

BAB IV

ANALISIS TERHADAP PROBLEMATIKA SERTIFIKASI TANAH WAKAF MASJID BAITURRAHMAN DI DESA BANYUPUTIH KECAMATAN KALINYAMATAN KABUPATEN JEPARA

A. Analisis Proses Perwakafan dan sertifikasi masjid Baiturrahman di desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara

Dalam sertifikasi tanah wakaf, yang pertama harus dipastikan adalah tanah tersebut haruslah tanah milik sendiri. Para *fuqaha* bersepakat bahwa barang yang diwakafkan disyaratkan berupa harta yang bisa diperkirakan nilainya, diketahui dan dimiliki oleh orang yang wakaf secara sempurna. Artinya, tidak ada unsur *khiyar* di dalamnya.¹ Sejalan dengan hal tersebut dalam KHI pasal 217 ayat (3)² yakni benda wakaf harus merupakan benda milik sendiri dan terbebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan dan sengketa, pun demikian dengan UU No. 41 Tahun 2004 pada pasal 16 ayat (2) poin a bahwasanya hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹ Wahab Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu terjemah jilid 10*, (Jakarta: Gema Insani, 2007), hlm 296.

² Tim Redaksi Nuansa Aulia, *Kompilasi Hukum Islam*, (Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2011), hlm 64.

Tidak diragukan sedikitpun bahwa, sebelum sesuatu barang diwakafkan, ia adalah milik orang yang mewakafkan. Sebab, wakaf tidak bisa dipandang sah kecuali terhadap barang yang dimiliki.³

Dari beberapa pengertian diatas dapat kita simpulkan bahwa tanah yang diwakafkan haruslah hak milik sendiri, dan untuk membuktikan hal tersebut harus ada sertifikat atas tanah sebagai bukti hak milik atas tanah tersebut. Sayangnya di daerah pedesaan masih banyak sekali tanah milik yang tidak disertai dengan sertifikat, entah itu didapat dari hasil jual beli ataupun tanah warisan nenek moyang, untuk jual beli bahkan hanya disertai dengan nota dan tanda tangan serah terima kedua belah pihak dan saksi dari pihak pemerintah desa.

Jual beli sebabagai mana tersebut di atas atau biasa disebut dengan perjanjian di bawah tangan tidaklah bisa dikatakan sah, dan tidak menyebabkan beralihnya tanah dari si penjual kepada si pembeli, meskipun pembeli telah membayar lunas kepada si pembeli.

Pada dasarnya, tanah merupakan benda tidak bergerak sehingga proses jual belinya berbeda dengan jual beli benda bergerak seperti kendaraan, televisi, dan lain sebagainya. Secara hukum, jual beli benda bergerak terjadi secara seketika, yaitu selesai ketika pembeli membayar harganya dan penjual menyerahkan barangnya. Hal tersebut berbeda dengan jual beli tanah yang memerlukan akta otentik atau akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

³ Muhammad Jawad Mughniyah, Fiqih Lima Mazhab, (Jakarta: Lentera, 1996), hlm 638.

Dalam proses jual beli tanah, Akta Jual Beli (AJB) hanya bisa dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sertifikasi tanah wakaf baru bisa dilakukan jika tanah memiliki sertifikat, dan untuk mendapatkan sertifikat tersebut, bisa dilakukan dengan cara mendaftarkan tanah hak milik sebagai mana yang tertulis dalam Undang-Undang RI No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria pasal 19 ayat (2) poin a,b, dan c yakni sebagai berikut:⁴

1. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Setelah Unsur-unsur diatas terpenuhi, dan diterbitkannya sertifikat tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka barulah tanah tersebut dapat dialihkan sebagai tanah wakaf atau disertifikatkan sebagai tanah wakaf. Dalam hal sertifikasi tanah wakaf masjid Baiturrahman, bapak Haji Muh Ali sebagai wakif harus mensertifikatkan tanah tersebut atas nama dirinya melalui Notaris atau PPAT setempat, untuk kemudian diwakafkan kembali dengan cara yang sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

B. Analisis Jual Beli Tanah Wakaf masjid Baiturrahman di desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara

⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian dan pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm 555.

1. Hak milik benda wakaf

Seseorang yang mewakafkan tanah akan mendapatkan konsekuensi, artinya akibat yang terjadi karena adanya wakaf dari orang yang mewakafkan. Akibat yang terjadi dari perwakafan menurut pendapat imam madzhab adalah sebagai berikut:⁵

- a. Menurut kalangan Hanafiyyah, bahwa akibat dari wakaf adalah sedekah akan hasil barang yang diwakafkan yang tidak mempunyai hukum mengikat. Barang yang diwakafkan tetap menjadi milik orang yang mewakafkan. Dia boleh menggunakannya bagaimanapun juga. Jika dia telah menggunakannya, dia dianggap mencabut wakaf tersebut. Jika orang yang wakaf meninggal, wakaf tersebut diwarisi oleh ahli warisnya. Dia boleh mencabut wakafnya kapan saja, sebagaimana dia boleh mengubah mengubah penggunaannya dan syarat-syaratnya menurut kehendaknya.
- b. Menurut kalangan Malikiyyah berpendapat bahwa barang yang diwakafkan menjadi milik orang yang wakaf. Namun, kemanfaatannya menjadi milik yang tetap bagi pihak yang mendapatkan wakaf.
- c. Menurut kalangan Syafi'iyah, dianggap pendapat yang paling *dzahir* adalah bahwa kepemilikan barang yang diwakafkan berpindah kepada Allah, artinya sudah terlepas dari kepemilikan manusia, bukan milik orang yang mewakafkan ataupun orang yang mendapatkan wakaf. Dia

⁵ Wahbah az-Zuhaili, *op.cit.*, hlm 283-284.

boleh menggunakannya sendiri juga bisa menggunakannya bersama orang lain dengan cara meminjam ataupun menyewakannya.

- d. Menurut pendapat Hanabilah, mengatakan jika wakaf hukumnya sah, kepemilikan orang yang wakaf menjadi hilang.

Dari pendapat di atas, penulis mengelompokan antara pendapat Hanafiyah dan Malikiyyah yang berpendapat bahwa barang yang telah diwakafkan masih milik si pewakaf dan Syafi'iyah dan Hanabilah yang berpendapat hak atas tanah wakaf menjadi milik Allah. Hal ini dikarenakan terjadi *ikhtilaf* dalam menafsirkan Hadits berikut:

حَسِّسِ الْأَصْلَ وَسَبِّبِ الثَّمَرَ

“Tahanlah barang asalnya dan sedekahkan buahnya (hasilnya) di jalan Allah”

Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa barang wakaf tertahan tidak bisa dijual, dihibahkan, atau diwariskan.

Apabila wakaf telah terjadi, maka tidak boleh dijual, dihibahkan dan diperlakukan dengan sesuatu yang menghilangkan kewakafannya. Bila orang yang berwakaf meninggal, maka wakaf tidak diwariskan, sebab demikian inilah yang dikehendaki oleh wakaf.⁶ Seperti yang disebutkan dalam hadits:

لا يباع ولا يوهب ولا يورث

⁶ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Bandung: Alma'arif, 1987), hlm 162.

“Tidak dijual, tidak dihibahkan dan tidak diwariskan”⁷

2. Jual beli benda wakaf menurut para Ulama

Jual beli benda wakaf adalah tidak sah (batil), baik hakim telah memutuskan keabsahan wakafnya atau tidak. Ini pendapat semua ulama. Hanya Abu Hanifah berkata: “boleh menjualbelikan wakaf yang tidak atau belum diputuskan keabsahaannya oleh hakim.”⁸

Adapun jika benda wakaf sudah rusak sehingga tidak bisa lagi diambil kemanfaatannya, para *fuqaha* membolehkan mengganti benda wakaf atau menjualnya dengan ketentuan sebagai berikut:⁹

Menurut Hanafiyyah jual beli tanah wakaf harus memenuhi tiga kondisi, yakni:

- a. Pertama, orang yang wakaf mensyaratkan untuk dirinya atau orang lain, atau dirinya dan orang lain. Yakni, orang yang wakaf mensyaratkan dalam wakaf dalam pewakafannya itu mengganti barang wakaf dengan tana lain, atau dia mensyaratkan untuk menjulanya. Maka, penggantian itu boleh menurut pendapat yang shahih.
- b. Kedua, orang yang wakaf tidak mensyaratkan. Yakni, dia mensyaratkan tidak ada penggantian atau diam. Namun, barang wakaf menjadi tidak dimaanfaatkan sama sekali, artinya tidak bisa

⁷ Ibnu Hajar Al-asqollani, *Fathul Bari Syarah Shahih Bukhori*, Juz 5, (Bairut: Dar Al-fikr, 2008), hlm 542.

⁸ Abu Habieb Sa'di, *Persepakatan Ulama dalam Hukum Islam Ensiklopedi Ijmak*, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2003).

⁹ Wahbah az-Zuhaili., *op.cit* hlm 325-330.

dimaanfaatkan sama sekali, artinya tidak bisa didapatkan apa-apa dari barang wakaf itu atau tidak terpenuhi pembiayaannya. Ini juga boleh menurut pendapat yang shahih.

- c. Ketiga, orang yang wakaf juga tidak mensyaratkannya. Namun, secara umum ada manfaat di dalamnya. Sementara, menggantinya adalah lebih baik dari segi hasil dan biaya. Menurut pendapat yang paling shahih dan terpilih tidak boleh diganti.

Malikiyyah menyebutkan bahwa wakaf dilihat dari boleh tidaknya dijual ada tiga macam:

- a. Pertama, masjid. Masjid sama sekali tidak boleh dijual.
- b. Kedua, pekarangan. Pekarangan tidak boleh dijual meskipun rusak dan tidak boleh diganti dengan lainnya dari barang yang sejenis, seperti mengganti dengan sejenisnya yang tidak rusak. Penjualan pekarangan yang diwakafkan boleh dalam satu kasus. Yaitu, ia dibeli karena dibutuhkan untuk memperluas masjid atau jalan
- c. Ketiga, barang dagangan dan hewan jika manfaatnya sudah hilang, seperti kuda yang sudah tua, pakaian yang sudah using, dimana tidak bisa dimanfaatkan lagi, maka barang wakaf boleh dijual dan hasil penjualannya diberikan untuk barang yang sejenis.

Syafi'iyah mengatakan bahwa:

- a. Jika masjid roboh, rusak, tidak bisa digunakan untuk shalat lagi dan pengembaliannya ke kondisi semula sulit, atau tidak bisa digunakan

sama sekali karena negeri itu porak poranda misalnya, masjid tidak menjadi milik siapapun, dan tidak boleh dikelola sama sekali dengan bentuk jual beli, atau sebagainya. Sebab, kepemilikan telah hilang karena menjadi hak Allah, maka kepemilikan itu tidak bisa kembali menjadi milik seseorang karena adanya kerusakan.

- b. Pendapat yang paling shahih adalah kebolehan menjual pagar masjid yang diwakafkan jika pagar itu rusak, demikian juga batangnya jika telah pecah dan tidak layak kecuali dibakar, supaya tidak sia-sia dan tempat dalam masjid menjadi sempit tanpa faeda. Sedikit dari harga pagar yang kembali kepada wakaf adalah lebih baik dari pada penyiannya.

Menurut pendapat Hanabilah, ada enam:

- a. Jika wakaf roboh dan manfaatnya hilang, seperti rumah yang roboh atau tanah rusak dan kembali mati (tidak bisa digarap) dan tidak mungkin diperbaiki, atau masjid yang sudah tidak digunakan untuk beribadah, atau semuanya sudah tercerai berai dan tidak mungkin diperbaiki tidak pula sebagian dari barang wakaf tersebut kecuali dengan menjual sebagian maka yang sebagian maka sebagian itu boleh dijual untuk perbaikan bagian yang lain. Jika tidak mungkin mengambil manfaat sedikitpun dari barang wakaf maka semua barang wakaf itu dijual.

- b. Jika wakaf dijual maka apapun yang dibeli dengan harga penjualannya dan bisa dikembalikan kepada penerima wakaf hukumnya boleh, baik itu dari jenis barang wakaf atau jenis lain. Sebab, maksudnya adalah manfaat bukan jenis, namun manfaat barang wakaf diberikan untuk kemaslahatan yang menjadi prioritas.
- c. Jika harga kuda tidak cukup untuk membeli kuda lain yang bisa digunakan, sebagian dari harga jual itu dibeli barang lain. Sebab, maksud dari wakaf adalah manfaat wakaf yang mungkin untuk dilanggengkan, dan menjaganya dari penyiaian.
- d. Jika kemaslahatan wakaf secara umum tidak rusak, namun sedikit yang tidak berfungsi, sementara yang lain adalah lebih bermanfaat dan lebih banyak faedahnya pada penerima wakaf maka tidak boleh dijual. Sebab, hukum asalnya adalah keharaman menjual wakaf.
- e. Tidak boleh memindahkan masjid, mengganti atau menjual halamannya. Kecuali jika sulit untuk memanfaatkannya dalam tujuan semula.
- f. Pagar masjid yang berlebihan juga hiasannya, padahal tidak dibutuhkan maka boleh dipindahkan ke masjid lain, atau disedekahkan kepada orang-orang fakir tetangga masjid dan sebagainya.

Berdasarkan uraian diatas, berarti pada prinsipnya harta wakaf tidak bisa dilakukan transaksi hukum lain, seperti dihibahkan, dijual, atau diwariskan, namun apabila tidak bermanfaat lagi sesuai dengan ikrar

wakaf semula, atau adanya kepentingan umum yang lebih besar, maka pengalihfungsian benda wakaf merupakan bentuk solusi dengan pertimbangan mashlahah atau kepentingan orang banyak bukan hanya kepentingan perseorangan.

Tanah yang telah diwakafkan bapak Haji Muh Ali kepada nadzir masjid Baiturrahman yakni KH. Mudhofarsyah sudah sah secara hukum syara', karena telah memnuhi syarat dan rukun yakni adanya wakif, benda yang diwakafkan, nadzir, dan pernyataan wakaf untuk memberikan tanahnya sebagai aset masjid, jadi tanah tersebut sesuai beberapa pendapat yang telah diuraikan di atas tidak dapat diperjual belikan, dikarenakan hak bapak Muh Ali atas tanah tersebut telah berpindah kepada Allah.

Secara hukum positif, perwakafan tersebut tidak bisa dikatakan sah mengingat wakaf masjid Baiturrahman tidak melalui badan hukum terkait, yang berarti tanah tersebut belum lepas dari kepemilikan bapak Haji Muh Ali, jadi jual beli tanah tersebut dianggap sebagai jual beli biasa. Usaha sertifikasi tanah tersebut sebagai tanah wakaf masih bisa dilakukan, asalkan tanah tersebut dapat dibalik nama melalui Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti kepemilikan bapak Haji Muh Ali atas tanah tersebut. Dapat disimpulkan bahwa sertifikasi wakaf tanah masjid Baiturrahman adalah pendaftaran wakaf baru.