

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pengertian Wakaf

Wakaf berasal dari bahasa arab yang berarti *Al-Habsu*, dalam kamus *Al-wasith* dinyatakan bahwa *Al-habsu* artinya *al-man'u* (mencegah atau melarang) dan *Al-Imsak* (menahan) seperti dalam kalimat *habsu as-syai'* (menahan sesuatu). *Habsu* yang berasal dari kata kerja *habasa-yabisu-habasan* yang artinya menjauhkan orang dari sesuatu atau memenjarakan. Kemudian menurut istilah wakaf berarti berhenti atau menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaan yang *mubah*, serta dimaksudkan untuk mendapatkan keridhoan Allah SWT.<sup>1</sup>

Ibnu mandzur dalam kitabnya *lisanul arab* mengatakan tentang kata *habas* yang berarti *amsakahu* (menahany a). Ia menambahkan *al-hubus ma wuqifa* (susuatu yang diwakafkan), seperti pada kalimat *habbasa al-faras fi sabilillah* (ia mewakafkan kuda di jalan Allah SWT), atau *ahbasahu*, dan jama'nya adalah *habaaais*. Kata ini berarti kuda itu di wakafkan kepada tentara untuk ditungganginya ketika sedang melakukan jihad.

Sedang menurut *Al-Ashari*, ia mengatakan bahwa *al-hubus jama'* dari *al-habis*, yang berarti setiap benda yang diwakafkan oleh pemiliknya sebagai wakaf, haram hukumnya apabila dijual atau diwariskan, baik tanahnya, pepohonannya dan semua peralatannya. Dalam hadits tentang wakaf dinyatakan bahwa Khalid telah menjadikan budak dan keturunan darinya sebagai *hubus* (wakaf) di jalan

---

<sup>1</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009). 51.

Allah SWT. Pemakaian kalimat yang benar terhadap kata *habas* adalah seperti pada kalimat *habastu* yang berarti *wakaftu* (saya telah mewakafkan).

Ibnu mandzur menambahkan tentang kata *waqafa* seperti pada kalimat *waqafa al-ardha ala al-masakin* (dia mewakafkan tanah kepada orang-orang miskin). Sedang dalam kamus *Mukhtar As-Shahhah* menyebutkan *li al-masakin waqfan* yang berarti *habasahu* (mewakafkannya untuk orang-orang miskin).

Kesimpulannya, baik *al-habsu* maupun *al-waqf* sama-sama mengandung makna *al-imsak* (menahan), *al-man'u* (mencegah atau melarang), dan *at-tamakkust* (diam). Disebut menahan karena wakaf ditahan dari kerusakan, penjualan dan semua tindakan yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf. Dikatakan menahan karena manfaat dan hasilnya ditahan dan dilarang bagi siapapun selain orang-orang yang berhak atas wakaf tersebut.<sup>2</sup>

Kemudian dalam peraturan pemerintah Republik Indonesia nomor 42 Tahun 2006 menyebutkan bahwa Wakaf adalah perbuatan hukum wakif<sup>3</sup> untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selama-lamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Mudzir Qahaf, *Manajemen Wakaf Produktif* (Jakarta: Khalifa, 2005), 45.

<sup>3</sup> Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.

<sup>4</sup> *Undang-Undang R. I. Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam* (Bandung:cCitra Umbara, 2013), 272.

## B. Dasar Hukum Wakaf

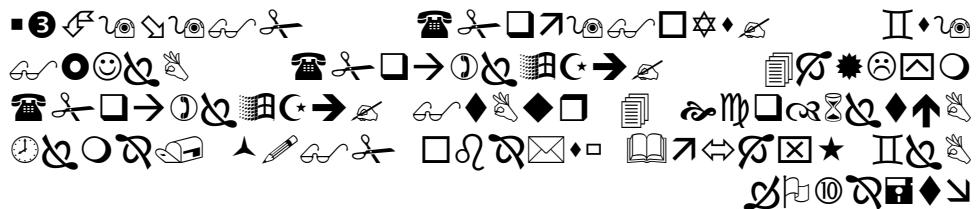
Para ulama' mengemukakan beberapa ayat al-Qur'an dan al-Hadist sebagai dasar hukum adanya praktek wakaf, kendati ayat-ayat dan hadist tersebut masih mengandung pengertian umum. Kemudian guna untuk mempermudah pemahaman oleh dalam bab ini akan di bagi menjadi dua yaitu dasar al-qur'an dan dasar al-hadist sebagai berikut:

### 1. Dasar hukum Al-Qur'an

Di dalam Al-Qur'an memang tidak terdapat ayat yang secara eksplisit menjelaskan tentang wakaf. Walaupun demikian, bukan berarti tidak ada sama sekali ayat-ayat yang dapat dipahami dan mengacu kepada hal tersebut.<sup>5</sup>

Ayat-ayat yang pada umumnya dipahami dan digunakan oleh para fuqaha sebagai dasar atau dalil yang mengacu pada masalah wakaf antara lain:

#### a. Al-Qur'an Surat Al-Imran ayat 92:



Artinya: “Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sehahagian harta yang kamu cintai. dan apa saja yang kamu nafkahkan Maka Sesungguhnya Allah mengetahuinya.”<sup>6</sup>

Ayat ini menganjurkan infaq secara umum,<sup>7</sup> namun para pakar hukum islam dari berbagai madzab mengambil ayat ini sebagai landasan hukum wakaf,

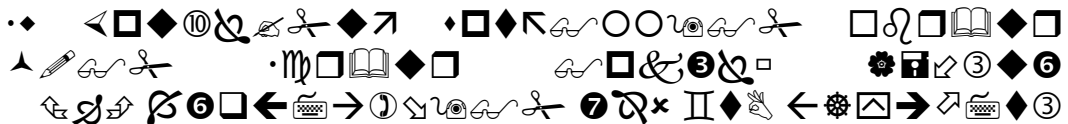
<sup>5</sup> Siah khosyiah, *Wakaf dan Hibah Perspektif Ulama' Fiqih dan Perkembangannya di Indonesia* (Bandung: CV Putra Setia, 2010), 23.

<sup>6</sup> QS. Al-Imran (3): 92.

<sup>7</sup> Mukhlisin Muzarie, *Hukum Perwakafan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat* (Jakarta: Kementria Agama RI, 2010) ,80.

hal ini karena, secara histori, setelah diturunkannya ayat ini, banyak sahabat Nabi yang terdorong melakukan amal wakaf.<sup>8</sup>

b. Al-Qur'an Surat Al-Hajj ayat 7



Artinya: “Dan Sesungguhnya hari kiamat itu pastilah datang, tak ada keraguan padanya dan bahwasanya Allah membangkitkan semua orang di dalam kubur.”<sup>9</sup>

Ayat ini mengandung pengertian secara umum agar kaum muslimi dapat menjalin hubungan baik dengan Allah SWT melalui kegiatan ritual yang telah ditetapkan melauai ruku' dan sujud melalui ibadah lainnya, dan memalui kegiatan sosial seperti menjalin hubungan baik dengan sesama manusia, tolong menolong santun dan sebagainya.

Ulama' fiqih mengambil ayat ini, sebagai dasar hukum wakaf, dengan alasan karena perintah untuk berbuat kebaikan mengandung petunjuk umum, termasuk di dalamnya mengandung amaliah wakaf, mengingat wakaf adalah implementasi hubungan baik dengan Tuhan dan sangat dianjurkan (*qurban mandubah*) dan berimplikasi terwujudnya kesejahteraan masyarakat yang dapat menjamin hubungan baik antar sesama manusia.<sup>10</sup>

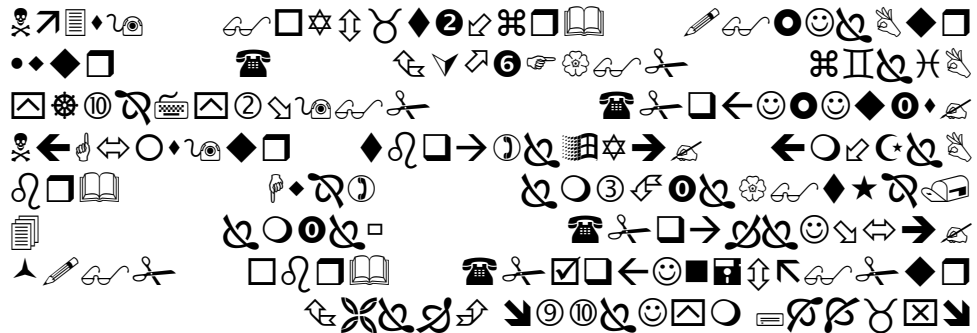
c. Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 267



<sup>8</sup> Beni, syamsul falah., 263.

<sup>9</sup> QS. Al-Hajj (22): 7.

<sup>10</sup> Mukhlisin, *Wakaf*, 81-82.



Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu. dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu kamu menafkahkan daripadanya, Padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memincingkan mata terhadapnya. dan ketahuilah, bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji.”<sup>11</sup>

### C. Syarat wakaf

Para ulama’ berbeda pendapat dalam memberikan taraf syarat. Muhammad Abu Zahrah mendefinisikan syarat sebagai sesuatu yang bergantung pada adanya hukum, lazim dengan tidak adanya, tidak adanya hukum, akan tetapi menjadi tidak lazim adanya hukum dari keberadaanya.

Dari satu segi syarat sama dengan sebab, yaitu hukum yang bergantung pada adanya syarat, sehingga bila ia tidak ada maka hukum pun tidak ada. Perbedaan dari keduanya adalah adanya sebab dan syarat itu. Seperti pada keberadaanya melazimkan contoh syarat, seperti wali dalam perkawinan yang menurut jumhur ulama’ tidak sah menikah tanpa wali. Akan tetapi dengan adanya wali belum tentu menikah itu sah karena masih ada syarat lain yang harus dipenuhi antara lain seperti, saksi, akad nikah, dan lain sebagainya.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> QS. Al-Baqarah (2): 267.

<sup>12</sup> Siah, *Wakaf*, 27.

Seperti hubungan suami istri, hubungan suami istri menjadi syarat untuk menjatuhkan talak, akan tetapi tidak berarti adanya istri bisa menetapkan adanya talak. Abdul Wahab Kallaf memberikan pengertian syarat sebagai sesuatu yang keluar dari hakekat yang di syariatkan (*masyruth*) yang mengakibatkan tidak adanya *masyruth*. Tidak adanya *masyruth* karena tidak adanya syarat, tetapi adanya *masyruth* tidak disyaratkan wajib adanya syarat.<sup>13</sup>

Syarat dalam hubungan dengan *masyruth* terbagi menjadi tiga yaitu:

- a. Syarat yang merupakan pelengkap bagi hikmah sesuatu yang disyariatkan atau hukum dan merupakan pendukung terhadap hukum. Artinya syarat tidak bertentangan dengan hukum. Seperti persyaratan haul (tahunan) bagi zakat.
- b. Syarat yang tidak sejalan dengan tujuan hukum yang disyariatkan dan tidak pula melengkapi hikmahnya dan bahkan berlawanan dengan hukum itu sendiri. Seperti persyaratan tidak memberikan nafkah pada nikah dan tidak akan mengadakan hubungan kelamin dalam pernikahan.
- c. Syarat yang tidak tampak adanya perlawanan atau tidak sejalan dengan hukum yang disyariatkan.

Menurut Siah Khosy'iah mengutip dari Amir Syaifudin bahwa hal-hal yang berkaitan dengan ibadah tidak cukup hanya dengan berpatokan pada "tidak bertentangan" tanpa adanya patokan "telah sejalan", karena prinsip pada ibadah adalah Ta'abbudi dan tidak dapat diikuti kecuali ada dalil yang menunjukkan kebolehnya. Dan hal-hal yang berkaitan dengan adat dan muamalah cukup

---

<sup>13</sup> Ibid, 27.

sekedar “tidak bertentangan” karena prinsip adat dan muamalah adalah izin berbuat selama tidak ada dalil yang menyalahinya.

Kemudian dalam pelaksanaan wakaf, para fuqaha sepakat bahwa orang yang berwakaf ketika mewakafkan hartanya harus membuat pernyataan yang disebut *lafad shighat*. Dalam *lafad shighat* ada yang *sharih* (jelas) dan ada yang *ghairu sharih* (tidak jelas). *Lafad sharih* adalah *lafad* yang di dalamnya kata-kata yang merujuk pada arti wakaf secara tegas. Adapun *lafad ghairu sharih* adalah *lafad* yang *muhtamal* atau kata yang mengandung konotasi lebih dari satu. Menurut madzab imam syafi’i, suatu wakaf tidak sah kecuali dengan satu *lafad*, baik *lafad sharih* maupun *lafad kinayah*. Dengan *lafad kinayah* seperti ini, sudah menunjukkan keabsahan suatu wakaf meskipun yang digunakan kata sedekah, karena telah disandarkan kepada suatu *qarinah* yang menunjukkan arti atau makna wakaf.<sup>14</sup>

Adapun untuk syarat-syarat sahnya makna wakaf, diperlukan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. wakaf tidak bertentangan dengan tidak dibatasi dengan waktu tertentu, sebab amaliah wakaf berlaku untuk selamanya, tidak untuk waktu tertentu.
- b. tujuan wakaf harus jelas, jika seseorang menyerahkan harta wakaf tanpa menyebutkan tujuan sama sekali, hal itu dipandang tidak sah, terkecuali jika hal itu diberikan kepada badan hukum maka dapat dipandang sebagai wakaf.

---

<sup>14</sup> Siah, wakaf, 29.

- c. wakaf merupakan hal yang meski dilaksanakan tanpa syarat *khiyar* (membatalkan atau melaksanakan wakaf yang telah dinyatakan).

Wahbah Az-Zuhaily dalam kitabnya *Al-Fiqih Al-Islam Wa AL-Adillatuhu* menjelaskan bahwa menurut para ulama syarat memberikan wakaf berupa benda dan harus adanya *shighat wakaf*,<sup>15</sup> secara terperinci syarat-syarat wakaf adalah sebagai berikut:

#### **D. Rukun wakaf**

Wakaf merupakan salah satu ajaran islam yang memiliki aturan-aturan tersendiri yang harus dipenuhi. Salah satu bagian yang harus terpenuhi dalam wakaf adalah unsur-unsur atau rukun wakaf yaitu: *wakif* (pihak yang menyerahkan wakaf), *mauquf 'alaih* (pihak yang diserahi wakaf), *mauquf bih* (yang diwakafkan, baik benda maupun manfaat), dan *sighat ikrar*.

Pada penjelasannya wakaf memiliki banyak persoalan dan perbedaan pendapat atau pandangan. Kendati demikian para fuqaha sepakat bahwa untuk terbentuknya wakaf diperlukan beberapa rukun. Walaupun pada kenyataannya terdapat perbedaan pendapat dalam jumlah rukun yang dimaksud.

Seperti Madzab hanafi yang memandang rukun wakaf hanya satu yaitu *shigat*, *shighat* adalah lafazh yang menunjukkan ungkapan arti wakaf. Seperti ucapan kuwakafkan “ku wakafkan kepada Allah” atau dengan menyebutkan “*ku wakafkan*” tanpa menyebutkan sesuatu.

Sedang menurut Jumhur Madzab Syafi'i, Maliki dan Hambali, bahwa rukun wakaf ada 4 (empat). Menurut Khatib Asy-Syarbun dalam kitabnya dengan

---

<sup>15</sup> Siah, wakaf, 28-29.



judul *Mughni Al-Muhtaj* yang dikutip oleh Siah khosyi'ah , seperti yang diikuti oleh Abdurrahman. Empat rukun wakaf tersebut yaitu orang yang berwakaf (*Al-Wakif*), benda yang diwakafkan (*Al-Mauquf*), orang atau objek yang diberi wakaf (*Al-Mauquf 'alaih*), *shighat* wakaf.<sup>16</sup>

Rukun wakaf adalah sebagai berikut:

- a. Adanya wakif atau orang yang berwakaf
- b. Adanya harta yang diwakafkan (*mauquf*)
- c. Adanya tujuan yang diniatkan atau peruntukan wakaf (*mauquf 'alaih*)
- d. Adanya akad wakaf (*shighot*).<sup>17</sup>

Pada umumnya di dalam kitab-kitab fiqih tidak mencantumkan nadzir sebagai salah satu rukun wakaf. Hal ini dapat dimengerti karena wakaf adalah jenis ibadah *tabarru'* (pemberian yang bersifat sunnah saja), namun demikian, dengan perkembangan zaman serta memperhatikan tujuan wakaf yang ingin melestarikan manfaat dari benda wakaf, maka kehadiran nadzir sangat penting. Nadzir adalah orang atau badan hukum yang memegang amanat untuk memelihara dan mengurus harta wakaf sebaik-baiknya sesuai dengan maksud dan tujuannya.<sup>18</sup>

Menurut KHI BAB III Pasal 217 tentang unsur dan syarat wakaf ialah:

- a. Badan-badan hukum Indonesia dan orang yang telah dewasa dan sehat akalnya serta yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum, atas kehendak sendiri dapat mewakafkan benda miliknya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

---

<sup>16</sup> Siah, *Wakaf*, 39-40.

- b. Dalam hal badan-badan hukum, maka yang bertindak untuk dan atas namanya adalah pengurus yang sah menurut hukum,
- c. Benda wakaf yang bebas dari segala pembebana, ikatan, sitaan dan sengketa.

#### **E. Penyelesaian Sengketa Wakaf**

Pasal 62 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menegaskan bahwa penyelesaian sengketa perwakafan ditempuh melalui musyawarah untuk mufakat. Apabila penyelesaian sengketa melalui musyawarah tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan. Selanjutnya disebutkan dalam penjelasannya, bahwa yang dimaksud dengan mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga (mediator) yang disepakati oleh pihak yang bersengketa. Dalam hal mediasi tidak berhasil menyelesaikan sengketa, maka sengketa tersebut dapat dibawa kepada badan arbitrase syariah. Dalam hal badan arbitrase syariah tidak berhasil menyelesaikan sengketa, maka sengketa tersebut dapat dibawa ke pengadilan agama dan/atau mahkamah syariah.

Hal tersebut sejalan dengan Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah diamandemen dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, yang menyebutkan “Pengadilan Agama bertugas dan memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam, di bidang :

- a) perkawinan ;

- b) waris ;
- c) wasiat;
- d) hibah;
- e) wakaf;
- f) zakat;
- g) infaq;
- h) shadaqah; dan
- i) ekonomi syari'ah.

Mengenai teknis dan tata cara pengajuan gugatan ke Pengadilan Agama, dilakukan menurut ketentuan yang berlaku. Kemudian Pasal 229 Kompilasi Hukum Islam menegaskan bahwa “Hakim dalam menyelesaikan perkara-perkara yang diajukan kepadanya wajib memperhatikan dengan sungguh-sungguh nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, sehingga putusannya sesuai dengan rasa keadilan”.

Kompilasi Hukum Islam tidak mengatur masalah ketentuan pidana dalam perwakafan, namun demikian bukan karena kompilasi tidak setuju adanya ketentuan ini, akan tetapi lebih karena posisi kompilasi adalah merupakan pedoman dalam perwakafan. Oleh karena itu apabila terjadi pelanggaran pidana dalam perwakafan, maka penyelesaiannya dapat didasarkan pada Pasal 67 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, yaitu:

- (1) Setiap orang yang dengan sengaja menjaminkan, menghibahkan, menjual, mewariskan, mengalihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 atau

tanpa izin menukar harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

(2) Setiap orang yang dengan sengaja mengubah peruntukan harta benda wakaf tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).

(3) Setiap orang yang dengan sengaja menggunakan atau mengambil fasilitas atas hasil pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf melebihi jumlah yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Selain sanksi pidana tersebut di atas, juga terdapat sanksi administrasi, yaitu sebagaimana tercantum dalam Pasal 68 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, yaitu sebagai berikut:

(1) Menteri dapat mengenakan sanksi administratif atas pelanggaran tidak didaftarkannya harta benda wakaf oleh lembaga keuangan syariah dan PPAIW sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 32;

(2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

a. peringatan tertulis:

b. penghentian sementara atau pencabutan izin kegiatan di bidang wakaf bagi lembaga keuangan syariah;

c. penghentian sementara dari jabatan atau penghentian dari jabatan PPAIW.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pengaturan dalam Peraturan Pemerintah dimaksud pada Pasal 68 ayat (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tersebut adalah Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 yang menyatakan sebagai berikut :

(1) Menteri dapat memberikan peringatan tertulis kepada (lembaga keuangan syariah) LKS-PWU yang tidak menjalankan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25.

(2) Peringatan tertulis paling banyak diberikan 3 (tiga) kali untuk 3 (tiga) kali kejadian yang berbeda.

(3) Penghentian sementara atau pencabutan izin sebagai LKS-PWU dapat dilakukan setelah LKS-PWU dimaksud telah menerima 3 kali surat peringatan tertulis.

(4) Penghentian sementara atau pencabutan izin sebagai LKS-PWU dapat dilakukan setelah mendengar pembelaan dari LKS-PWU dimaksud dan/atau rekomendasi dari instansi terkait.

Apabila diuraikan, muatan pasal-pasal pelaksanaan wakaf yang apabila dilanggar dikenakan sanksi adalah :

a. Wakif yang mewakafkan bendanya tidak diikrarkan secara tegas, dihadapan PPAIW kepada nadzir tanpa disaksikan dua saksi;

- b. Nadzir tidak terdaftar di Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat;
- c. Nadzir tidak mengurus dan mengawasi kekayaan wakaf dan hasilnya;
- d. Nadzir tidak membuat laporan secara periodik;
- e. Wakif tidak datang dihadapan PPAIW untuk ikrar wakaf;
- f. PPAIW tidak mengajukan permohonan kepada Bupati/Walikota/madya
- g. Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya atas nama Bupati/Walikota/madya tidak mencatat permohonan pencatatan tanah wakaf;
- h. Perubahan peruntukan tanah wakaf tanpa persetujuan Menteri Agama.

Mengenai Hak menguasai Negara atas tanah terdapat dalam pasal 53 UUD 1945. Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara oleh bumi air dan alam yang terkandung didalamnya dikuasai untuk suatu record yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.

Berdasarkan pengertian pendaftaran tanah yang diatur lebih lanjut dalam PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 1 angka 1 berbunyi:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi penumpukan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan ruang susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dapat diuraikan beberapa unsur pendaftaran tanah yang meliputi:

- a. Adanya serangkaian kegiatan
- b. Dilakukan oleh pemerintah
- c. Secara terus menerus, berkesinambungan

- d. Secara teratur
- e. Bidang tanah dan satuan rumah susun
- f. Pemberian surat bukti hak
- g. Hak hak tertentu yang membebani

Pendaftaran tanah di Indonesia berdasrkan PP Pendaftaran tanah menganut

5 (lima) azas yaitu sebagai berikut:

- 1) Sederhana, berarti ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah harus mudah difahami oleh pihak pihak yang berkepentingan apalagi pemegang hak atas tanah,
- 2) Aman, berarti pendaftaran diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga mampu memberikan kepastian hukum,
- 3) Terjangkau, yaitu pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang diperlukan, terutam dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah,
- 4) Mutakhir, artinya tersedia kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan pemeliharaan datanya. Data yang tersedia juga harus mutakhir, sehingga harus dilakukan pendaftaran dan pencatatan perubahan perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- 5) Terbuka, artinya setiap saat masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar.

Dalam Undang- Undang Wakaf No.41 Tahun 2004 dijabarkan sebagai berikut terkait definisi wakaf, dan pihak-pihak yang ada dalam proses perwakafan:

## Bab I Ketentuan Umum pasal 1

- a. 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,
- b. Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya,
- c. Ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya,
- d. Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya,
- e. Harta benda wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta memiliki nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh wakif,
- f. Pejabat pembuat akte ikrar wakaf, selanjutnya disingkat PPAIW, adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat akte ikrar wakaf.

Kemudian dalam Undang-undang wakaf juga menjelaskan bahwa dasar hukum wakaf sebagaimana dalam UU No.41/2004 Bab II Tentang Dasar-dasar Wakaf pasal 2: wakaf sah apabila dilaksanakan menurut syariah,

Pasal 3 : wakaf yang telah diikrarkan tidak dapat dibatalkan



Dalam tujuan dan fungsi wakaf dalam pasal 4: wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya, yaitu sebagaimana peruntukannya dari wakif.

PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 34 Tata cara pembuatan AIW benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dan Pasal 17 dan benda bergerak selain uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 21 dilaksanakan sebagai berikut:

- 1) Sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
- 2) PPAIW meneliti kelengkapan persyaratan administrasi penwakafan dan keadaan fisik benda wakaf.
- 3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf b terpenuhi, maka pelaksanaan ikrar wakaf dan pembuatan AIW dianggap sah apabila dilakukan dalam Majelis Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- 4) AIW yang telah ditandatangani oleh Wakif, Nazhir, 2 (dua) orang saksi, dan/atau Mauquf alaih disahkan oleh PPAIW.
- 5) Salinan AIW disampaikan kepada:
  - (a). Wakif
  - (b). Nazhir
  - (c). Mauquf alaih
  - (d). Kantor Pertanahan kab./kota dalam hal benda wakaf berupa tanah
  - (f). Instansi berwenang lainnya dalam hal benda wakaf berupa benda tidak bergerak selain tanah atau benda bergerak selain uang.

Pasal 38:

- 1) Pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah dilaksanakan berdasarkan AIW atau APAIW.
- 2) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampirkan persyaratan sebagai berikut:
  - a. Sertifikat hak atas tanah atau sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti kepemilikan tanah lainnya.
  - b. Surat pernyataan dari yang bersangkutan bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sitaan dan tidak dijaminkan yang diketahui oleh kepala Desa atau lurah atau sebutan lain yang setingkat, yang diperkuat oleh camat setempat.
  - c. Izin dari pejabat yang berwenang sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan dalam hal tanahnya diperoleh dari instansi pemerintah, pemerintah daerah, BUMN/BUMD dan pemerintahan Ds. atau sebutan lain yang setingkat dengan itu.
  - d. izin dari pejabat bidang pertanahan apabila dalam sertifikat dan keputusan pemberian haknya diperlukan izin pelepasan/peralihan.
  - e. izin dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik dalam hal hak guna bangunan atau hak pakai yang diwakafkan di atas hak pengelolaan atau hak milik.

Pasal 39:

- (1) Pendaftaran sertifikat tanah wakaf dilakukan berdasarkan AIW atau APAIW dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Terhadap tanah yang sudah berstatus hak milik didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
- b. Terhadap tanah hak milik yang diwakafkan hanya sebagian dari luas keseluruhan harus dilakukan pemecahan sertifikat hak milik terlebih dahulu, kemudian didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
- c. Terhadap tanah yang belum berstatus hak milik yang berasal dari tanah milik adat langsung didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
- d. Terhadap hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai di atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf b yang telah mendapatkan persetujuan pelepasan hak dari pejabat yang berwenang di bidang pertanahan didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
- e. Terhadap tanah negara yang di atasnya berdiri bangunan masjid, musala, makam, didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
- f. Pejabat yang benwenang di bidang pertanahan kab./kota setempat mencatat perwakafan tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.

Kelengkapan teknis administratifnya sebagai berikut:

- 1) Foto Copy KTP dan Kartu Keluarga Wakif dilegalisir kepala Desa/kelurahan atau camat
- 2) Foto Copy KTP Nadzir dilegalisir kepala Desa/kelurahan.

- 3) Asli Petok D atau yang sejenis (SPOP, surat girik dll). Bila tidak ada/hilang diganti keterangan pernyataan kehilangan dari yang bersangkutan/ahli waris diketahui kepala Ds./kelurahan dan dua orang saksi. Diupayakan ada surat kehilangan dari kepolisian (polsek).
- 4) Asli Riwayat Tanah dari kepala Desa/kelurahan.
- 5) Foto copy C Ds. atau bukti lain sesuai dengan riwayat tanah dilegalisir kepala Ds./kelurahan atau bukti penguasaan tanah (pernyataan dll) sesuai dengan riwayat tanah.
- 6) Surat keterangan Warisan dari kepala Desa/kelurahan diketahui camat bila wakif meninggal dunia atau riwayat tanah terakhir atas nama orang tua yang sudah meninggal.
- 7) Surat Persetujuan dan Kuasa seluruh ahli waris kepada wakif (mewakili seluruh ahli waris) untuk mendaftar/melaksanakan ikrar wakaf.
- 8) Foto copy KTP dan Kartu Keluarga seluruh ahli waris dilegalisir (No. 6 - 8 bila wakif atau petok d atas nama orang yang sudah meninggal)
- 9) SK Nadzir dari KUA asli atau copy dilegalisir.
- 10) Ikrar Wakaf & Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti AIW asli dan copy. (Bila wakif masih hidup memakai Ikrar Wakaf & AIW, bila wakif telah meninggal atau ikrar sebelum tahun 1977 memakai Akta Pengganti AIW dan disertai keterangan warisan dari kepala Ds./kelurahan diketahui camat).

11) (Nomor 1 s/d 10 rangkap 2 dilegalisir).

12) Mengisi Formulir dari BPN.

Dan ini sudah keluar dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri bahwa Mushola yang di atas tanah wakaf telah terdaftar, dan ini tanpa adanya identifikasi seperti halnya peninjauan kelengkapan yang dilakukan oleh PPAIW. PPAIW Adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atau disingkat dengan PPAIW menurut Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf atau Peraturan Pemerintah No.42 Tahun 2006 pasal 1 ayat 2 yang berbunyi . Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, yang selanjutnya disingkat PPAIW, adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat Akta Ikrar Wakaf. adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri Agama Republik Indonesia untuk membuat Akta Ikrar Wakaf (AIW).

Pejabat yang dimaksud disini adalah orang yang diberikan tugas dan kewenangan yang sah menurut hukum untuk membuat AIW. Atau sama halnya dengan peraturan pemerintah No. 42 Tahun 2006 pasal 1 ayat 8 yang berbunyi: Pejabat pembuat akte ikrar wakaf, yang selanjutnya disingkat PPAIW, adalah pejabat yang berwenang yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat akte ikrar wakaf.

Sedangkan AIW dalam peraturan pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang No.41 Tahun 2004 tentang wakaf, mengatakan dalam pasal 1 ayat 6: akte ikrar wakaf yang selanjutnya

disingkat AIW adalah pernyataan kehendak wakif untuk mewakafkan harta benda miliknya guna dikelola Nazhir sesuai dengan peruntukan harta benda wakaf yang dituangkan dalam bentuk akta. diterjemahkan adalah bukti pernyataan kehendak Wakif untuk mewakafkan harta benda miliknya guna dikelola Nadzir (pengelola wakaf) sesuai dengan peruntukan harta benda wakaf yang dituangkan dalam bentuk “akta”. Sedangkan yang dimaksud “akta” sendiri adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta merupakan salah satu alat bukti tertulis (surat) sebagaimana diatur dalam pasal 138, 165, 167 HIR; 164, 285-305 Rbg dan pasal 1867-1894 BW.

Keharusan ditanda tanganinya suatu akta didasarkan pada ketentuan pasal 1869 BW, dengan tujuan untuk mengindividualisir suatu akta sehingga dapat membedakan dari satu akta dengan yang lainnya. Kemudian yang dimaksud dengan penandatanganan dalam akta adalah membubuhkan nama dari si penanda tangan, sehingga membubuhkan paraf (singkatan tanda tangan) dianggap belum cukup. Dipersamakan dengan tanda tangan pada suatu akta di bawah tangan adalah sidik jari (cap jari atau cap jempol) yang dikuatkan dengan suatu keterangan yang diberi tanggal oleh seorang notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang yang menyatakan bahwa ia mengenal orang yang membubuhkan sidik jari atau orang itu diperkenalkan kepadanya.

Dan bahwa isi akta itu telah dibacakan dan dijelaskan kepadanya, kemudian sidik jari itu dibubuhkan pada akta dihadapan pejabat tersebut (Pasal 1874 BW, Staatsblad Nomor 29, Pasal 1, 286 Rbg). Pengesahan sidik jari ini lebih dikenal dengan waarmeding. Dan ini merupakan tanggung jawab PPAIW dalam melaksanakan pendaftaran tanah wakaf pada dasarnya masih belum optimal karena berdasarkan kewajiban dan tugas PPAIW yang tercantum dalam berbagai peraturan mengenai perwakafan tanah PPAIW harus sangat teliti dalam memeriksa dokumen tanah yang akan diwakafkan tersebut, agar bersih tanpa sengketa dan sedang tidak disengketakan.

Menurut Undang-undang No.41 Tahun 2004 Pasal 17 (1) Ikrar wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepada Nadzir di hadapan PPAIW dengan disaksikan 2 saksi. UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (2) Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW. Pasal 18 Dalam hal 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 (dua) orang saksi. Pasal 19 Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, wakif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW. Pasal 20 Saksi dalam ikrar wakaf harus memenuhi persyaratan: a. dewasa; b. beragama Islam; c. berakal sehat; d. tidak terhalang

melakukan perbuatan hukum. Pasal 21 (1) Ikrar wakaf dituangkan dalam akta ikrar wakaf. (2) Akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat : a. nama dan identitas Wakif; b. nama dan identitas Nazhir; c. data dan keterangan harta benda wakaf; d. peruntukan harta benda wakaf; e. jangka waktu wakaf. (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah terhadap pendaftaran tanah wakaf khususnya dalam pengawasan kinerja PPAIW terhadap pendaftaran tanah wakaf dirasa masih sangat kurang karena belum tegasnya sanksi yang dapat diberikan kepada PPAIW yang lalai dalam melaksanakan prosedur pendaftaran tanah, baik sanksi administratif maupun sanksi pidana yang tertuang di berbagai macam peraturan perwakafan.