

PROSES PELAKSANAAN KEPEMILIKAN TANAH WAKAF BEKAS MILIK TANAH ADAT OLEH YAYASAN

Oleh :

Latifah Ratnawaty

Sri Hartini

Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Ibn Khaldun Bogor

Abstrak

Berbagai dinamika sosial yang terjadi dan diikuti perubahan paradigma berpikir yang semakin luas dalam memandang wakaf melahirkan Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yang menyatakan wakaf sebagai payung Hukum yang lebih kuat berskala Nasional. Meskipun wakaf sudah dikenal dan dipraktekkan oleh umat Islam sejak masuknya Islam ke Indonesia, tetapi tampaknya permasalahan wakaf ini masih muncul dalam masyarakat sampai sekarang. Hal ini dapat dimaklumi karena pada awalnya permasalahan wakaf ini hanya ditangani oleh umat Islam secara pribadi, terkesan tidak ada pengelolaan secara khusus serta tidak ada campur tangan dari pihak pemerintah. Pada mulanya pemerintah tidak mengatur tata cara orang yang mewakafkan hartanya, pemeliharaan benda-benda wakaf, serta pengelolaannya secara lebih efektif, efisien dan produktif. Akibatnya karena belum adanya pengaturan dari Pemerintah tersebut, sering kali terjadi keadaan-keadaan yang merugikan orang yang berwakaf, agama dan masyarakat misalnya benda-benda wakaf tidak diketahui keadaannya lagi dikarenakan berbagai hal. Apabila seseorang mewakafkan sebidang tanah untuk pemeliharaan lembaga pendidikan atau balai pengobatan yang dikelola oleh suatu yayasan, maka sejak diikrarkan sebagai harta wakaf, tanah tersebut terlepas dari hak milik si wakif, pindah menjadi hak Allah dan merupakan amanat pada lembaga atau yayasan yang menjadi tujuan wakaf. Sedangkan yayasan tersebut memiliki tanggung jawab penuh untuk mengelola dan memberdayakannya secara maksimal demi kesejahteraan masyarakat banyak. Jika pada Pasal 4 PP Nomor 28 Tahun 1977 dengan tegas menyatakan bahwa benda wakaf adalah tanah milik, maka pada KHI Pasal 215 angka 4 dan UU Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 15-16 bersifat lebih umum. Pasal ini menyatakan bahwa benda wakaf adalah benda milik. Hal ini berimplikasi pada perluasan jenis benda yang dapat diwakafkan, tidak terbatas pada tanah milik saja, melainkan juga dapat berupa benda milik lainnya, baik itu benda bergerak benda tidak bergerak. Dari peraturan perundang-undangan tentang wakaf di atas belum ada yang mengatur tentang wakaf di atas tanah negara. Terhadap tanah wakaf yang berdiri di atas tanah negara kalau memang masyarakat dan pemerintah desa setempat telah mengakui sebagai tanah wakaf, maka dapat diajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat agar memproses diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak Atas tanah kemudian atas nama nadzir menerbitkan sertifikat tanah wakaf.

Kata Kunci : *Tanah Wakaf, Tanah Adat, Yayasan*

I. PENDAHULUAN

Pengertian wakaf tanah di Indonesia mengacu kepada pengertian menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik yang merumuskan sebagai perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau

keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

Sebagai pranata yang berasal dari hukum Islam wakaf memegang peranan penting dalam sendi kehidupan keagamaan dan sosial umat Islam. Oleh sebab itulah, maka harus ada peraturan pertanahan yang diharapkan dapat meminimalkan timbulnya permasalahan di bidang pertanahan. Dalam rangka mewujudkan adanya ketertiban di bidang pertanahan dibutuhkan suatu kepastian hukum di dalamnya, khususnya

terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh individu/perorangan. Kepastian hukum atas tanah memberikan jaminan ketenangan kepada pemilik tanah sehingga dapat mendatangkan kesejahteraan bagi yang mengolahnya.

Berbagai dinamika sosial yang terjadi dan diikuti perubahan paradigma berpikir yang semakin luas dalam memandang wakaf melahirkan Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yang menyatakan wakaf sebagai payung Hukum yang lebih kuat berskala Nasional.

Meskipun wakaf sudah dikenal dan dipraktekkan oleh umat Islam sejak masuknya Islam ke Indonesia, tetapi tampaknya permasalahan wakaf ini masih muncul dalam masyarakat sampai sekarang. Hal ini dapat dimaklumi karena pada awalnya permasalahan wakaf ini hanya ditangani oleh umat Islam secara pribadi, terkesan tidak ada pengelolaan secara khusus serta tidak ada campur tangan dari pihak pemerintah. Pada mulanya pemerintah tidak mengatur tata cara orang yang mewakafkan hartanya, pemeliharaan benda-benda wakaf, serta pengelolaannya secara lebih efektif, efisien dan produktif.

Akibatnya karena belum adanya pengaturan dari pemerintah tersebut, sering kali terjadi keadaan-keadaan yang merugikan orang yang berwakaf, agama dan masyarakat misalnya benda-benda wakaf tidak diketahui keadaannya lagi, karena:

1. Penjualan kembali benda wakaf oleh ahli waris wakaf
2. Sengketa tanah/benda wakaf, dan masalah-masalah lain yang merugikan masyarakat.

Sedangkan di sisi lain, wakaf sebagai salah satu lembaga Islam sangat penting bagi pengembangan kehidupan keagamaan dan untuk kesejahteraan umat Islam.

Wakaf tanah apabila ditinjau dari aspek sosial keIslaman mengandung nilai ekonomi yang tinggi yang bisa diharapkan dari pelaksanaan wakaf tanah yang tepat bisa mewujudkan kesejahteraan sosial yang bisa dirasakan semua masyarakat. Namun praktek wakaf yang berjalan dalam masyarakat sekarang ini belum sepenuhnya

berjalan tertib dan belum jelas status hukumnya atau belum memperoleh kepastian hukum karena belum dilaksanakan pendaftaran haknya atau disertifikatkan.

Yayasan menurut Scholten adalah suatu badan hukum, yang dilahirkan oleh suatu pernyataan sepihak. Pernyataan itu harus berisikan pemisahan suatu kekayaan untuk suatu tujuan tertentu, dengan penunjukkan, bagaimanakah kekayaan itu diurus dan digunakan.

Seseorang biasanya mewakafkan tanah milik pribadinya untuk kepentingan yayasan dan apabila seseorang mewakafkan sebidang tanah untuk pemeliharaan lembaga atau balai pengobatan yang dikelola oleh suatu yayasan misalnya, maka sejak diikrarkan sebagai harta wakaf, tanah tersebut terlepas dari hak milik si wakif, pindah menjadi hak Allah dan merupakan amanat pada lembaga atau yayasan yang menjadi tujuan wakaf. Selanjutnya yayasan tersebut memiliki tanggung jawab penuh untuk mengelola dan memberdayakannya secara maksimal demi kesejahteraan masyarakat banyak

II. KERANGKA TEORI

Di Indonesia, campur tangan pemerintah dalam hal perwakafan mempunyai dasar hukum yang kuat. dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 29 ayat (1) di bawah bab Agama, dinyatakan bahwa Negara Republik Indonesia berdasarkan atas Ketuhanan Yang Maha Esa. Menurut Hazairin, norma dasar yang tersebut dalam Pasal 29 ayat (1) itu tafsirannya antara lain bermakna bahwa "Negara Republik Indonesia" wajib menjalankan syari'at Islam bagi orang Islam, syari'at Nasrani bagi orang Nasrani, syariat Hindu bagi orang Bali sekedar menjalankan syari'at (norma hukum agama) itu memerlukan perantaraan Kekuasaan Negara.

Kekuasaan Negara yang wajib menjalankan syari'at masing-masing agama yang diatur dalam Negara Republik Indonesia ini adalah kekuasaan Negara yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia. Hal ini disebabkan oleh syari'at yang berasal dari agama yang

dianut warga Negara Republik Indonesia itu adalah kebutuhan hidup para pemeluknya. Disamping itu pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 dengan jelas juga menyebutkan bahwa negara menjamin kemerdekaan tiap-tiap penduduk untuk memeluk agamanya masing-masing untuk beribadat menurut agama dan kepercayaannya itu. Dilihat dari ayat (1) dan ayat (2) pasal 29 UUD 1945 tersebut jelas bahwa wakaf merupakan salah satu bentuk ibadah kepada Allah SWT yang termasuk ibadah alamiah yaitu ibadah berupa penyerahan harta (mal) yang dimiliki seseorang menurut cara-cara yang ditentukan.

Perwakafan umum di Indonesia belum diatur dalam bentuk perundang-undangan, karena perwakafan masuk cakupan hukum Islam, maka pelaksanaan hukum itu berlaku berdasarkan hukum Islam, dalam hal ini fiqih Islam. Di Indonesia sampai sekarang terdapat berbagai perangkat peraturan yang berlaku yang mengatur masalah perwakafan tanah milik, seperti dimuat dalam buku Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan Tanah yang diterbitkan oleh Departemen Agama RI, maka dalam uraian ini dapat dikemukakan aturan-aturan itu sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 49 ayat (1) memberi isyarat bahwa "Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah".
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah karena peraturan ini berlaku umum, maka terdapat juga didalamnya mengenai pendaftaran tanah wakaf.
3. Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah. Peraturan ini dikeluarkan pada tanggal 23 September 1961.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Dikeluarkannya PP No. 38 tahun 1963 ini adalah sebagai satu realisasi dari apa yang dimaksud oleh pasal 21 ayat (2) UUPA yang berbunyi Pasal 1 PP No. 38 tahun 1963 selain menyebutkan bank-bank negara, (huruf a) dan perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian, (huruf b) sebagai badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, selanjutnya disebutkan pula (huruf c) badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanahan setelah mendengar Menteri Kesejahteraan sosial.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, seperti dinyatakan dalam konsiderannya pada bagian menimbang huruf c, maka peraturan pemerintah ini dikeluarkan untuk memenuhi yang telah ditentukan oleh pasal 14 ayat (1) huruf b dan pasal 49 ayat (3) UU No. 5/ 1960.
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Mengenai Perwakafan Tanah Milik.
7. Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 28 tahun 1977 Perwakafan Tanah Milik.
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978 tentang Penambahan ketentuan mengenai biaya pendaftaran tanah untuk Badan-badan hukum tertentu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1978 pasal 4a ayat (2).
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978 ini menentukan "Untuk Badan-badan hukum sosial dan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri yang bersangkutan, berlaku ketentuan biaya pendaftaran hak dan pembuatan sertifikat sebagai yang ditetapkan, sepanjang tanah yang bersangkutan dipergunakan untuk keperluan sosial atau keagamaan". Yang dimaksud tanah untuk keperluan kegiatan sosial dan keagamaan tersebut diatas, tentu termasuk tanah wakaf. Dan seperti ditegaskan oleh ayat (1) pasal 4a ini, maka biaya pendaftaran hak dan

- pembuatan sertifikat sebesar 10 kali tarif yang ditetapkan dalam Bab II.
10. Instruksi bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1978 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Instruksi ini ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama seluruh Indonesia.
 11. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 348 Tahun 1982 tentang Penyertifikatan tanah bagi Badan Hukum Keagamaan, Badan Hukum Sosial dan lembaga pendidikan yang menjadi objek proyek operasi nasional Agraria. Dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri ini dengan jelas disebutkan bahwa dalam penyertifikatan tanah secara masal, maka tanah-tanah yang dikuasai atau dipunyai oleh Badan Hukum Keagamaan, Badan Hukum Sosial, dan lembaga Pendidikan yang dipergunakan secara langsung untuk kepentingan di bidang keagamaan, sosial dan pendidikan dapat dijadikan objek proyek nasional agraria.
 12. Peraturan Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Nomor Kep/D/75/78 tanggal 18 April 1978 tentang Formulir dan Pedoman Pelaksanaan Peraturan tentang Perwakafan Tanah Milik.
 13. Keputusan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 1978 tentang Pendelegasian Wewenang Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi/setingkat diseluruh Indonesia untuk mengangkat atau memberhentikan setiap Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan sebagai Pejabat Pembuat Akte Ikrar Wakaf (PPAIW).
 14. Instruksi Menteri Agama Nomor 3 Tahun 1979 tentang Petunjuk Pelaksanaan Keputusan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 1978.
 15. Surat Direktorat Jenderal Bimas Islam dan Urusan Haji Nomor DII/5Ed/14/1980 tanggal 25 Juni 1980 tentang Pemakaian Bea Materai dengan

lampiran Surat Dirjen Pajak No. S-629/Pj.33/1980 tanggal 29 Mei 1980 yang menentukan jenis formulir mana yang dikenakan bea materai, dan berapa besar materainya.

III. TINJAUAN PUSTAKA TENTANG WAKAF

1. Pengertian dan Dasar Hukum Wakaf

Pengertian wakaf menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dalam Pasal 1 butir 1 yaitu :

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.

Dasar hukum wakaf menurut Islam yang bersumber dari Al-Quran yaitu Q.S. Ali Imran Ayat : 92 yang artinya : *Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna) sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya.*

Salah satu Hadis yang menjadi dasar hukum wakaf adalah :

Umar memperoleh tanah di Khaibar, lalu dia bertanya kepada Nabi dengan berkata; Wahai Rasulullah, saya telah memperoleh tanah di Khaibar yang nilainya tinggi dan tidak pernah saya peroleh yang lebih tinggi nilainya dari padanya. Apa yang baginda perintahkan kepada saya untuk melakukannya? Sabda Rasulullah: "Kalau kamu mau, tahan sumbernya dan sedekahlah manfaat atau faedahnya." Lalu Umar menyedekahkannya, ia tidak boleh dijual, diberikan, atau dijadikan warisan. Umar menyedekahkan kepada fakir miskin untuk keluarga, untuk memerdekakan budak, untuk orang yang beroerang di jalan Allah, orang musafir dan para tamu. Bagaimanapun ia boleh digunakan dengan cara yang sesuai oleh pihak yang mengurusnya, seperti memakan atau memberi makan kawan

tanpa menjadikannya sebagai sumber pendapatan.

Dasar hukum tentang wakaf berdasarkan peraturan perundang-undangan, yaitu :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.
4. Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.
6. Instruksi Bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1978 dan Nomor 1 Tahun 1978 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.
7. Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 422 Tahun 2004 dan No. 3/SKB/BPN/2004 tentang Sertifikat Tanah Wakaf.
8. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

2. Kedudukan Hukum Perwakafan Tanah Dalam Hukum Agraria Nasional

Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, masyarakat Islam Indonesia masih menggunakan kebiasaan-kebiasaan keagamaan, seperti kebiasaan melakukan perbuatan hukum perwakafan tanah secara lisan atas dasar saling percaya

kepada seseorang atau lembaga tertentu, kebiasaan memandang wakaf sebagai amal sholeh yang mempunyai nilai mulia.

Praktek pelaksanaan wakaf semacam ini, pada paruh perjalanannya harus diakui memunculkan persoalan mengenai validitas legal tentang harta wakaf yang berujung pada timbulnya persengketaan-persengketaan karena tiadanya bukti-bukti yang mampu menunjukkan bahwa benda-benda bersangkutan telah diwakafkan. Keberadaan perwakafan tanah waktu itu dapat diteliti berdasarkan bukti-bukti catatan di Kantor Urusan Agama (selanjutnya disebut KUA) di Kabupaten dan Kecamatan, bukti Arkeologi, Candra Sengkala, Piagam Perwakafan, dan cerita sejarah tertulis maupun lisan.

Dalam rangka pembaharuan hukum agraria maka urusan perwakafan tanah menjadi salah satu perhatian yang serius oleh pemerintah. Sejalan dengan perkembangan masyarakat dimana persoalan tanah merupakan hal yang sangat mendesak untuk diaturnya maka dibentuklah UUPA.

Dalam UUPA Pasal 14 ayat (1) dinyatakan bahwa pemerintah membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya :

1. Untuk keperluan Negara
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.
3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan.
4. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu.
5. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Khusus perwakafan tanah, telah ada peraturan perundang-undangan positif yang berlaku, khususnya Peraturan

Pemerintah No. 28 Tahun 1977. Peraturan Pemerintah inilah yang banyak menjadikan acuan Buku III Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya disebut KHI), tetapi Peraturan Pemerintah ini bukan satu-satunya aturan yang berlaku tentang perwakafan tanah di Indonesia, karena Peraturan Pemerintah itu mengatur pelaksanaan salah satu Undang-Undang. Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang tanah wakaf ini semakin lengkap dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dalam pasal 32 UU Nomor 41 Tahun 2004 disebutkan bahwa PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ikrar wakaf ditandatangani.

Selain itu dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 ini ditentukan pula bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang untuk : dijadikan jaminan, disita, dihibahkan dijual, diwariskan ditukar atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya. Perkecualian atas ketentuan tersebut hanya dapat dilakukan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum. Kemudian harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya tersebut haruslah didaftarkan kembali oleh Nazhir melalui PPAIW kepada Instansi yang berwenang dan Badan Wakaf Indonesia.

3. Macam-Macam Wakaf Dalam Hukum Indonesi

Macam-macam wakaf disebutkan dalam pasal 16 ayat 1, yaitu :

1. Harta benda wakaf terdiri dari:

- a. Benda tidak bergerak; dan
- b. Benda bergerak.

Dalam pasal 16 ayat 2 dan 3 disebutkan macam benda bergerak dan benda tidak bergerak yaitu :

Benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

- ❖ Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang

undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar

- ❖ Bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a
- ❖ tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah
- ❖ hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang.undangan yang berlaku
- ❖ benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang.undangan yang berlaku.

2. Benda bergerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah harta benda yang tidak bisa habis karena dikonsumsi, meliputi:

- a. Uang
- b. Logam mulia
- c. Surat berharga
- d. Kendaraan
- e. Hak atas kekayaan intelektual
- f. Hak sewa dan
- g. Benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan Peraturan perundang.undangan yang berlaku.

4. Prosedur Perolehan Tanah Milik Dalam Hukum Wakaf

Prosedur pendaftaran wakaf tanah Hak Milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pertama, Pembuatan Akta Ikrar Wakaf. Pihak yang hendak mewakafkan tanah Hak Miliknya (wakif) diharuskan datang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) untuk melaksanakan ikrar wakaf. Pelaksanaan ikrar dan pembuatan Akta Ikrar Wakaf dianggap sah, jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi. Dalam melaksanakan ikrar wakaf, pihak yang mewakafkan tanah Hak Miliknya (wakif) diharuskan

membawa serta dan menyerahkan kepada PPAIW surat-surat, yaitu:

- ❖ Sertipikat Hak Milik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya
- ❖ Surat keterangan dari Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkut sesuatu sengketa
- ❖ Bukti identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku.

Ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Akta Ikrar Wakaf, adalah sebagai berikut :

- ❖ Nama dan identitas wakif
 - ❖ Nama dan identitas nazhir
 - ❖ Data dan keterangan mengenai tanah hak milik yang diwakafkan
 - ❖ Peruntukan tanah wakaf
 - ❖ Nama pejabat pembuat akta ikrar wakaf (PPAIW)
 - ❖ Nama dan identitas para saksi.
- b. Kedua, Pendaftaran Wakaf Tanah Hak Milik. Setelah Akta Ikrar Wakaf dibuat, maka Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) atas nama nazhir yang bersangkutan diharuskan mengajukan permohonan pendaftaran wakaf tanah Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) atas nama nazhir mendaftarkan wakaf tanah Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani. Untuk keperluan pendaftaran wakaf tanah Hak Milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan harus diserahkan:

- ❖ Sertipikat tanah Hak Milik yang bersangkutan
- ❖ Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh PPAIW setempat
- ❖ Surat pengesahan dari Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat mengenai nazhir yang bersangkutan.

Permohonan pendaftaran wakaf tanah Hak Milik yang belum terdaftar atau belum bersertipikat dilakukan bersama-sama dengan permohonan pendaftaran haknya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Dalam hal bidang tanah Hak Milik yang diwakafkan tersebut belum terdaftar atau belum bersertipikat, maka kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan harus diserahkan:

- a. Surat permohonan konversi/penegasan haknya
- b. Surat-surat bukti pemilikan tanahnya serta surat-surat keterangan lainnya yang diperlukan sehubungan dengan permohonan konversi dan pendaftaran haknya
- c. Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh PPAIW setempat
- d. Surat pengesahan dari Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat mengenai nazhir yang bersangkutan.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan setelah menerima permohonan pendaftaran wakaf tanah Hak Milik mencatat wakaf tanah Hak Milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertipikat tanah Hak Milik yang bersangkutan. Jika tanah Hak Milik yang diwakafkan tersebut belum terdaftar atau belum bersertipikat, maka pencatatan wakaf tanah Hak Milik dilakukan setelah tanah tersebut dibuatkan sertipikatnya.

Berdasarkan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh PPAIW, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang

wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dilakukan:

- a. Pencoretan nama/nama-nama pemegang hak yang lama yaitu wakif
- b. Mencantumkan kata-kata “WAKAF” dengan huruf besar di belakang nomor Hak Milik tanah yang bersangkutan pada Buku Tanah dan Sertifikatnya
- c. Mencantumkan kata-kata: “Diwakafkan untuk, berdasarkan Akta Ikrar Wakaf PPAIW Kecamatan tanggal Nomor” pada halaman tiga kolom “sebab perubahan” dalam Buku Tanah dan Sertifikatnya
- d. Mencantumkan nama atau nama-nama nazhir pada halaman tiga kolom nama yang berhak dan pemegang hak lainnya “dalam Buku Tanah” dan sertifikatnya.

Dari pendaftaran wakaf tanah Hak Milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan menunjukkan bahwa sertifikat wakaf yang diterbitkan bukanlah sertifikat wakaf yang sesungguhnya disebabkan sertifikat wakaf hanya mengubah kata HAK MILIK menjadi WAKAF pada halaman depan buku sertifikat.

Demikian juga tidak ada Buku Tanah Wakaf, tetapi pada Buku Tanah Hak Milik diberi catatan bahwa tanah Hak Milik ini diwakafkan oleh pemilik tanah sebagai wakif, dimana pembeli tanah Hak Milik tersebut memberi kuasa kepada orang lain sebagai wakif. Penerima kuasa sebagai wakif tersebut mewakili kepentingan para pembeli tanah Hak Milik untuk membuat ikrar wakaf tanah Hak Milik.

Syarat sahnya pelaksanaan pendaftaran wakaf tanah Hak Milik ada 2 (dua), yaitu:

- a. Pertama, Syarat materiil. Pemilik tanah perseorangan yang mewakafkan tanah Hak Miliknya sudah dewasa, berakal sehat, dan tidak terhalang melakukan perbuatan hukum, sedangkan nazhir yang perseorangan adalah Warga Negara Indonesia, beragama Islam, dewasa, amanah,

tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.

- b. Kedua, Syarat formal. Tanah Hak Milik yang diwakafkan oleh pemiliknya harus dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf. Dengan akta ikrar wakaf tersebut, kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan sertifikat wakaf.

Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan oleh pemiliknya untuk kepentingan peribadatan dan kepentingan sosial lainnya dilarang: dijadikan jaminan utang; diperjualbelikan. Tanah Hak Milik yang diwakafkan oleh pemiliknya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan sosial lainnya sifatnya *right to use*, tidak *right of disposal*. *Right to use*, artinya nazhir yang disertai tanah wakaf hanya mempunyai hak untuk mempergunakan tanah untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan sosial lainnya. *Right of disposal*, artinya tanah Hak Milik yang telah diwakafkan oleh pemiliknya tidak boleh dijadikan jaminan utang, diperjualbelikan, dihibahkan, ditukar dengan benda lain, dijadikan modal perusahaan, atau diwariskan kepada pihak lain.

Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf juga mengatur tentang perubahan dan pengalihan harta wakaf yang sudah dianggap tidak atau kurang berfungsi sebagaimana maksud wakaf itu sendiri. Secara prinsip, harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang :

- a. Dijadikan jaminan.
- b. Disita.
- c. Dihibahkan.
- d. Dijual.
- e. Diwariskan.
- f. Ditukar.
- g. Dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Namun, ketentuan tersebut dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk

kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR). Berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syari'ah. Pelaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.

Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian tersebut wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang- kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Dengan demikian perubahan benda wakaf pada prinsipnya bisa dilakukan selama memenuhi syarat-syarat tertentu dan dengan mengajukan alasan-alasan sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang yang berlaku.

Ketatnya prosedur perubahan benda wakaf itu bertujuan untuk meminimalisir penyimpangan peruntukan dan menjaga keutuhan harta wakaf agar tidak terjadi tindakan-tindakan yang dapat merugikan eksistensi wakaf itu sendiri, sehingga wakaf tetap menjadi alternatif untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak.

Apabila seseorang mewakafkan sebidang tanah untuk pemeliharaan lembaga pendidikan atau balai pengobatan yang dikelola oleh suatu yayasan, maka sejak diikrarkan sebagai harta wakaf, tanah tersebut terlepas dari hak milik si wakif, pindah menjadi hak Allah dan merupakan amanat pada lembaga atau yayasan yang menjadi tujuan wakaf. Sedangkan yayasan tersebut memiliki tanggung jawab penuh untuk mengelola dan memberdayakannya secara maksimal demi kesejahteraan masyarakat banyak.

Jika pada Pasal 4 PP Nomor 28 Tahun 1977 dengan tegas menyatakan bahwa benda wakaf adalah tanah milik, maka pada KHI Pasal 215 angka 4 dan UU Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 15-16 bersifat lebih umum. Pasal ini menyatakan bahwa benda wakaf adalah

benda milik. Hal ini berimplikasi pada perluasan jenis benda yang dapat diwakafkan, tidak terbatas pada tanah milik saja, melainkan juga dapat berupa benda milik lainnya, baik itu benda bergerak benda tidak bergerak.

Dari peraturan perundang-undangan tentang wakaf di atas belum ada yang mengatur tentang wakaf di atas tanah negara. Terhadap tanah wakaf yang berdiri di atas tanah negara kalau memang masyarakat dan pemerintah desa setempat telah mengakui sebagai tanah wakaf, maka dapat diajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat agar memproses diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak Atas tanah kemudian atas nama nadzir menerbitkan sertifikat tanah wakaf.

Dengan demikian, tanah negara yang sudah berfungsi sebagai tanah wakaf seharusnya tetap mempunyai sertifikat tanah wakaf sebagai data otentik dan dokumen tertulis untuk menjamin kepastian hukum atas tanah termasuk tanah wakaf. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan dikemudian hari yang dapat memerosotkan wibawa dan syariat Islam. Kalaupun ada sengketa tanah wakaf, dengan adanya sertifikat tanah wakaf tersebut maka status hukumnya kuat secara yuridis.

5. Penerbitan Sertifikat Wakaf

Sertifikasi tanah yang dimohon pendaftarannya di kantor pertanahan diharuskan melampirkan persyaratan sesuai ketentuan berlaku, selanjutnya diproses melalui suatu prosedural pengumpulan dan pengolahan data fisik yaitu berupa pengukuran dan pemetaan bidang tanah sehingga terkumpul data mengenai letak, bentuk dan luas tanah bidang tanah bersangkutan, demikian juga halnya dengan pengumpulan dan pengolahan data yuridis berupa pemeriksaan dan penelitian oleh panitia A terhadap alas hak atas tanah bersangkutan sampai akhirnya diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya.

Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang pendaftaran tanah ditetapkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan di bantu oleh Panitia A dibentuk oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Panitia B yang di dalamnya termasuk juga BPN sebagai Ketua merangkap anggota melakukan penelitian dan pemeriksaan atas data yang sudah diisi oleh Pemohon hak disertai juga dengan pendapat serta pertimbangan mengenai tanah yang diperiksa. Apabila Panitia B dalam pemeriksaan dan penelitiannya menemukan adanya kekurangan data yuridis, Panitia B memerintahkan kepada Pemohon untuk melengkapi data tersebut. Setelah selesai kemudian dikembalikan lagi kepada Panitia B, untuk dilakukan pemeriksaan kembali. Apabila Pemohon tidak sanggup untuk memenuhi perintah Panitia B, maka proses tidak dapat dilanjutkan dan permohonan ditolak/dianggap batal. Setelah data tersebut dinilai lengkap oleh Panitia B, Panitia B melakukan tinjau lapangan/tinjau lokasi guna proses pengecekan terhadap data fisik yang dilaporkan oleh si Pemohon dalam formulir tertulisnya. Apabila dalam hasil tinjau lapangan ditemukan ketidaksesuaian data maka terdapat dua kemungkinan yaitu perintah untuk memperbaiki data dan penghentian proses/penolakan. Setelah tinjau lokasi selesai dilakukan, Panitia B membuat Berita Acara tinjau lokasi.

Panitia B membuat surat ukur/gambar situasi tanah, yang berisi tentang luas lahan serta batas-batas lahan. Hal ini dilakukan atas dasar tinjau lokasi yang dilakukan oleh Panitia B.

Persyaratan permohonan sertipikat tanah wakaf di kantor pertanahan dimaksud harus sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dengan Nomor 6 Tahun 2008 dan terakhir dengan Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 bahwa jika tanah yang diwakafkan berasal dari hak pakai atau hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan maka diperlukan persetujuan tertulis atau pelepasan hak dari pemegang hak pengelolaan bersangkutan, jika tanah tersebut merupakan asset Pemerintah, BUMN atau BUMD maka diperlukan persetujuan tertulis dari pejabat bersangkutan, jika tanah tersebut berasal dari tanah negara maka diperlukan pelepasan hak dari pejabat pertanahan, jika tanah yang diwakafkan merupakan sebagian dari tanah yang sudah ada haknya maka sertipikatnya terlebih dahulu dipecah kemudian dimohon pendaftarannya di kantor pertanahan atas nama nadzir tanah wakaf untuk kepentingan badan wakaf.

6. Perolehan Hak Milik Dalam Perwakafan Tanah Milik Adat Dalam Hukum Indonesia

Wakaf sebagai perbuatan hukum telah lama melembaga dan dipraktikkan dalam kehidupan umat Islam di Indonesia. Pengaturan tentang wakaf terdapat dalam beberapa peraturan perundang-undangan antara lain dalam UUPA yang ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang Wakaf, baik dalam pengertian sebagai lembaga hukum, ataupun sebagai hubungan hukum, di dalam Pasal 49 ayat (3) yang menyatakan, perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan pemerintah yang

dimaksudkan Pasal 49 ayat (3) diatas, baru muncul setelah 17 tahun berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977.

Sampai dengan ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, yaitu tanggal 17 Mei 1977, maka sebelumnya baik formil maupun materil perwakafan tanah di atur oleh hukum yang hidup dalam masyarakat, yaitu Hukum Islam yang diterima oleh hukum adat. Akan tetapi tidak pula berarti bahwa dengan ditetapkan peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977, masalah perwakafan tanah secara materil telah diatur secara lengkap oleh peraturan pemerintah tersebut. pengaturan detil persoalan wakaf, dari segi materilnya atau substansinya, masih terbuka untuk bagian dari hukum tidak tertulis, dalam hal ini hukum adat.

Pada masa itu, Pemahaman dan pengertian wakaf menurut perundang-undangan yang berlaku di Indonesia hanyalah sebatas mengenai tanah seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 yaitu: “wakaf dalam perbuatan hukum seseorang atau badan yang memisahkan sebahagian dari harta kekayaan yang berupa “tanah milik” dan melembagakannya untuk selama-selamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

Sejalan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional (PROPERNAS) Tahun 2000-2004 dan ketetapan MPR Nomor IV/MPR/199 tentang GBHN yang antara lain menetapkan bahwa perlunya arah dan kebijakan dari bidang hukum, maka lahirnya Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf ini merupakan inhern dengan penataan sistem hukum nasional yang berlaku saat ini. Dalam PROPERNAS 2000-2004 ditentukan bahwa sistem hukum nasional yang akan dibangun adalah besifat menyeluruh dan terpadu dalam masyarakat Indonesia. Diharapkan

dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004, pengembangan wakaf pada masa yang akan datang akan memperoleh dasar hukum yang kuat, terutama adanya kepastian hukum kepada nadzir, wakif, dan peruntukan wakaf.

7. Tata Cara Pendaftaran Tanah Dalam Perwakafan Tanah Milik

Tanah wakaf yang mempunyai kepastian hukum ialah mempunyai syarat-syarat administrasi yang telah diatur oleh ketentuan PP No. 28/1977 serta peraturan pelaksanaannya, khususnya mempunyai sertipikat tanah. Tanah wakaf tersebut dapat dimanfaatkan sesuai dengan tujuan wakaf, serta dapat dikembangkan. Sebaliknya, tanah wakaf yang tidak mempunyai persyaratan seperti ketentuan PP No. 28/1977, tidak mempunyai kepastian hukum. Sehingga terdapat data-data tanah wakaf dimiliki orang lain yang tidak berhak, mejadi sengketa dan tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya.

Memang ada kendala kenapa tanah wakaf di Indonesia sampai saat ini masih banyak yang belum mempunyai sertipikat tanah wakaf karena banyaknya tanah wakaf yang tidak mempunyai bukti perwakafan, seperti surat-surat yang memberikan keterangan bahwa tanah tersebut telah diwakafkan. Tanah wakaf yang tidak mempunyai bukti administratif tersebut karena banyak para wakif yang menjalankan tradisi lisan dengan kepercayaan yang tinggi jika akan mewakafkan tanahnya kepada Nazhir perorangan maupun lembaga, khususnya pelaksanaan wakaf sebelum PP No. 28 Tahun 1977.

Permohonan pendaftaran tanah wakaf di kantor pertanahan harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundangan bidang pendaftaran tanah, antara lain berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Prosedur Pelayanan Pertanahan (SPPP)

di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dengan persyaratan :

- a. Permohonan
- b. Bukti Diri Nadzir
- c. Surat Penunjukan Nadzir
- d. Pengantar Akta PPAIW
- e. Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf
- f. Alas Hak Atas Tanah
- g. Perizinan Sesuai Peraturan Berlaku

Dalam beberapa kasus masih banyaknya tanah wakaf yang belum berakte bisa juga disebabkan adanya kesulitan dalam pendaftaran tanah wakaf, yaitu :

- a. Karena tidak ada bukti perwakafan sama sekali,
- b. Tanah wakaf masih dalam sengketa
- c. Masalah biaya
- d. Prosedur yang dianggap tidak praktis, yaitu : Pertama harus mengusahakan sertipikat hak milik, Kedua mengusahakan sertipikat perwakafan tanah.

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

1. Perorangan atau badan hukum yang akan mewakafkan tanah miliknya (sebagai calon Wakif) datang sendiri di hadapan PPAIW untuk melaksanakan ikrar wakaf. Bila calon Wkif tidak dapat datang dihadapan PPAIW karena suatu sebab, seperti sakait, sudah sangat tua dan lain-lain dapat membuat ikrar wakaf secara tertulis dengan persetujuan Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten letak tanah yang bersangkutan di hadapan dua orang saksi. Ikrar wakaf itu kemudian dibacakan pada Nazhir dihadapan PPAIW.
2. Pada waktu menghadap PPAIW tersebut, wakif harus membawa surat-surat sebagai berikut :
 - a. Sertipikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya seperti surat IPEDA (girik, petok, ketitir dan sebagainya)

- b. Surat keterangan Kepala Desa yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran kepemilikan tanah dan tidak termasuk sengketa.

- c. Surat keterangan pendaftaran tanah
- d. Izin dari Bupati/Kotamadya Kepala Daerah cq. Kepala Sub Agraria Setempat.

3. PPAIW kemudian meneliti surat-surat dan syarat-syarat tersebut, apakah sudah memenuhi untuk pelepasan hak atas tanah (untuk diwakafkan), meneliti saksi-saksi dan mengesahkan susunan Nazhir.

4. Di hadapan PPAIW dan 2 orang saksi, wakif mengikrarkan (mengucapkan) kehendak wakif itu kepada Nazhir yang telah disahkan.

Ikrar tersebut harus diucapkan dengan jelas dan tegas dan dituangkan dalam bentuk tertulis. Bagi Wakif yang tidak dapat mengucapkan ikrarnya, karena bisu misalnya, ia dapat menyatakan kehendaknya itu dengan isyarat kemudian semua yang hadir menandatangani blanko ikrar wakaf. Tentang bentuk dan isi ikrar wakaf tersebut telah ditentukan di dalam Peraturan Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam tanggal 18 April 1978 No. Kep/D/75/78. Pasal 9 PP NO. 28/1977 mengharuskan adanya perwakafan secara tertulis, tidak cukup dengan ikrar secara lisan saja. Tujuannya adalah untuk mendapatkan bukti otentik yang dapat digunakan dalam berbagai macam persoalan, baik masalah administrasi maupun keperluan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari tentang tanah yang diwakafkan.

5. PPAIW segera membuat Akta Ikrar Wakaf rangkap tiga dengan dibubuhi materai dan salinan Akta Ikrar Wakaf rangkap empat. Ikrar Wakaf tersebut paling sedikit memuat : nama dan identitas Wakif, nama dan identitas Nazhir, data dan keterangan harta benda wakaf, peruntukan harta benda wakaf dan jangka waktu wakaf.

Selanjutnya selambat-lambatnya satu bulan sejak dibuatnya akta, akta tersebut wajib disampaikan kepada pihak-pihak yang bersangkutan. Disamping membuat akta, PPAIW membukukan semua itu dalam Daftar Akta Ikrara Wakaf dan menyimpannya dengan baik bersama aktanya.

6. Pendaftaran tanah wakaf dilakukan di kantor Agraria. dan mengenai pendaftaran tanah wakaf pada Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 UU NO. 41/2004 jo. Pasal 10 PP No. 28/1977 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6/1977.

Dalam ketentuan Pasal 49 ayat 3 UUPA ditegaskan bahwa “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Peraturan Pemerintah (PP) tersebut adalah PP No. 28 Tahun 1977. Pendaftaran wakaf tanah milik juga diatur dalam Pasal 10 PP No. 28 Tahun 1977, yang lebih lanjut diatur dalam peraturan pelaksana lainnya, diantaranya yaitu dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah mengenai Perwakafan Tanah Milik. Dalam hal perwakafan tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAIW, maka perwakafan tanah tersebut dapat dilaporkan dan didaftarkan ke Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan setempat dengan mengajukan permohonan secara tertulis.

8. Pengelolaan Tanah Milik Adat Berdasarkan Hukum Indonesia

Terjadinya hak milik berdasarkan hukum adat yaitu yang diatur pada Pasal 16 UUPA bahwa hak-hak tanah berasal dari hukum adat atas seizin masyarakat adat dan tanah yang telah diusahakan tersebut secara terus menerus bahkan turun temurun dapat diakui sebagai hak milik. Terjadinya hak milik berdasarkan ketentuan undang-undang, yaitu berdasarkan konversi sebagaimana dimaksud pada ketentuan kedua (ketentuan-ketentuan konversi) UUPA.

Pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa :

atas dasar hak menguasai negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA, negara mempunyai wewenang untuk menentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum.

Salah satu hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah Hak Milik. Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial. Salah satu ciri Hak Milik atas tanah adalah tanah Hak Milik dapat diwakafkan oleh pemiliknya untuk kepentingan peribadatan, sosial, dan pendidikan.

Dalam praktik, terdapat wakaf tanah Hak Milik yang bersifat individual (perseorangan) dan bersifat massal (kolektif). Wakaf tanah Hak Milik yang bersifat individual (perseorangan) yaitu seseorang pemilik tanah mewakafkan tanahnya untuk kepentingan peribadatan, sosial, atau pendidikan, sedangkan wakaf tanah Hak Milik yang bersifat massal (kolektif) adalah puluhan bahkan ratusan orang pemilik tanah yang membeli tanah secara kaplingan dalam ukuran meter persegi mewakafkan tanah miliknya untuk kepentingan peribadatan, sosial, atau pendidikan.

Hukum Tanah Nasional yang dimuat dalam UUPA mengatur hak penguasaan atas tanah. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah

yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Hak penguasaan atas tanah tidak satu macam tetapi banyak macamnya dan didalamnya terdapat wewenang (kewenangan), kewajiban, dan atau larangan yang melekat pada pemegang haknya. Lebih lanjut dikemukakan oleh Boedi Harsono bahwa hak penguasaan atas tanah mempunyai tata jenjang atau hierarki, yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia atas tanah
2. Hak menguasai negara atas tanah
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat
4. Hak perseorangan atas tanah, meliputi:
 - a. Hak-hak atas tanah
 - b. Hak Tanggungan
 - c. Tanah wakaf

Tanah wakaf termasuk salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat perseorangan, yang didalamnya terdapat wewenang (kewenangan), kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang tanah wakaf. Wakaf tanah merupakan penggunaan tanah untuk kepentingan keagamaan khususnya agama Islam. UUPA memperhatikan nilai-nilai keagamaan dalam penggunaan tanah. Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini memberikan tempat yang khusus bagi penggunaan tanah yang bersangkutan dengan kegiatan keagamaan dan sosial.

Dalam Penjelasan Pasal 49 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa *untuk menghilangkan keragu-raguan dan kesangsian, maka pasal ini memberi ketegasan, bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, dalam hukum agraria yang baru akan mendapat perhatian sebagaimana mestinya.*

Pasal 49 ayat (3) UUPA memerintahkan pengaturan lebih lanjut mengenai perwakafan tanah Hak Milik dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik. Peraturan perundang-undangan terakhir yang mengatur tentang wakaf diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dibuat dengan maksud tidak untuk mencabut atau menyatakan tidak berlaku lagi Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977.

Tanah Hak Milik yang akan diwakafkan tidak boleh sedang dalam jaminan utang, sitaan, perkara, kasus, konflik, ataupun sengketa. Kalau tanah Hak Milik yang akan diwakafkan sedang dalam jaminan utang, sitaan, perkara, kasus, konflik atau sengketa dengan pihak lain, maka harus diselesaikan terlebih dahulu. Setelah itu baru bisa diwakafkan oleh pemilik tanahnya. Jika tanah Hak Milik yang mau diwakafkan hanya sebagian, maka terhadap bidang tanah tersebut oleh calon wakif harus dilakukan pemisahan terlebih dahulu atas bagian yang tidak diwakafkan dan bagian yang akan diwakafkan.

IV. PROSES PELAKSANAAN KEPEMILIKAN TANAH WAKAF BEKAS TANAH MILIK ADAT

Pelaksanaan serangkaian kegiatan pengelolaan terhadap tanah wakaf itu dilakukan untuk mencapai suatu tujuan agar harta tanah wakaf itu dapat menghasilkan nilai produktivitas ekonomi guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Keberhasilan kegiatan pengelolaan harta tanah wakaf yang dilakukan oleh Nazhir sangat bergantung pada sinergi antara bagian kegiatan yang satu dengan kegiatan yang lainnya yang mencerminkan sebuah sistem dalam pengelolaan harta tanah

wakaf. Setelah terbitnya Sertipikat dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tidak ada yang menuntut, baik ahli waris maupun Pihak Ketiga maka Tanah Wakaf tersebut tidak bisa diganggu gugat.

Prinsip pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf diatur di dalam Pasal 42 – Pasal 46. Perencanaan pengelolaan harta tanah wakaf harus dilakukan secara cermat, khususnya bagi Nazhir yang ditugasi untuk mengelola terhadap harta tanah wakaf. Adapun dalam kegiatan perencanaan pengelolaan harta tanah wakaf harus dilakukan dengan;

1. Pengelolaan harta tanah wakaf harus berdasarkan visi dan misi yang jelas.
2. Melakukan pendataan terhadap harta tanah wakaf yang meliputi tentang :
 - a. Jumlah harta tanah wakaf.
 - b. Luas harta tanah wakaf.
 - c. Kelengkapan dokumen.
3. Pengelolaan berdasarkan prinsip syari'ah
4. Pengelolaan dilakukan secara produktivitas ekonomi.

V. PENUTUP

Dari uraian di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Kepastian hukum terkait pelaksanaan kepemilikan tanah wakaf dapat dilaksanakan dengan melaksanakan proses sertifikasi tanah wakaf yang berguna menjamin keamanan dan kepastian hukum terhadap tanah wakaf dengan melengkapi tanda bukti hak milik berupa sertifikat kepemilikannya serta dikelola pemanfaatannya secara efektif dan efisien.
2. Sertipikat atau tanda bukti hak sebagai produk dari pendaftaran tanah dengan sistem publikasi surat tanda bukti hak tersebut akan dapat membuktikan bahwa pemegang hak yang berhak tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

1. Indonesia. Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. _____. Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf.
3. _____. Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan
6. _____. Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah.
7. _____. Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
8. _____. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.
9. _____. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Mengenai Perwakafan Tanah Milik.
10. _____. Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 28 tahun 1977 Perwakafan Tanah Milik.
11. _____. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978 tentang Penambahan ketentuan mengenai biaya pendaftaran tanah.
12. _____. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 348 Tahun 1982 tentang Penyerifikatan tanah bagi Badan Hukum Keagamaan, Badan Hukum Sosial dan lembaga pendidikan yang menjadi objek proyek operasi nasional Agraria.
13. _____. Peraturan Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Nomor Kep/D/75/78 tanggal 18 April 1978 tentang Formulir dan Pedoman Pelaksanaan Peraturan tentang Perwakafan Tanah Milik.
14. _____. Keputusan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 1978 tentang Pendelegasian Wewenang Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi/setingkat diseluruh Indonesia
- Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf.
4. _____. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.
5. _____. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- untuk mengangkat atau memberhentikan setiap Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan sebagai Pejabat Pembuat Akte Ikrar Wakaf (PPAIW).
15. _____. Instruksi Menteri Agama Nomor 3 Tahun 1979 tentang Petunjuk Pelaksanaan Keputusan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 1978.
16. Abdurrahman, Asjmun. *Peraturan Perundang-undangan Tentang Perwakafan Prosedur dan Prosesnya*. Naskah Makalah Lokakarya Pemberdayaan Masjid Se Jawa Tengah di IAIN Walisongo Semarang. 28 September 2000.
17. Djunaidi, Achmad dan Al-Asyhar, Thobie. *Menuju Era Wakaf Produktif, Sebuah upaya progresif untuk kesejahteraan Umat*. Jakarta : Mitra Abadi Press. 2006.
18. Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Djembatan. 2008.
19. Hazairin. *Demokrasi Pancasila*. Jakarta : Bina Aksara. 1983.
20. Lubis, Yamin. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung : Mandar Maju. 2010.
21. Manan, Abdul *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta : Prenata Media Group, 2006.
22. Nurdin, Arifin ct al. *Buku Pedoman Perwakafan DKI*. Jakarta: Badan Pembina Perwakafan DKI Jakarta, 1983.
23. Rido, R. Ali. *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung : Alumni 2001.
24. Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah* jilid XIV. Bandung : PT Alma"arif. 1987.
25. Usman, Rachmadi. *Hukum Perwakafan di Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta. 2009.