 502

<sup>11</sup> Ahmad Rofiq, 2000, 503

Departemen Agama Republik Indonesia, telah mengeluarkan Petunjuk Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah Wakaf. Karena Nadzir, baik perorangan maupun badan hukum dibatasi masa tugasnya baik karena halangan samawi atau kasby, maka perlu diatur. Pasal 221 KHI menegaskan:

- (1) Nadzir diberhentikan oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan karena:
  - a. Meninggal dunia
  - b. Atas permohonan sendiri
  - c. Tidak dapat melakukan kewajibannya lagisebagai nadzir
  - d. Melakukan suatu kejahatan sehingga dipidana.
- (2) Bilamana terdapat lowongan jabatan nadzir karena salah satu alasan sebagaimana tersebut dalam ayat (1) maka penggantinya diangkat oleh Kepala Kantor urusan Agama Kecamatan atas saran Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat.
- (3) Seorang nadzir yang telah berhenti, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sub a, tidak dengan sendirinya digantikan oleh salah seorang ahli warisnya.

### C. PENSERTIFIKATAN WAKAF TANAH

Salah satu hal yang selama ini masih belum diperhatikan dan dilaksanakan secara saksama adalah pendaftaran tanah-tanah yang diwakafkan menurut ketentuan UUPA. Pendaftaran tanah wakaf ini sangat penting dan urgen sekali, baik ditinjau dari segi tertib hukum maupun dari segi administrasi penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan agrarian.

Kewajiban pendaftaran wakaf tanah milik telah diatur dalam pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata

cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.<sup>12</sup>

Pensertifikatan tanah wakaf ada dua kategori yaitu pensertifikatan tanah wakaf yang terjadi setelah berlakunya PP Nomor 28 Tahun 1977 dan pensertifikatan tanah wakaf yang terjadi sebelum berlakunya PP Nomor 28 Tahun 1977.

1. Pensertifikatan tanah wakaf yang terjadi setelah berlakunya PP Nomor 28 Tahun 1977.

Dalam hal demikian maka tanah dikategorikan ada tiga, yaitu 1) tanah yang sudah ada sertifikatnya, 2) Tanah hak milik yang belum bersertifikat, dan 3) Tanah yang belum ada haknya.<sup>13</sup>

- a. Tanah yang sudah ada sertifikatnya.

Langkah pertama adalah pembuatan Akta Ikrar Wakaf, dengan syarat adanya sertifikat hak atas tanah, surat keterangan kepala desa atau lurah yang diketahui Camat bahwa tanah tidak dalam sengketa, dan juga surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) dari kantor pertanahan Kabupaten atau Kota setempat. Setelah Akta Ikrar Wakaf telah selesai, maka pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf atas nama Nadzir yang bersangkutan, diharuskan mengajukan permohonan kepada Bupati atau Walikota c.q. Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat untuk mendaftarkan perwakafan tanah milik yang bersangkutan menurut ketentuan dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah sebagaimana telah diganti dan disempurnakan dengan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.<sup>14</sup>

Untuk keperluan pendaftaran perwakafan tanah-tanah hak milik, maka kepada Kantor Pertanahan setempat harus diserahkan pula:

- 1) Sertifikat tanah yang bersangkutan;

<sup>12</sup> Rachmadi Usman, 2009, 91

<sup>13</sup> Ahmad Rofiq, 2000, 508

<sup>14</sup> Rachmadi Usman, 2009, 91

- 2) Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf;
- 3) Surat pengesahan dari Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat mengenai nadzir yang bersangkutan.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, mencantumkan kata-kata “wakaf” dengan huruf besar di belakang nomor hak milik tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya. Juga mencantumkan kata-kata: Diwakafkan untuk .....berdasarkan Akta Ikrar Wakaf PPAIW Kecamatan.....tanggal.....No.....pada halaman 3 (tiga) kolom sebab perubahan dalam buku tanah dan sertifikatnya. Disamping itu juga mencantumkan kata Nadzir, nama Nadzir disertai kedudukannya pada Buku Tanah dan sertifikatnya. (Ahmad Rofiq, 2000, 510).

- b. Tanah Hak Milik yang belum bersertifikat.

Untuk tanah hak milik yang belum bersertifikat maka persyaratan pembuatan Akta Ikrar Wakaf adalah sebagai berikut:

- 1) Surat-surat pemilikan tanah
- 2) Surat kepala desa/lurah yang diketahui camat yang membenarkan surat-surat tanah tersebut dan tidak dalam sengketa
- 3) Surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat yang menyatakan Hak Atas Tanah itu belum mempunyai sertifikat.

Setelah itu diadakan proses pembuatan Akta Ikrar Wakaf, terus dilakukan pendaftaran dan pencatan Akta Ikrar Wakaf. PPAIW atas nama Nadzir berkewajiban untuk mengajukan permohonan pendaftaran pada Kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan menyerahkan surat-surat pemilikan tanah (termasuk surat pemindahan hak, surat keterangan

waris, girik dan lain-lain), Akta Ikrar Wakaf dan surat pengesahan Nadzir.<sup>15</sup>

Terhadap tanah milik yang diwakafkan yang belum mempunyai sertifikat, maka pencatatan dilakukan setelah untuk tanah tersebut dibuatkan sertifikatnya. Menurut ketentuan dalam pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977, permohonan pendaftaran perwakafan tanah-tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat atau belum ada sertifikatnya, dilakukan bersama-sama dengan permohonan pendaftaran haknya kepada Kantor Pertanahan setempat menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana diganti dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>16</sup>

Berdasarkan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dilakukan:

- a. Pencoretan nama/nama-nama pemegang hak yang lama, yaitu wakif;
- b. Mencantumkan kata-kata “Wakaf” dengan huruf besar dibelakang nomor hak milik tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya. Mencantumkan kata-kata diwakafkan untuk .....berdasarkan Akta Ikrar Wakaf Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf Kecamatan.....tanggal.....Nomor.....pada halaman tiga kolom sebab perubahan dalam buku tanah dan sertifikatnya.
- c. Tanah Yang Belum ada haknya

Tanah yang sudah berstatus tanah wakaf (tanah yang sudah berfungsi sebagai tanah wakaf, masyarakat dan pemerintah desa setempat telah mengakui sebagai tanah wakaf sedangkan status tanahnya bukan milik adat (Negara):

<sup>15</sup> Ahmad Rofiq, 2000, 510

<sup>16</sup> Rachmadi Usman, 2009, 92



- 1) Wakif atau ahli warisnya masih ada dan mempunyai surat bukti penguasaan/penggarapan:
    - a. Surat keterangan kepala desa/lurah yang diketahui Camat disamping menjelaskan tentang perwakafan tanah tersebut dan tidak dalam sengketa, juga menjelaskan kebenaran surat bukti penguasaan/penggarapan tersebut.
    - b. Surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) dari kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat yang menerangkan status tanah Negara tersebut, apabila sudah pernah terdaftar atau menerangkan belum bersertifikat apabila tanah Negara itu belum pernah terdaftar.
    - c. Calon wakif atau ahli waris datang menghadap PPAIW untuk melaksanakan Ikrar Wakaf, selanjutnya untuk dibuktikan AIW
    - d. PPAIW mengajukan permohonan atas nama nadzir kepada Kakanwil BPN Propinsi melalui Kakandep Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, dengan menyerahkan surat-surat bukti penguasaan/penggarapan atas nama wakif serta surat-surat sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan c diatas, dan surat pengesahan nadzir.
    - e. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat memproses dan meneruskan permohonan tersebut ke Kepala Kanwil BPN Propinsi.
    - f. Setelah diterbitkan surat keputusan Pemberian Hak atas tanah atas nama nadzir. Kakandep Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tersebut menerbitkan sertifikat tanah wakaf.
  - 2) Wakif atau ahli warisnya masih ada, tidak mempunyai surat bukti penguasaan/penggarapan.
    - a. Surat keterangan kepala desa/Lurah diketahui Camat disamping menjelaskan tentang perwakafan tanah tersebut, dan tidak dalam sengketa, juga menjelaskan kebenaran penguasaan/penggarapan oleh calon wakif.
    - b. Proses selanjutnya sebagaimana tersebut dalam huruf a angka 2 sampai dengan angka 7.
  - 3) Wakif dan ahli warisnya tidak ada.
    - a. Surat keterangan tentang tanah (kalau ada)
    - b. Surat keterangan kepala desa/Lurah diketahui Camat yang menerangkan tentang perwakafan tanah tersebut, serta tidak dalam sengketa.
    - c. Surat pernyataan tentang perwakafan tanah dari orang-orang yang bersebelahan dengan tanah tersebut.
    - d. Nadzir atau kepala desa/Lurah mendaftarkannya kepada KUA Kecamatan setempat.
    - e. Kepala KUA meneliti dan mengesahkan nadzir.
    - f. Membuat Akta pengganti AIW.
    - g. PPAIW atas nama nadzir mengajukan permohonan Hak atas tanah
    - h. Selanjutnya pemrosesan permohonan hak, SK, pemberian hak atas tanah dan penerbitan sertifikat atas nama nadzir.
2. Pensertifikatan tanah wakaf yang terjadi sebelum PP No. 28 Tahun 1977.
- Tanah wakaf yang terjadi sebelum PP Nomor 28 Tahun 1977 tersebut, pendaftarannya dilakukan menurut ketentuan dalam pasal 15 dan 16 Peraturan menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978. Yang mana pendaftar tanah dilakukan oleh Nadzir yang

bersangkutan kepada Kantor Urusan Agama setempat. Apabila nadzir sudah tidak ada lagi, maka pendaftaran dilakukan oleh wakif atau ahli warisnya, anak keturunan nadzir, atau anggota masyarakat yang mengetahuinya.

Tentunya pendaftaran tersebut harus disertai dengan persyaratan sebagai berikut:

Persyaratan pembuatan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf

- a. Nadzir harus mendaftarkan tanah wakaf menurut bentuk WD kepada Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat.
- b. Apabila nadzir yang bersangkutan tidak ada, maka wakif atau ahli warisnya, anak keturunan nadzir atau anggota masyarakat yang mengetahuinya harus mendaftarkan kepada KUA setempat.
- c. Apabila tidak ada orang yang mau mendaftarkannya, maka Kepala Desa/Lurah tempat tanah tersebut harus mendaftarkannya kepada KUA Kecamatan setempat.
- d. Pendaftaran harus disertai:
  1. Surat keterangan tentang tanah (kalau ada)
  2. Surat keterangan Kepala Desa/Lurah tentang perwakafan tanah tersebut
  3. Dua orang yang menyaksikan Ikrar Wakaf pada waktu itu atau saksi-saksi istifadah (yang mengetahui atau mendengar mengenai perwakafan tersebut)
  4. Surat keterangan pendaftaran tanah.

Setelah itu melakukan proses pembuatan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf menetapkan Akta Ikrar Pengganti Wakaf guna membuktikan bahwa pendaftaran tanah wakaf yang terjadi sebelum dikeluarkan PP No. 28 tahun 1977. (Rachmadi Usman, 2009, 94).

Dengan demikian, setelah didaftarkan dan dicatatkannya wakaf tersebut pada kantor Badan Pertanahan Nasional dalam sertifikat tanah hak milik yang diwakafkan, maka tanah wakaf itu telah mempunyai alat pembuktian yang kuat, berupa “sertifikat wakaf”. Disamping itu sertifikat tanah wakaf merupakan program nasional sebagai tanggung jawab pemerintah dan masyarakat. Oleh karena itu, untuk mengetahui secara pasti dan jelas jumlah tanah wakaf di seluruh Indonesia harus diadakan pendataan secara jelas dan pasti.

## B. PENUTUP

### 1. Kesimpulan

Wakaf merupakan tindakan hukum yang dilakukan seorang wakif 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 Islam. (KHI, pasal 215 ayat 1). Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 pasal 1 ayat 1 disebutkan bahwa 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.

Dasar hukum wakaf tanah adalah berdasarkan ayat-ayat al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah saw dan juga berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 dan juga berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.

Wakaf harus memenuhi beberapa unsur yang disebut rukun wakaf beserta syarat-syaratnya yaitu adanya wakif atau orang yang mewakafkan, adanya harta yang diwakafkan, adanya tujuan wakaf

yang jelas dan tegas, sighth atau ikrar wakaf dan juga adanya nadzir wakaf.

Tanah wakaf perlu didaftarkan dan disertifikatkan dalam rangka menghindari hal-hal yang tidak diinginkan. Seperti terjadinya gugatan dari pihak ahli waris wakif atau dari pihak-pihak yang lainnya. Pensertifikatan tanah wakaf dapat dilakukan berdasarkan petunjuk pelaksanaan oleh Departemen Agama (cq. Proyek Pembinaan Zakat Dan Wakaf), dibedakan menjadi dua yaitu Pensertifikatan Tanah Wakaf yang terjadi setelah berlakunya PP Nomor 28 Tahun 1977 dan pensertifikatan tanah wakaf yang terjadi sebelum PP Nomor 28 Tahun 1977.

Adapun cara pembuatan sertifikat tanah wakaf adalah wakif mengikrarkan wakaf kepada nadzir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), setelah itu PPAIW membuat Akta Ikrar Wakaf, dan selanjutnya PPAIW atas

nama Nadzir mengajukan permohonan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan menyerahkan sertifikat tanah yang bersangkutan, Akta Ikrar Wakaf, dan surat pengesahan dari KUA Kecamatan setempat mengenai Nadzir yang bersangkutan.

## 2. Saran-Saran.

Demikianlah tulisan tentang Hukum wakaf tanah dan pensertifikatannya di Indonesia yang penulis buat, semoga bermanfaat bagi kaum akademisi dan juga masyarakat yang membacanya. Namun demikian karena tulisan ini masih banyak sekali kekurangan dan kesalahan dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis. Oleh karena itu penulis mohon saran dan kritik yang sifatnya dapat membangun dan memotifasi sengata berkarya penulis, penulis ucapkan banyak terimakasih

## DAFTAR PUSTAKA

- Ashar Basyir, Ahmad, 1987, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, Bandung, cet 2, PT.Alma'arif.
- Halim, Abdul, 2005, *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, Ciputat, Ciputay Press.
- Rofiq, Ahmad, 2000, *Hukum Islam Di Indonesia*, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada.
- Suhadi, Imam, 1983, *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat*, cet 1 Yogyakarta, PT. Dana Bhakti Prima Yasa.
- Usman, Rachmadi, 2009, *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Undang-Undang RI. Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1997 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik.
- Kompilasi Hukum Islam, Buku III.