

BAB II

KAJIAN UMUM WAKAF, PENDAFTARAN DAN SERTIFIKASI TANAH WAKAF

A. Pengertian, Dasar Hukum, Rukun dan Syarat Wakaf

1. Pengertian Wakaf

Secara bahasa kata “Wakaf” atau “*Waqf*” berasal dari bahasa Arab “*Waqafa*”. Asal kata “*Waqafa*” berarti “menahan” atau “berhenti”. Kata bentuk masdar dari وقف—يقف--وقفا artinya berhenti atau menahan sama artinya dengan “حبس يحبس حبس” (Zuhaili, 2008: 151). Pengertian yang sama juga diungkapkan oleh Sayyid Sabiq sebagai berikut:

الوقف لغة: الحبس, يقال وقف يقف وقفا أو حبس يحبس حبس.

Wakaf secara bahasa berarti menahan (*h{abs}*) dikatakan *waqafa*, *yaqifu waqfan* artinya *habasa, yahbisu, habsan* (Ahmad, tt: 164). Secara istilah diartikan sebagai sejenis pemberian yang pelaksanaannya dilakukan dengan jalan menahan (pemilikan) asal lalu menjadikan berlaku umum (Mughniyah, 2011: 492).

Maka wakaf menurut syarak berarti penahanan hak milik atas materi benda (*al-ain*) untuk tujuan menyedekahkan manfaat atau faedahnya (*al manfa<h*) di jalan Allah. Yang dimaksud dengan menahan dzat (asal) benda adalah menahan barang yang diwakafkan agar tidak diwariskan, dijual, dihibahkan, digadaikan dan sejenisnya.

Sedangkan wakaf menurut istilah syarak dikemukakan oleh beberapa pendapat dari para ulama, ilmuan dalam kajian keislaman dan peraturan khusus yang berada di negara Indonesia, sebagai berikut:

a. Menurut Mazhab Syafi'i, antara lain:

- 1) Imam An-Nawawi: Menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tetapi bukan untuk dirinya, sementara benda ini tetap ada padanya dan digunakan manfaatnya untuk kebaikan dan mendekatkan diri kepada Allah.
- 2) Ibn Hajar Al-Haitami dan Syaikh Umairah: Menahan harta yang bisa dimanfaatkan dengan menjaga keutuhan harta tersebut, dengan memutuskan kepemilikan barang tersebut dari pemiliknya untuk hal yang dibolehkan.

b. Menurut Mazhab Hanafi antara lain:

- 1) Imam Syarkhasi: Menahan harta dari jangkauan kepemilikan orang lain.
- 2) Al-Murghiny: Menahan harta dibawah tangan miliknya, disertai pemberian manfaat sebagai sedekah.

c. Menurut Mazhab Malikiyah antara lain:

- 1) Ibn Arafah: memberikan manfaat sesuatu pada batas waktu keberadaanya, bersamaan tetapnya wakaf dalam kepemilikan si pemiliknya meski hanya perkiraan (Sari, 2006: 54-55).
- 2) Abu Bakar Jabir Al-Jazairi megartikan *wakaf* sebagai penahan harta sehingga harta tersebut tidak bisa diwarisi, atau dijual, atau

dihibahkan, dan mendermakan kepada penerima *wakaf* (Al-Jaiziri, 2015: 664).

- d. Kompilasi Hukum Islam dalam pasal 215 ayat (1) menerangkan pengertian Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.
- e. Undang-undang Wakaf No 21 Tahun 2004 Wakaf adalah perbuatan hukum untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

Sedangkan pengertian wakaf dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 menjelaskan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum seorang 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 Islam.

2. Dasar Hukum Wakaf

Wakaf sebagai ajaran dan tradisi yang telah disyari'atkan, mempunyai dasar hukum baik dalam Al-Qur'an maupun as-Sunnah serta Ijmak. Kendatipun dalam Al-Qur'an tidak terdapat ayat yang secara eksplisit dan jelas-jelas merujuk pada permasalahan wakaf,

namun beberapa ayat yang memerintahkan manusia berbuat baik untuk kebaikan masyarakat dipandang oleh para ulama sebagai landasan perwakafan (Ali, 1988: 30).

Kandungan wakaf terdapat dalam dua sumber hukum Islam tersebut, di dalam Al-Qur'an sering diungkapkan konsep wakaf yang menyatakan tentang derma harta (*infak*) demi kepentingan umum, sedangkan dalam hadits sering kita temui ungkapan tanah (*h{abs*) Semua ungkapan yang ada di Al-Qur'an dan al Hadits senada dengan arti wakaf yaitu penahanan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk mendapat keridlaan Allah Swt.

Dalam Al-Qur'an yang berhubungan dengan perintah melaksanakan wakaf, yang dijadikan dasar hukum wakaf, diantaranya yaitu:

a. Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 267:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَنْفِقُوْا مِنْ طَيِّبٰتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا اَخْرَجْنَا لَكُمْ مِّنَ
الْاَرْضِ ۗ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيْثَ مِنْهُ تُنْفِقُوْنَ وَلَسْتُمْ بِاَخِيْذِيْهِ اِلَّا اَنْ تُغْمِضُوْا
فِيْهِ وَاَعْلَمُوْا اَنَّ اللّٰهَ غَنِيٌّ حَمِيْدٌ ﴿٢٦٧﴾

“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” (Depag, 2011: 46).

b. Al-Qur'an surat Ali-Imran ayat 92:

لَنْ تَأْكُلُوْا اَلْبَرَّ حَتّٰى تُنْفِقُوْا مِمَّا تُحِبُّوْنَ ۗ وَمَا تُنْفِقُوْا مِنْ شَيْءٍ فَاِنَّ اللّٰهَ بِهٖ
عَلِيْمٌ ﴿٩٢﴾

”Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sehagian harta yang kamu cintai. dan apa saja yang kamu nafkahkan maka Sesungguhnya Allah mengetahuinya” (Depag, 2011: 63).

c. Al-Qur’an surat Al-Hajj ayat 77:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَرْكَعُوا وَاسْجُدُوا وَعَبُدُوا رَبَّكُمْ وَأَفْعَلُوا الْخَيْرَ
لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿٧٧﴾

“Hai orang-orang yang beriman, ruku'lah kamu, sujudlah kamu, sembahlah Tuhanmu dan perbuatlah kebajikan, supaya kamu mendapat kemenangan.” (Depag, 2011: 342)

Kemudian hadis-hadis yang menerangkan untuk melaksanakan ibadah wakaf, diantaranya adalah:

a. Hadis Rasulullah Saw yang diriwayatkan oleh Muslim dari Abu Hurairah.

حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ أَيُّوبَ وَقُتَيْبَةُ يَعْنِي ابْنَ سَعِيدٍ وَابْنُ حُجْرٍ قَالُوا أَخْبَرَنَا إِسْمَاعِيلُ بْنُ أَبِي أُوَيْسٍ - هُوَ ابْنُ جَعْفَرٍ - عَنِ الْعَلَاءِ عَنِ أَبِيهِ عَنِ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ: صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ

“Yahya bin Ayyub, Qutaibah bin Sa’id, dan Ibnu Hujr telah membritahukan kepada kami, ketiganya berkata, Ismil-Ibnu Ja’far-telah mengabarkan kepada kami, dari Ai-Ala, dari ayahnya, dari Abu Hurairah bahwasnya Rasulullah Shallallahu Alaihi wa Sallam bersabda, “Jika seseorang telah meninggal dunia maka terputuslah amal perbuatannya, kecuali dari tiga hal: sedekah jariyah, ilmu yang bermanfaat, atau anak shalih yang senantiasa mendoakannya” (An-Nawawi, 1929: 90).

Adapun penafsiran Imam Muhammad Ismail al-Kahlani tentang shadaqah jariyah dalam hadis tersebut adalah:

ذَكَرَهُ فِي بَابِ الْوَقْفِ لِأَنَّهُ فَسَّرَ الْعُلَمَاءُ الصَّدَقَةَ الْجَارِيَةَ بِالْوَقْفِ

”Hadis tersebut dikemukakan di dalam bab wakaf, karena para ulama menafsirkan sadaqah jariyah dengan wakaf”. (Ash-Shan’ani, tt: 111)

Pada hadis di atas yang dimaksud dengan shadaqah jariyah menurut penafsiran para ulama adalah waqaf. Sebab bentuk shadaqah jariyah seperti wakaf ini pahalanya akan terus mengalir, tidak akan terputus atau amal ibadahnya masih, sekalipun orangnya sudah meninggal.

b. Hadis yang diriwayatkan oleh Imam Muslim:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ قَالَ أَصَابَ عُمَرُ أَرْضًا بِحَيِّرٍ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمِرُهُ قَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِحَيِّرٍ لَمْ أَصِبْ مَالًا فَطُؤْتُ أَنْفُسَ عِنْدِي عَنْهُ فَمَا تَأْمُرُنِي بِهِ؟ قَالَ إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا فَتَصَدَّقَ بِهَا عُمَّرَانَهَا لِاتِّبَاعِ أَصْلَهَا وَلَا تُؤْهَبُ وَلَا تُؤْرَثُ فَتَصَدَّقَ بِهَا فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لَا جُنَاحَ مَنْ وَلِيَهَا يَأْكُلُ بِالْمَعْرُوفِ وَيُطْعَمُ غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ. (رواه البخاري)

“Dari Umar r.a berkata: Umar telah menguasai tanah di Khaibar, kemudian ia datang kepada Nabi Saw, guna meminta intruksi sehubungan tanah tersebut. Ia berkata: “Ya Rosulullah, aku telah memperoleh sebidang tanah di Khaibar, yang aku tidak menyenangkannya seperti padanya, apa yang kau perintahkan kepadaku dengannya?” Beliau bersabda: “jika kamu menginginkan, tahanlah aslinya dan sadaqahkan hasilnya. Maka bersadaqahlah umar, tanah tersebut tidak bisa dijual, dihibahkan, dan diwariskan. Ia mensadaqahkannya pada orang-orang fakir, budak-budak, pejuang di jalan Allah, ibnu sabil, dan tamu-tamu. Tidak berdosa orang yang mengelolanya, memakan dari hasil tanah tersebut dengan cara yang ma’ruf dan memakanya tanpa maksud memperkaya diri” (Riwayat al-Bukhari dan Muslim) (al-Asqalani: 453-454).

Itulah antara lain dari beberapa dalil yang menjadi dasar hukum disyariatkannya wakaf dalam syariat Islam. Kalau kita lihat dari

beberapa dalil tersebut, sesungguhnya melaksanakan wakaf bagi seorang muslim merupakan suatu realisasi ibadah kepada Allah SWT. melalui harta benda yang dimilikinya, yaitu dengan melepaskan benda tersebut guna kepentingan orang lain. Jika dilihat dari segi dasar hukum wakaf maka sangat sedikit ayat Al-qur'an dan Hadis Nabi yang berbicara tentang wakaf, akan tetapi dari dasar yang ada inilah para ahli fikih dan ulama mencoba untuk memberikan gambaran tentang hukum perwakafan (Hujrیمان, 2018: 9).

3. Syarat dan Rukun Wakaf

Syarat (الشرط) secara bahasa berarti tanda (Munawwir, tt: 760).

Sedangkan secara istilah adalah ketentuan atau perbuatan yang harus dipenuhi sebelum melakukan suatu pekerjaan atau ibadah. Tanpa memenuhi ketentuan/perbuatan tersebut, suatu pekerjaan dianggap tidak sah (<https://ahmadharisandi7.wordpress.com>). Keberadaan syarat sangat menentukan hukum syar'i dan ketiadaan sifat itu membawa kepada ketiadaan hukum, tetapi ia berada diluar hukum syara' itu sendiri. Sedangkan rukun adalah sifat yang tergantung keberadaan hukum padanya dan sifat itu yang termasuk ke dalam hukum itu sendiri.

Oleh karena itu, syarat berada diluar hukum dan rukun berada di dalam hukum itu sendiri. Dalam hal melaksanakan suatu perbuatan hukum, harus memenuhi syarat dan rukun, termasuk dalam hal pelaksanaan wakaf. Adapun rukun wakaf yang harus dipenuhi yaitu :

a. *Waqif* (واقف) atau orang yang wewakafkan.

Pada hakikatnya amalan wakaf adalah amalan *tabarru'* (mendermakan harta benda untuk kebaikan). Oleh karena itu, syarat *wa[<]qif* adalah vcakap melakukan tindakan *tabarru'*, artinya sehat akalnya, dalam keadaan sadar, tidak dalam keadaan terpaksa dan telah mencapai umur baligh serta *rasyid* (tidak terhalang untuk mendermakan harta) oleh karenanya wakaf seseorang yang tidak memenuhi persyaratan diatas tidak sah (Mardani, 2012: 354).

Pasal 215 ayat (2) KHI jo Pasal 1 ayat (2) PP No. 28 Tahun 1977 menyebutkan : “wakif adalah orang atau orang-orang ataupun badan yang mewakafkan harta miliknya”. Syarat-syarat yang dikemukakan adalah sebagai berikut :

- 1) Baligh: Orang yang berwakaf harus orang yang dewasa atau cukup umur. Oleh karena itu, tidak sah wakaf yang dilakukan anak-anak yang belum baligh karena belum mumayiz.
- 2) Cerdas: orang yang berwakaf harus cerdas, memiliki kemampuan dan kecakapan melakukan Tindakan dan tidak terhalang (Majrur).
- 3) Atas Kemauan sendiri: Artinya wakaf bukan atas tekanan dan paksaan dari pihak lain.
- 4) Merdeka dan pemilik Harta: tidak sah wakaf yang dilakukan oleh seorang budak karena ia pada dasarnya tidak memiliki harta. Oleh karena itu wakif adalah pemilik penuh dari harta yang diwakafkan.

Dalam peraturan perundang-undangan dinyatakan wakif itu sendiri terdiri dari perorangan, organisasi dan badan hukum. Untuk

perorangan disyaratkan harus dewasa, berakal, tidak terhalang melakukan perbuatan hukum dan pemilik sah harta benda wakaf. Sedangkan untuk wakif Badan-badan hukum di Indonesia dan orang atau orang-orang yang telah dewasa dan sehat akalnya serta oleh hukum tidak dilarang untuk melakukan perbuatan hukum, atas kehendak sendiri dan tanpa paksaan dari pihak lain dan dapat mewakafkan benda miliknya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Ja'far, 2020: 208-212).

b. *Mauquf Bih* (موقوف به) barang yang diwakafkan.

Sebagian fuqoha sepakat bahwa wakaf bersifat *mal mutaqawwim*, yaitu harta yang boleh dimanfaatkan menurut syariat. Benda wakaf harus jelas batasannya, untuk menjamin kepastian hukum dan hak *mustahiq* dalam memanfaatkannya. Wakaf yang tidak jelas batasannya akan mengakibatkan kesamaran, bahkan membuka peluang terjadinya perselisihan. Wakaf yang berada dalam penguasaan banyak orang tidak sah diwakafkan. Kompilasi Hukum Islam pasal 5 (1) menyatakan benda wakaf adalah milik mutlak wakif. Pada pasal 217 (3) ditegaskan bahwa benda wakaf harus bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan, dan sengketa (Arofah, 2013: 57).

Syarat yang harus ada dalam benda yang diwakafkan adalah (Rofiq, 2015: 404):

- 1) Benda wakaf dapat dimanfaatkan untuk jangka panjang dan tidak dalam sekali pakai.

- 2) Benda wakaf dapat berupa milik kelompok atau badan hukum.
- 3) Benda wakaf merupakan benda milik yang sempurna dan terbebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan serta sengketa.
- 4) Benda wakaf itu tidak dapat diperjualbelikan, dihibahkan atau dipergunakan selain wakaf.

Sedangkan, syarat-syarat benda wakaf menurut KHI, benda tersebut harus merupakan benda milik yang bebas dari ikatan, sitaan dan sengketa (Pasal 217 ayat (3) KHI). Dalam PP No.28 Tahun 1977, benda wakaf lebih ditekankan secara khusus kepada tanah, yang mana tanah tadi harus merupakan tanah milik yang bebas dari segala pembebanan, sitaan, ikatan dan perkara (Pasal 4 PP No.28 Tahun 1977).

c. *Mauquf 'Alaih* (موقوف عليه) atau Tujuan Wakaf.

Seorang *wa<qif* seharusnya menentukan tujuan untuk mewakafkan harta benda miliknya. Apakah hartanya wakafkan itu untuk menolong keluarganya sendiri, untuk fakir miskin, ibn sabil dan lain-lain, atau diwakafkanya untuk kepentingan umum. Yang utama adalah wakaf itu diperuntukkan pada kepentingan umum. Yang jelas, syarat dari tujuan wakaf adalah untuk kebaikan, mencari keridhaan Allah dan mendekatkan diri kepada-Nya. Kegunaannya bisa untuk sarana ibadah murni seperti masjid, mushalla, pesantren dan juga berbentuk sosial keagamaan lainnya, yang lebih besar manfaatnya (Rofiq, 2015: 410).

Oleh sebab itu, tujuan wakaf tidak bisa digunakan untuk kepentingan maksiat atau membantu, mendukung, atau yang dimungkinkan diperuntukkan untuk tujuan maksiat. Dalam Ensiklopedi fiqih Umar disebutkan, menyerahkan kepada seorang yang tidak jelas identitasnya adalah tidak sah. Sehubungan dengan itu boleh saja seorang *waqif* tidak secara terang-terangan menegaskan tujuan wakafnya, apabila wakafnya itu diserahkan kepada suatu badan hukum yang jelas usahanya untuk kepentingan umum (Rofiq, 2015: 410).

Untuk lebih kongkritnya, tujuan wakaf adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mencari keridhaan Allah. Termasuk didalamnya segala macam kaum muslimin, kegiatan dakwah, pendidikan islam, dan sebagainya. Karena itu seseorang tidak dapat mewakafkan hartanya, untuk kepentingan maksiat, atau keperluan yang bertentangan dengan agama islam, seperti untuk mendirikan rumah ibadah agama lain. Demikian juga wakaf tidak boleh dikelola dalam usaha yang bertentangan dengan agama islam, seperti untuk industri minuman keras, ternak babi dan sebagainya.
- 2) Untuk kepentingan masyarakat, seperti membantu fakir miskin, orang-orang terlantar, kerabat, mendirikan sekolah, asrama anak yatim dan sebagainya. Untuk menghindari penyalagunaan wakaf, maka *waqif* perlu menegaskan tujuan wakafnya, Apakah harta yang diwakafkan itu untuk menolong keluarganya sendiri sebagai wakaf keluarga (*waqf ahly*) atau wakaf khairiy yang jelas

tujuannya adalah untuk kebaikan mencari keridhoan Allah dan untuk mendekatkan diri kepadanya. Dan kegunaan wakaf bias untuk sarana ibadah murni, bisa juga untuk sarana sosial keagamaan lainnya yang lebih besar manfaatnya (Rofiq, 2015: 414).

d. *Shighat* (صيغة) Pernyataan *waqif*.

Shighat (lafaz) atau pernyataan *wakaf* dapat dikemukakan dengan tulisan, lisan atau dengan suatu isyarat yang dapat dipahami maksudnya. Pernyataan *wakaf* yang menggunakan tulisan atau dengan lisan dapat dipergunakan untuk menyatakan *wakaf* oleh siapa saja, sedangkan pernyataan *wakaf* yang menggunakan isyarat hanya dapat digunakan untuk orang yang tidak dapat menggunakan dengan cara tulisan atau lisan (Sahroni & Hasanudin, 2018: 32).

Para fuqaha' telah menetapkan syarat-syarat *shighat* (ikrar), sebagai berikut :

- 1) *Shighat* harus jelas tujuannya.
- 2) *highat* tidak dibatasi dengan waktu tertentu.
- 3) *Shighat* harus mengandung kepastian, tidak ada pengertian mencabut Kembali wakaf.
- 4) *Shighat* tidak boleh dibarengi dengan syarat yang membatalkan, seperti mensyaratkan barang tersebut untuk keperluan maksiat (Haq, 2017: 20-21).

Sedangkan didalam KHI Pasal 223 menyatakan bahwa:

- 1) Pihak yang hendak mewakafkan dapat menyatakan ikrar wakaf dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan ikrar wakaf.
- 2) Isi dan bentuk Ikrar Wakaf ditetapkan oleh Menteri Agama.
- 3) Pelaksanaan Ikrar, demikian pula pembuatan Akta Ikrar Wakaf, dianggap sah jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.
- 4) Dalam melakukan Ikrar seperti dimaksudkan ayat (1) pihak yang mewakafkan diharuskan menyertakan kepada Pejabat yang tersebut dalam pasal 215 ayat (6), surat-surat sebagai berikut :
 - a) Tanda bukti pemilikan harta benda.
 - b) Jika benda yang diwakafkan berupa benda tidak bergerak, maka harus disertai surat keterangan dari Kepala Desa, yang diperkuat oleh Camat setempat yang menerangkan pemilikan benda tidak bergerak dimaksud.
 - c) Surat atau dokumen tertulis yang merupakan kelengkapan dari benda tidak bergerak yang bersangkutan.

Dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, bahwa:

- 1) Ikrar wakaf dituangkan dalam akta ikrar wakaf.
- 2) Akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksudkan pada ayat 1 paling sedikit memuat :
 - a) Nama dan identitas waqif.
 - b) Nama dan identitas nadzir.

- c) Data dan keterangan harta benda wakaf.
 - d) Peruntukan harta benda wakaf, dan
 - e) Jangka waktu wakaf.
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksudkan pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam PP No. 42 Tahun 2006 Pelaksanaan UU No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf Pasal 32 menyatakan bahwa :

- 1) Waqif menyatakan ikrar wakaf kepada Nadzir di hadapan PPAIW dalam Majelis Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- 2) Ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima oleh Mauquf alaih dan harta benda wakaf diterima oleh Nadzir untuk kepentingan Mauquf alaih.
- 3) Ikrar wakaf yang dilaksanakan oleh Waqif dan diterima oleh Nadzir dituangkan dalam AIW oleh PPAIW.
- 4) AIW sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a) Nama dan identitas Waqif.
 - b) Nama dan identitas Nadzir.
 - c) Nama dan identitas Saksi.
 - d) Data dan keterangan harta benda wakaf.
 - e) Peruntukan harta benda wakaf.
 - f) Jangka waktu wakaf.
- 5) Dalam hal Waqif adalah organisasi atau badan hukum, maka nama dan identitas Waqif sebagaimana dimaksud pada ayat (4)

huruf a yang dicantumkan dalam akta adalah nama pengurus organisasi atau direksi badan hukum yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar masing-masing.

- 6) Dalam hal Nadzir adalah organisasi atau badan hukum, maka nama dan identitas Nadzir sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b yang dicantumkan dalam akta adalah nama yang ditetapkan oleh pengurus organisasi atau badan hukum yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar masing-masing.

e. *Nazhir Wakaf* (ناظر) Pengelola Wakaf.

Pada umumnya, di dalam kitab-kitab fiqh tidak disebutkan nazhir wakaf sebagai salah satu rukun wakaf. Hal ini dapat dimengerti karena wakaf merupakan ibadah *tabarru'*. Namun demikian, memperhatikan tujuan wakaf yang ingin melestarikan manfaat dari benda wakaf, maka kehadirannya sangat diperlukan (Rofiq, 2015: 400). Pada dasarnya siapapun dapat saja menjadi nazhir asalkan ia tidak terhalang melakukan tindakan hukum. Akan tetapi karena fungsi nazhir sangat penting dalam perwakafan maka diberlakukan syarat-syarat nazhir.

Para Imam mazhab sepakat bahwa nazhir harus memenuhi syarat *adil* dan *mampu* (Husain, 2004: 161). Sedangkan menurut Ahmad Rofiq dalam bukunya "*Hukum Islam Di Indonesia*" bahwa seorang nazhir harus memiliki kreativitas (*za ra'y*). Hal ini

didasarkan pada perbuatan Umar menunjuk Hafsa menjadi nazhir karena ia dianggap mempunyai kreativitas (Rofiq, 2015: 400).

Adapun persyaratan untuk menjadi seorang nazhir berdasarkan Undang-Undang No.41 Tahun 2004 haruslah memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Warga negara Indonesia.
- 2) Beragama Islam.
- 3) Dewasa.
- 4) Amanah.
- 5) Mampu secara jasmani dan rohani.
- 6) Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum (Depag RI, 2007: 8).

B. Pendaftaran dan Serifikasi Tanah Wakaf

1. Pengertian Pendaftaran.

Pasal 1 huruf 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Pendaftaran Tanah ialah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah ialah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh

Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertahanan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya (Fauzan & Siagian, 2017: 562).

2. Prosedur Pendaftaran Sertifikasi Tanah Wakaf.

Tanah merupakan salah satu benda wakaf yang tidak bergerak. Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyebutkan bahwa harta benda yang hendak diwakafkan baik harta benda tidak bergerak dan bergerak wajib untuk didaftarkan. Termasuk juga tanah wakaf yang akhir dari pendaftaran tanah wakaf ialah dicatatkan di Instansi terkait (Mubarak, 2008: 47).

Pasal 16 ayat 2 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyebutkan bahwa benda tidak bergerak yang dapat diwakafkan adalah:

- a. Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan baik yang sudah maupun yang belum terdaftar.
- b. Bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah.
- c. Tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- d. Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- e. Benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan prinsip syariah dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Adapun prosedur pendaftaran tanah wakaf secara berurutan diuraikan sebagai berikut (Nurdin, 2015: 8-9):

a. Prosedur Pendaftaran Wakaf Baru.

- 1) Perorangan/Organisasi/ Badan Hukum yang mewakafkan tanah hak miliknya (sebagai calon wakif) diharuskan datang sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf(PPAIW) untuk melaksanakan Ikrar Wakaf.
- 2) Calon wakif sebelum mengikrarkan wakaf, terlebih dahulu menyerahkan kepada PPAIW, surat-surat sebagai berikut:
 - a) Sertifikat hak milik atau tanda bukti kepemilikan tanah.
 - b) Surat Pernyataan dari Calon Wakif mengenai kebenaran pemilikan tanah dan tidak dalam sengketa diperkuat oleh Kepala Desa/ Lurah dan Camat setempat.
 - c) Surat Keterangan pendaftaran tanah.
 - d) Ijin Bupati/Walikota u.b Kantor Pertanahan Kab/Kota setempat, hal ini terutama dalam rangka tata kota atau master plan city.
- 3) PPAIW meneliti surat-surat dan syarat-syarat, apakah sudah memenuhi untuk pelepasan hak atas tanah (untuk diwakafkan), meneliti saksi-saksi dan mengesahkan susunan nadzir.
- 4) Dihadapan PPAIW dan dua orang saksi, wakif mengikrarkan atau mengucapkan kehendak wakaf itu kepada nadzir yang telah disahkan. Ikrar wakaf tersebut diucapkan dengan jelas, tegas dan dituangkan dalam bentuk tertulis (bentuk W.1). Sedangkan bagi

yang tidak bisa mengucapkan (misalnya bisu) maka dapat menyatakan kehendaknya dengan suatu isyarat dan kemudian mengisi blanko W.1. Apabila wakif itu sendiri tidak dapat menghadap Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), maka wakif dapat membuat ikrar secara tertulis dengan persetujuan dari Kandepag yang mewilayahi tanah wakaf dan kemudian surat atau naskah tersebut dibacakan dihadapan nadzir setelah mendapat persetujuan dari Kandepag. Selanjutnya penandatanganan Ikrar Wakaf (bentuk W.1).

5) PPAIW membuat Akta Ikrar Wakaf (bentuk W.2) rangkap tiga dengan dibubuhi materi menurut ketentuan yang berlaku dan selanjutnya dibuatkan Salinan Akta Ikrar Wakaf (W.2.a) rangkap 4 (empat) selambat-lambatnya satu bulan setelah dibuat Akta Ikrar Wakaf dikirim tiap-tiap lembar ke BPN dan lainnya, dengan pengaturan pendistribusiannya sebagai berikut:

a) Akta Ikrar Wakaf.

(1) Lembar pertama disimpan PPAIW.

(2) Lembar kedua sebagai lampiran surat permohonan pendaftaran tanah wakaf ke Kantor Pertanahan Kab/Kota (W.7).

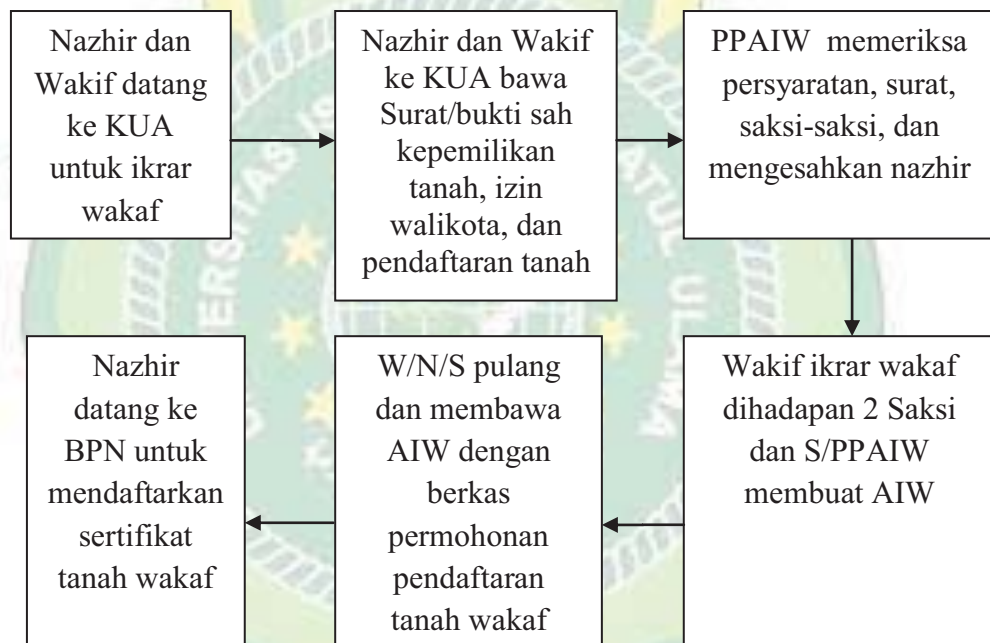
(3) Lembar ketiga untuk Pengadilan Agama setempat.

b) Salinan Akta Ikrar Wakaf .

(1) Lembar pertama untuk wakif.

- (2) Lembar kedua untuk nadzir.
 - (3) Lembar ketiga untuk Kandep. Agama Kabupaten/Kota.
 - (4) Lembar keempat untuk Kepala Desa/ Lurah setempat.
- 6) Setelah pembuatan Akta, PPAIW mencatat dalam Daftar Akta Ikrar Wakaf (bentuk W.4) dan menyimpannya bersama aktanya dengan baik.

Prosedur pendaftaran tanah wakaf baru tersebut jika digambarkan ilustrasinya sebagai berikut:



Gambar 2.I
Prosedur Pendaftaran Tanah Wakaf Baru

b. Pendaftaran Tanah Wakaf Lama.

- 1) Wakif/ ahli waris wakif/ Nadzir/ ahli waris wakif/ Masyarakat yang mengetahui keberadaan tanah wakaf/ Kepala Desa setempat mendaftarkan wakaf tanah kepada Kepala KUA setempat selaku Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).

2) Pendaftar wakaf tersebut menyerahkan surat-surat kepada PPAIW, sebagai berikut :

- a) Sertifikat hak milik atau tanda bukti kepemilikan tanah.
- b) Surat Keterangan Pendaftaran Wakaf Tanah lama (blangko model WD).
- c) Surat keterangan Kades/Lurah tentang keberadaan tanah wakaf (WK).
- d) Surat Keterangan Kepala Desa/ Lurah diperkuat oleh Camat setempat mengenai kebenaran pemilikan tanah dan tidak dalam sengketa.
- e) Ijin Bupati/Walikota u.b Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, hal ini terutama dalam rangka tata kota atau master plan city.

3) PPAIW meneliti surat-surat dan syarat-syarat, apakah sudah memenuhi untuk pelepasan hak atas tanah (untuk didaftarkan), meneliti saksi-saksi dan mengesahkan susunan nadzir.

4) Jika wakif masih hidup dapat dilakukan ikrar kembali wakaf tersebut dihadapan PPAIW dan dua orang saksi, wakif mengikrarkan atau mengucapkan kehendak wakaf itu kepada nadzir yang telah disahkan. Ikrar wakaf tersebut diucapkan dengan jelas, tegas dan dituangkan dalam bentuk tertulis (bentuk W.1). Sedangkan bagi yang tidak bisa mengucapkan (misalnya bisu) maka dapat menyatakan kehendaknya dengan suatu isyarat dan kemudian mengisi blanko W.1. Apabila wakif itu sendiri

tidak dapat menghadap Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), maka wakif dapat membuat ikrar secara tertulis dengan persetujuan dari Kandepag yang mewilayahi tanah wakaf dan kemudian surat atau naskah tersebut dibacakan dihadapan nadzir setelah mendapat persetujuan dari Kandepag. Selanjutnya penandatanganan Ikrar Wakaf (bentuk W.1). Selanjutnya dibuatkan Akta Ikrar Wakaf (W2) dan Salinan Akta Ikrar Wakaf (W2a) sesuai prosedur wakaf baru.

5) Dalam hal pendaftaran wakaf yang wakif sudah tiada, maka selanjutnya PPAIW membuat Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (bentuk W.3) rangkap tiga dengan dibubuhi materi menurut ketentuan yang berlaku dan selanjutnya dibuatkan Salinan Akta pengganti Akta Ikrar Wakaf (W.3.a) rangkap 4 (empat) selambat-lambatnya satu bulan setelah dibuat Akta Ikrar Wakaf dikirim tiap-tiap lembar ke BPN dan lainnya, dengan pengaturan pendistribusiannya sebagai berikut:

a) Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (W3):

- (1) Lembar pertama disimpan PPAIW.
- (2) Lembar kedua sebagai lampiran surat permohonan pendaftaran tanah wakaf ke Kantor Pertanahan Kab/Kota (W.7).
- (3) Lembar ketiga untuk Pengadilan Agama setempat.

b) Salinan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (W3a):

- (1) Lembar pertama untuk wakif.

- (2) Lembar kedua untuk nazhir.
 - (3) Lembar ketiga untuk Kandep. Agama Kabupaten/Kota.
 - (4) Lembar keempat untuk Kepala Desa/ Lurah setempat.
- 6) Setelah pembuatan Akta, PPAIW mencatat dalam Daftar Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (W.4a) dan menyimpannya bersama aktanya dengan baik.

Prosedur pendaftaran tanah wakaf lama tersebut jika digambarkan ilustrasinya sebagai berikut:



Gambar 2.2
Prosedur Pendaftaran Tanah Wakaf Lama

Pendaftaran tanah wakaf diperjelas dalam Pasal 38 dan 39 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf:

- a. Pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah dilaksanakan berdasarkan AIW atau APAIW.

b. Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampirkan persyaratan sebagai berikut:

- 1) Sertifikat hak atas tanah atau sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya.
- 2) 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.
- 3) Izin dari pejabat yang berwenang sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan dalam hal tanahnya diperoleh dari instansi pemerintah, pemerintah daerah, BUMN/BUMD dan pemerintahan desa atau sebutan lain yang setingkat dengan itu.
- 4) Izin dari pejabat bidang pertanahan apabila dari sertifikat dan keputusan pemberian haknya diperlukan izin pelepasan/peralihan.
- 5) 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.

c. Pendaftaran sertifikat tanah wakaf dilakukan berdasarkan AIW atau APAIW dengan tata cara sebagai berikut:

- 1) Terhadap tanah yang sudah berstatus hak milik didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir.

- 2) 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.
- 3) Terhadap tanah yang belum berstatus hak milik yang berasal dari tanah milik adat langsung didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir.
- 4) 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.
- 5) Terhadap tanah negara yang di atasnya berdiri bangunan masjid, musala, makam, didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir.
- 6) Pejabat yang berwenang di bidang pertanahan kabupaten/kota setempat mencatat perwakafan tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran wakaf tanah diatur dengan Peraturan Menteri setelah mendapat saran dan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang pertanahan.

Lebih lanjut pendaftaran tanah wakaf dirincikan dalam Pasal 3, 4, 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2017 tentang tata cara

pendaftaran tanah wakaf di Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional:

- a. Hak atas Tanah yang telah diwakafkan hapus sejak tanggal Ikrar Wakaf dan statusnya menjadi benda Wakaf.
- b. PPAIW atas nama Nazhir menyampaikan AIW atau APAIW dan dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan untuk pendaftaran Tanah Wakaf atas nama Nazhir kepada Kantor Pertanahan, dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan AIW atau APAIW.
- c. Tanah yang diwakafkan dapat berupa: 1). Hak Milik atau Tanah Milik Adat yang belum terdaftar; 2). Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Tanah Negara; 3). Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik; 4). Hak Milik atas Satuan Rumah Susun; dan 5). Tanah Negara.
- d. Tanah sebagaimana dimaksud dapat diwakafkan untuk jangka waktu selama-lamanya, kecuali tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Milik asat Satuan Rumah Susun.
- e. Dalam hal Tanah Wakaf berupa Hak Milik akan diwakafkan hanya sebagian dari luas keseluruhan, terlebih dahulu dilakukan pengukuran untuk pemisahan sertipikat tersebut. Pemisahan sertipikat dibuatkan AIW atau APAIW, dan menjadi dasar untuk diterbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir.

f. Dalam hal sertipikat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah Negara terdapat catatan mengenai izin apabila akan dialihkan, untuk dapat diwakafkan harus mendapat izin terlebih dahulu dari pejabat yang berwenang.

3. Fungsi Pendaftaran Sertifikasi Tanah Wakaf.

Urgensi jika dilihat dari bahasa latin “urgere” yaitu (kata kerja) yang berarti mendorong. Jika dilihat dari bahasa Inggris bernama “urgent” (kata sifat) dan dalam Bahasa Indonesia “urgensi” (kata benda). Istilah urgensi merujuk pada sesuatu yang mendorong kita, yang memaksa kita untuk diselesaikan. Dengan demikian mengandaikan ada suatu masalah dan harus segera ditindaklanjuti. (Daulani, tt: 147-148).

Tanah wakaf dan aset-aset keagamaan sangat urgensif untuk disertifikasi. Urgensinya, agar tanah wakaf tersebut terlindungi dengan sertifikat sehingga tidak terjadi mal administrasi maupun mal praktik. Oleh karena itu tanah yang telah didaftarkan harus dicatatkan untuk memperoleh sertifikasi tanah wakaf.

Secara umum, urgensi pencatatan tanah wakaf ialah memberikan kepastian hukum atas tanah tersebut. Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang terpenting yang harus dicapai karena dengan kepastian hukum ini maka ada tercapai ketertiban dan keteraturan dalam masyarakat. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:

a. Kepastian status hak yang di daftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti sttus hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tangungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

b. Kepastian subjek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (waarga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

c. Kepastian objek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak, batas tanah, dan ukuran luas tanah.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaraan tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Selain memberikan kepastian hukum, adanya Undang-Undang juga harus mampu memberikan manfaat hukum, manfaat dalam arti keadilan dan kesejahteraan bagi orang (Rodiyah, 2017:1).

Sedangkan secara khusus, Pasal 40 Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 menegaskan bahwa harta benda wakaf tidak boleh dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya. Oleh karena itu, tujuan pencatatan tanah wakaf adalah agar keberadaan tanah wakaf bisa

dilindungi dan diawasi dari praktik yang dilarang dalam Undang-Undang.

