

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH WAKAF MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 28 TAHUN 1977 DI
KECAMATAN MOYUDAN KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI



Oleh :

AMANDA NARISWARI

NO. MAHASISWA: 14410023

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2018

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH WAKAF MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 28 TAHUN 1977 DI
KECAMATAN MOYUDAN KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**

Oleh :

AMANDA NARISWARI

NO. MAHASISWA: 14410023

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2018


بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH WAKAF
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 28 TAHUN
1977 DI KECAMATAN MOYUDAN KABUPATEN SLEMAN**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran



Yogyakarta, 28 Februari 2018
Dosen Pembimbing Skripsi,


(Masyhud Asyhari, SH., M.Kn)
NIP. 195405201981031003

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH WAKAF MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 28 TAHUN 1977 DI
KECAMATAN MOYUDAN KABUPATEN SLEMAN**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendaftaran/Skripsi

Pada Tanggal 11 April 2018 dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 23 April 2018

Tim Penguji

Tanda Tangan

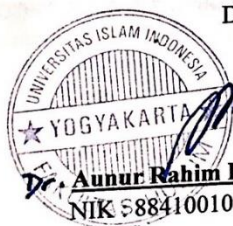
1. Ketua : Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D
2. Anggota : Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn
3. Anggota : Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag

Mengetahui

Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum
NIK 5884100101

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Amanda Nariswari

NIM : 14410023

Adalah benar-benar mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penelitian Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul :

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH WAKAF MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 28 TAHUN 1977 DI KECAMATAN MOYUDAN KABUPATEN SLEMAN

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya mengatakan :

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah asli, bebas dari unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan penjiplakan karya ilmiah, dan
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan Pusat Universitas Islam Indonesia mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama butir no.1 dan no.2) saya sanggup menerima sanksi administrasi maupun sanksi pidana jika saya terbukti melakukan pelanggaran dan atas pernyataan tersebut, saya juga akan bersikap kooperatif jika pelanggaran itu terjadi dan melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta melakukan penandatanganan berita acara tentang hak dan kewajiban saya di depan Majelis atau Tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, serta dengan sadar tanda tekanan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 1 Maret 2018

Yang membuat pernyataan

 
Amanda Nariswari
NIM: 14410023

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Amanda Nariswari
2. Tempat Lahir : Sleman
3. Tanggal Lahir : 23 Agustus 1997
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : A
6. Alamat Terakhir : Sonoharjo Margokaton Seyegan Sleman
7. Alamat Asal : Sonoharjo Margokaton Seyegan Sleman
8. Identitas Orang Tua/ Wali
 - a. Nama Ayah : Yuliyanto
Pekerjaan Ayah : -
 - b. Nama Ibu : Endang Sumarniningsih
Pekerjaan Ibu : Swasta
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri Bokong Sleman
 - b. SLTP : SMP Negeri 3 Godean Sleman
 - c. SLTA : SMA Negeri 1 Kasihan Bantul
10. Organisasi : UKM Voli FH UII
11. Hobby : Voli

Yogyakarta, 1 Maret 2018

Yang Bersangkutan,

Amanda Nariswari

NIM: 14410023

MOTTO

Saya pernah kehilangan motivasi, tapi saya tidak pernah kehilangan tujuan.

Tujuanlah yang membuat saya termotivasi lagi.



PERSEMBAHAN



Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

- *Ibuku tersayang Endang Sumarningsih, SH.,M.Kn*
- *Bagimu, teman seperjuangan*
- *Almamaterku, Universitas Islam Indonesia*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada kehadiran ALLAH SWT, hanya dengan petunjuk dan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Teruntuk ibu terimakasih untuk segala doa, telah memberikan kepercayaan dan terus memberikan semangat penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Adapun tujuan penulisan ini dalam rangka untuk memenuhi salah satu syarat yang diperlukan untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dengan mengangkat skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH WAKAF MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 28 TAHUN 1977 DI KECAMATAN MOYUDAN KABUPATEN SLEMAN”**.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan baik dalam hal penulisan maupun tata bahasa dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis, tetapi penulis berusaha untuk menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik mungkin. Dalam proses menyelesaikan skripsi ini tidak sepenuhnya mudah banyak suka dan duka, skripsi ini tidak serta merta selesai tanpa adanya bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak.

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Bapak Sujitno, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing akademik penulis yang memberikan kesempatan dan kepercayaan pada penulis.
3. Bapak Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing skripsi yang telah bersedia membimbing dan memberikan pengarahan dengan sabar sehingga penulisan ini dapat selesai.
4. Bapak Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D dan Bapak Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag selaku Tim Penguji Pendaratan penulis yang telah meluluskan dan memberikan masukan untuk skripsi penulis.
5. Seluruh dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
6. Seluruh Subjek Penelitian atas ketersediaan waktunya dan bersedia memberikan data yang dibutuhkan penulis.
7. Seluruh sahabat dan teman penulis yang menemani penulis di perkuliahan hingga akhir, Jannatha Ramadhona, Nelvia Roza, Indra Magfirat dan khususnya Surya Alhadi.
8. Teman KKN unit 177 Golok penulis, Gilang Romadhon, Sandra Vitriyani.
9. Semua pihak yang turut membantu dalam pembuatan skripsi ini dimana penulis tidak bisa menyebutkan satu persatu.

Harapan penulis terhadap skripsi ini adalah tercapainya tujuan penelitian dan kegunaan penelitian. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, saran dan kritik dari semua pihak sangat diharapkan.

Yogyakarta, 10 Februari 2018

Amanda Nariswari
NIM: 14410023

DAFTAR ISI

| | |
|-----------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGAJUAN | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| HALAMAN ORISINALITAS | v |
| CURRICULUM VITAE | vi |
| MOTTO | vii |
| PERSEMBAHAN | viii |
| KATA PENGANTAR | ix |
| DAFTAR ISI | xii |
| DAFTAR TABEL | xv |
| ABSTRAK | xvi |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 6 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 6 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 6 |

| | |
|---|-----------|
| E. Tinjauan Pustaka..... | 7 |
| F. Metode Penelitian..... | 14 |
| BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERWAKAFAN..... | 18 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Wakaf..... | 18 |
| 1. Pengertian Wakaf..... | 18 |
| 2. Syarat Wakaf..... | 21 |
| 3. Macam Wakaf..... | 22 |
| 4. Dasar Hukum Wakaf..... | 26 |
| 5. Tujuan Wakaf..... | 30 |
| 6. Harta Benda Wakaf..... | 36 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah..... | 32 |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah..... | 32 |
| 2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah..... | 34 |
| 3. Tujuan Pendaftaran Tanah..... | 35 |
| 4. Asas Pendaftaran Tanah..... | 37 |
| 5. Objek Pendaftaran Tanah..... | 38 |
| 6. Pendaftaran Tanah Wakaf..... | 39 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak..... | 43 |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| BAB III | TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH WAKAF DI KECAMATAN MOYUDAN KABUPATEN SLEMAN..... | 46 |
| | A. Hasil Penelitian Pendaftaran Tanah Wakaf di Kecamatan Moyudan..... | 46 |
| | B. Pembahasan..... | 48 |
| | C. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf..... | 66 |
| | D. Upaya Mengatasi Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf..... | 68 |
| BAB IV | PENUTUP..... | 72 |
| | A. Kesimpulan..... | 72 |
| | B. Saran..... | 73 |
| | DAFTAR PUSTAKA..... | 74 |
| | LAMPIRAN..... | 77 |

DAFTAR TABEL

| | |
|-------------------------|----|
| 1. TABEL Bab III.1..... | 47 |
| 2. TABEL Bab III.2..... | 49 |
| 3. TABEL Bab III.3..... | 53 |



ABSTRAK

Praktek wakaf yang terjadi dalam kehidupan masyarakat belum sepenuhnya berjalan tertib dan efisien masih adanya masyarakat yang belum menganggap bahwa pendaftaran tanah yang diperuntukan wakaf itu penting. Dalam prakteknya masih terdapat tanah wakaf yang belum bersertifikat. Oleh karenanya penelitian ini mengangkat judul **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 di Kecamatan Moyudan Kabupaten Sleman**. Permasalahan yang dikaji yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di kecamatan moyudan dan faktor yang menghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kecamatan Moyudan. Penelitian ini termasuk jenis penelitian empiris terhadap pencarian data yang ada dilapangan terkait pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kecamatan Moyudan dan menggunakan metode penelitian normatif dan empiris yaitu dengan pendekatan dari sudut pandang realita hukum yang berlaku dalam masyarakat. Data primer diperoleh melalui wawancara dan data sekunder diperoleh melalui literatur atau peraturan hukum dan dokumen yang berkaitan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kabupaten Sleman khususnya di wilayah Kecamatan Moyudan prosedurnya telah sesuai dengan PP Nomor 28 Tahun 1977 dan UU Nomor 41 Tahun 2004 namun masih memiliki kendala dalam menerapkan Pasal 32 UU Nomor 41 Tahun 2004 dalam prakteknya pelaksanaan pendaftaran terdapat berbagai hambatan dibeberapa kasus yang disebabkan oleh wakif yang sulit memenuhi syarat dan terkendala jarak, nazhir yang tidak memproses pendaftaran, dan tanah yang berasal dari jual beli namun belum diproses.

Kata kunci: pendaftaran tanah wakaf

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam hukum Islam dikenal beberapa transaksi untuk memperoleh hak milik, yaitu dengan cara jual beli, tukar menukar, infak sedekah, hadiah, wasiat, wakaf, pewarisan, hibah, zakat, *ihyaul mawat*. Prinsip pemilikan harta dalam Islam menyatakan bahwa harta tidak dibenarkan dikuasai oleh sekelompok orang tertentu sehingga mengakibatkan kesenjangan sosial.¹ Salah satu masalah dibidang keagamaan yang menyangkut pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan adalah tentang perwakafan Tanah Milik. Wakaf adalah suatu lembaga keagamaan yang dapat digunakan sebagai salah satu sarana guna pengembangan kehidupan keagamaan, khususnya bagi umat yang beragama Islam dalam rangka mencapai kesejahteraan spiritual dan material menuju masyarakat adil dan makmur.²

Indonesia merupakan negara yang sebagian besar penduduknya menganut agama Islam. Dalam ajaran Islam diajarkan untuk melakukan hal hal yang dianjurkan oleh agama yang erat kaitannya dengan ibadah dan keimanan umat Islam, beribadat menurut agama Islam juga meliputi kedalam melaksanakan hukum Islam yang ada, penerapan hukum Islam sendiri secara bertahap telah diimplementasikan oleh umat Islam kedalam kehidupan sehari-hari, umat Islam menerapkannya baik di dalam kehidupan bertetangga dalam masyarakat maupun

¹ Siah Khosyi'ah, *Wakaf dan Hibah (Prespektif Ulama Fiqh dan Perkembangannya di Indonesia)*, Bandung, Pustaka Setia, 2010, hlm. 11

² Abdurrrahman, *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita*, Alumni, Bandung, 1984, hlm. 1

dalam bentuk pengaturan sosial, yang dalam perkembangannya dimasyarakat telah sedikit banyak terbentuk akibat peran dari hukum adat, ijtihad-ijtihad yang dilakukan sebagaimana perkembangan zaman, dan telah banyak dituangkan dalam sebuah yurisprudensi dan dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Dalam bentuk peraturan perundang-undangan dapat terlihat dalam regulasi hukum perwakafan tanah milik, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.28 Tahun 1977³, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.⁴ Apabila dilihat dari segi hukum, perwakafan tanah ini berasal dari hukum Islam, yang diperlakukan sebagai hukum Nasional.

Peruntukan tanah untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, salah satunya dengan perwakafan tanah hak milik yang secara khusus telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu dalam Pasal 49 ayat (3) yang menegaskan bahwa perwakafan tanah hak milik dilindungi dengan Peraturan Pemerintah. Sebagai realisasi dari ketentuan ini, kemudian dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik. Tanah milik yang ditetapkan tanggal 17 Mei 1977 pada tanggal 27 Oktober pemerintah mengeluarkan sebuah peraturan baru yaitu Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dengan berlakunya undang-undang ini, semua peraturan me

³ Imam Suhadi, *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat*, PT.Dana Bhakti Prima Yasa, Yogyakarta, 2002, hlm. 2

⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.

ngenai perwakafan masih berlaku sepanjang tidak bertentangan, atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan undang-undang ini.

 Telah jelas memang diatur mengenai perwakafan wakaf tanah milik dalam PP Nomor 28 Tahun 1977. Namun praktek wakaf yang terjadi dalam kehidupan masyarakat belum sepenuhnya berjalan tertib dan efisien meskipun jelas dalam peraturan mengenai tata cara untuk setifikasi tanah yang diperuntukan wakaf, banyak masyarakat yang belum menganggap bahwa pendaftaran tanah yang diperuntukan wakaf itu penting. Jika tanah wakaf tidak disertifikat maka akan mudah diakui hak kepemilikannya oleh orang lain bahkan akan mudah dijual oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

 Dalam prakteknya dimasyarakat tanah wakaf juga terkena dampak akan masalah-masalah yang dihadapi masyarakat mengenai sempitnya lahan dan tentang sistematika pendaftaran yang baik dan benar khususnya diwilayah pedesaan bagi tanah-tanah wakaf yang tidak didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka akan menimbulkan ketidakjelasan fungsi dari tanah wakaf itu sendiri, tanah wakaf dapat dipergunakan bahkan beralih fungsi akibat dimanfaatkan oleh pihak-pihak lain. Banyaknya permasalahan mengenai tanah wakaf tidak terlepas dari permasalahan mengenai hak atas tanah itu sendiri. Hubungan hukum dengan tanah akan menimbulkan hak penguasaan tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki⁵. Namun demikian, dalam pelaksanaan PP Nomor 28 tahun 1977 selain memperoleh kemajuan-kemajuan

⁵ Rachmadi Usman, Op.cit., hlm. 2

dalam menata perwakafan tanah milik sebagaimana tujuan dibuatnya Peraturan Pemerintah tersebut, namun masih ada beberapa masalah yang perlu dibenahi, antara lain perlunya klasifikasi masalah berdasarkan prioritas persoalan yang ada. Permasalahan yang mendasar adalah kurangnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah wakaf dalam catatan resmi pemerintah.⁶

Pada pra-riset peneliti berkesempatan untuk mencari informasi mengenai data tanah wakaf yang ada di Kabupaten Sleman melalui Kementerian Agama Kabupaten Sleman. Dalam prakteknya masih terdapat tanah-tanah wakaf yang belum bersertifikat kebanyakan yang terjadi dimasyarakat adalah beberapa sebatas berikrar saja tapi tidak ditindaklanjuti dengan pendaftaran tanah wakaf tersebut⁷. Padahal dalam Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf menyatakan bahwa PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani⁸, penjelasan atas Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa instansi yang berwenang di bidang wakaf tanah adalah Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan data yang penulis dapat dari Kementerian Agama Kabupaten Sleman bahwa Kementerian Agama Kabupaten Sleman memiliki data terakhir data perkembangan sertifikat tanah wakaf yang ada di Kecamatan Moyudan data terakhir tersebut dalam kurun waktu terakhir di bulan Mei 2017 sebagai berikut :

⁶ Abdul Ghofur Anshori, Op.cit.,hlm.4

⁷ Margono bagian Bimbingan Masyarakat Islam, Kantor Kementerian Agama Sleman, Jum'at 27 Oktober 2017

⁸ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 32

berdasarkan data yang diberikan Kementrian Agama Kecamatan Moyudan dengan rincian data Kecamatan Moyudan adalah jumlah tanah wakaf 201 lokasi dengan total luas tanah wakaf 75.804m², tanah wakaf yang sudah bersertifikat 187 lokasi dengan jumlah luas tanah wakaf 69.931m², sedang tanah wakaf yang masih belum bersertifikat adalah 14 lokasi dengan luas tanah 5.873m² status tanah wakaf yang sudah dibuat Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan sudah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) 1 lokasi dengan luas tanah wakaf 750m² sedang tanah wakaf yang belum didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan sudah memiliki Akta Ikrar Wakaf sebanyak 13 lokasi dengan jumlah luas tanah wakaf 5.113m²⁹.

Melihat dari uraian data dari Kementrian Agama Kabupaten Sleman tersebut kesimpulan sementara yang diambil penulis bahwa masih terdapat problem yang ada didalam masyarakat mengenai pensertifikatan tanah wakaf yang ada di wilayah Kecamatan Moyudan. Pada kenyataannya masih ada tanah yang belum bersertifikat wakaf sehingga dikhawatirkan tanah wakaf yang semula diharapkan dapat memenuhi kepentingan umum dan masyarakat namun dalam praktiknya di masyarakat kurang digunakan secara maksimal dan dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah diatas penulis mencoba mendalami melalui penulisan skripsi dengan judul PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH

⁹ Data Tanah Wakaf Menurut Penggunaan (F8) Kabupaten Sleman Bulan Mei Tahun 2017

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian yang dilakukan penulis adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kecamatan Moyudan?
2. Faktor-faktor apa yang menghambat pelaksanaan pendaftaran wakaf tanah milik di Kecamatan Moyudan?

C. MANFAAT PENELITIAN

Dilakukannya penelitian ini, tentunya penulis berharap agar hasil penelitian ini berguna dalam dua aspek, yaitu:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pengetahuan bidang hukum dasar administrasi negara lingkup hukum pertanahan, mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf.

2. Secara Praktis

Sebagai bahan untuk menambah wawasan bagi penulis mengenai prosedur perwakafan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

D. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penelitian tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf yang ada di Kecamatan Moyudan.
2. Untuk mengetahui permasalahan yang timbul dalam masyarakat atas pendaftaran tanah wakaf di Kecamatan Moyudan.

E. TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan tentang wakaf

Kata wakaf dalam bahasa Indonesia berasal dari kata dalam bahasa Arab yaitu “*al-waqf*” dari kata *waqafa-yaqifu-waqfan*, yang berarti menahan atau menghentikan. Kata lain yang sering digunakan sinonim dengan wakaf adalah *al-hubu* (jamaknya *al-ahbas*) dari kata *habasa-yahbisu-tahbisan*, yang berarti sesuatu yang ditahan atau dihentikan, maksudnya ditahan pokoknya dan dimanfaatkan hasilnya di jalan Allah.¹⁰ Selanjutnya ada beberapa definisi wakaf menurut ulama fiqh sebagai berikut :

Pertama, definisi wakaf yang dikemukakan Mazhab Hanafi yaitu menahan benda waqif (orang yang berwakaf) dan menyerahkan manfaatnya untuk kebaikan.¹¹

Kedua, definisi wakaf yang dikemukakan Mazhab Maliki yaitu menjadikan manfaat harta waqif, baik berupa sewa atau hasilnya untuk diberikan kepada yang berhak secara berjangka waktu sesuai kehendak waqif.¹²

¹⁰ Siska Lis Sulistiani, *Pembaruan Hukum Wakaf di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm. 8

¹¹ Suhrawadi K. Lubis, dkk, *Wakaf dan Pemberdayaan Umat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 4

¹² Suhrawadi K.Lubis, dkk, *Loc.cit.*

Ketiga, definisi wakaf yang dikemukakan Mazhab Syafi'i yaitu menahan harta yang dapat diambil manfaatnya dengan tetap utuhnya barang dan barang tersebut hilang kepemilikannya dari wakif, serta dimanfaatkan pada sesuatu yang dibolehkan.¹³

Keempat, definisi wakaf yang dikemukakan Mazhab Hambali, yaitu menahan secara mutlak kebebasan pemilik harta dalam menjalankan hartanya yang bermanfaat dengan tetap utuhnya harta dan memutuskan seluruh hak penguasaan terhadap harta.¹⁴

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik Pasal (1) wakaf adalah 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. Pada tahun 2004 definisi wakaf lebih berkembang dimana Undang-Undang No 41 Tahun 2004 mendefinisikan wakaf sebagai perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/ atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/ atau kesejahteraan umum menurut syariah.

Dalam hukum Islam untuk terwujudnya wakaf harus dipenuhi rukun dan syaratnya. Menurut sebagian besar ulama (mazhab malikiyah, syafi'iyah, zaidiyah dan hanabilah), yaitu:

¹³ *Ibid.*, hlm 5

¹⁴ *Ibid.*, hlm 6

- a. Wakif
- b. Benda yang diwakafkan
- c. Mauquf'alah (tujuan wakaf)
- d. Ikrar (pernyataan) wakaf
- e. Penerima wakaf (nazhir)
- f. Jangka waktu yang tak terbatas¹⁵

Harta benda wakaf terdiri atas benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Mengenai benda yang diwakafkan bukan benda sembarangan melainkan benda milik yang terbebas dari segala:

- a. Pembebanan
- b. Ikatan
- c. Sengketa¹⁶

Pasal 4 PP Nomor 28 tahun 1977 yang berbunyi “tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3, harus merupakan tanah milik atau tanah milik yang bebas dari segala pembebanan ikatan, sitaan dan perkara”

2. Tinjauan tentang pendaftaran tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian

¹⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*, Pilar Media, Yogyakarta 2006, hlm. 25

¹⁶ Siska Lis Sulistiani, *Op.Cit*, hlm. 63

kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.

Pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 adalah serangkaian 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 pemerian 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 dilakukan dalam bentuk peta dan daftar. Demikian pula dapat kita ketahui bahwa salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang juga dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.¹⁷

Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan

¹⁷ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 148

4. Hak pakai
5. Hak pengelolaan tanah
6. Tanah wakaf
7. Hak milik atas satuan rumah susun
8. Hak tanggungan
9. Tanah negara¹⁸

Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 19 ayat (2) menentukan pendaftaran tanah tersebut meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dikeluarkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai tanah wakaf dan pemanfaatan serta tujuan wakaf, sebagai pelaksanaan ketentuan pasal 49 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria. Kewajiban pendaftaran perwakafan tanah milik diatur dalam pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977.

¹⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm 30

¹⁹ *Ibid*, hlm 149

Teori pendaftaran tanah wakaf menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dalam Pasal 10 mengenai tata cara pendaftaran tanah wakaf menyatakan:

- a. Setelah kata ikrar wakaf dilaksanakan, maka Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atas nama nadzir yang bersangkutan diharuskan mengajukan permohonan kepada Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq. Kantor Pertanahan setempat untuk mendaftarkan perwakafan tanah milik yang bersangkutan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
 - b. Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq. Kepala Kantor Pertanahan setempat, setelah menerima permohonan tersebut mencatat perwakafan tanah milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.
 - c. Jika tanah milik yang diwakafkan belum mempunyai sertifikat, maka pencatatan dilakukan setelah tanah tersebut dibuatkan sertifikatnya.
 - d. Menteri Dalam Negeri mengatur tata cara pencatatan perwakafan.
 - e. Setelah dilakukan pencatatan perwakafan dalam buku tanah dan sertifikatnya, maka Nadzir yang bersangkutan wajib melaporkannya kepada pejabat yang ditunjuk Menteri Agama.
3. Tinjauan tentang sertifikat sebagai tanda bukti hak

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sendiri pengertian sertifikat adalah surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian, dalam kaitannya dengan tanah sertifikat adalah surat bukti kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri. Sertifikat itu diberikan kepada yang berhak dan merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA. Sebenarnya suatu sertifikat tidak begitu saja diberikan kepada yang berhak, akan tetapi sertifikat itu diberikan kepada yang berhak apabila yang berhak itu memintanya karena memerlukannya. Mungkin saja seseorang yang berhak itu tidak memerlukan, maka ia tidak memintanya.²⁰ Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA sertifikat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka hal ini diulangi lagi penegasannya dalam Pasal 39.²¹ Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.²²

²⁰ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 60

²¹ Soejono, Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1998, hlm. 36

²² Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 120

F. METODE PENELITIAN

Agar pembahasan dan penulisan dalam penelitian ini menjadi akurat dan terarah dari proses analisis data sampai sampai penyelesaian sesuai dengan keilmuan maka peneliti menggunakan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (field research) terhadap pencarian data tanah wakaf yang belum disertifikatkan wakaf di Kementrian Agama Kabupaten Sleman, informasi pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, pencarian hambatan yang terjadi dimasyarakat atas pelaksanaan pendaftaran wakaf tanah milik di Kantor Urusan Agama Kecamatan Moyudan.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan adalah sudut pandang yang digunakan peneliti dalam memahami objek penelitian. Pendekatan yang digunakan peneliti adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan dari sudut pandang hukum yang dalam realitanya berlaku dimasyarakat.

3. Objek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian tentang pensertifikatan tanah milik yang diwakafkan, penelitian ini dilakukan di Kantor Kementrian Agama Kabupaten Sleman, Kantor Urusan Agama Kecamatan Moyudan, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

dan wakif untuk memenuhi data data yang diperlukan penulis dalam meneliti tentang persoalan yang terjadi dimasyarakat yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf.

4. Subjek Penelitian :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- b. Kepala Kantor Kementrian Agama Kabupaten Sleman.
- c. Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Moyudan.
- d. Wakif Tanah Milik Kecamatan Moyudan.

5. Sumber Data

- a. Sumber data primer yaitu sumber data yang diambil dari hasil wawancara terhadap subjek penelitian.
- b. Sumber data sekunder yaitu dari peraturan perundang-undangan, literatur dan jurnal.
- c. Teknik pengumpulan data
 - 1) Teknik pengumpulan data primer melalui wawancara dengan subjek penelitian.
 - 2) Teknik pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan dengan menelusuri berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

6. Analisa Data

Dalam bentuk penelitian kualitatif peneliti menguraikan membahas menafsirkan temuan-temuan penelitian dengan perspektif tertentu yang

akan penulis uraikan dalam bentuk narasi, dalam penelitian ini peneliti akan mencari data yang didapat dari objek penelitian memberi kesempatan objek memberikan informasi yang kemudian akan peneliti hubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang ada dan penulis akan menarik kesimpulan. Teknik analisis data yang digunakan adalah peringkasan (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan penarikan kesimpulan (*conclusion drawing*).

7. Sistematika Penulisan

Bab pertama, merupakan bab tentang pendahuluan yang berisi tentang arah jalannya dari penelitian yang dilakukan penulis, bab pendahuluan diberikan diposisi awal agar pembaca memahami arah dari penelitian alasan tujuan manfaat dari dilakukannya penelitian.

Bab kedua, bab ini berisi tentang uraian tentang wakaf dilihat dari hukum Islam dan peraturan perundang-undangan, pengaturan-pengaturan yang ada mengenai wakaf di Indonesia, pada bab kedua uraian-uraian tersebut akan dijadikan dasar untuk gambaran awal sehingga dapat dijadikan dasar dalam analisa selanjutnya.

Bab ketiga, setelah disampaikan uraian pengantar mengenai wakaf dalam hukum Islam serta pengaturan wakaf dalam hukum di Indonesia, selanjutnya adalah penyampaian data yang didapat oleh penulis saat melakukan penelitian yaitu mengenai permasalahan-permasalahan yang dihadapi masyarakat berkaitan dengan pelaksanaan

pendaftaran tanah wakaf dan data pendukung lain mengenai tanah wakaf yang belum didaftarkan.

Bab keempat, bab keempat berisi tentang kesimpulan penulis mengenai keseluruhan pembahasan yang telah diuraikan oleh penulis mulai dari Bab pertama hingga Bab ketiga, dibagian kesimpulan inilah penulis akan menjawab mengenai rumusan masalah yang diangkat oleh penulis. Dalam Bab keempat ini selain terdapat kesimpulan terdapat juga saran saran yang berisi tentang hal hal yang diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan yang ada.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERWAKAFAN

A. Tinjauan Umum Tentang Wakaf

1. Pengertian Wakaf

a. Pengertian wakaf menurut hukum Islam

Kata wakaf dalam bahasa Indonesia berasal dari kata dalam bahasa Arab yaitu “*al-waqf*” dari kata *waqafa-yaqifu-waqfan*, yang berarti menahan atau menghentikan. Kata lain yang sering digunakan sinonim dengan wakaf adalah *al-hubu* (jamaknya *al-ahbas*) dari kata *habasa-yahbisu-tahbisn*, yang berarti sesuatu yang ditahan atau dihentikan, maksudnya ditahan pokoknya dan dimanfaatkan hasilnya di jalan Allah.²³ Selanjutnya ada beberapa definisi wakaf menurut ulama fiqh sebagai berikut, pertama definisi wakaf yang dikemukakan Mazhab Hanafi yaitu menahan benda wakif (orang yang berwakaf) dan menyerahkan manfaatnya untuk kebaikan.²⁴ Kedua, definisi wakaf yang dikemukakan Mazhab Maliki yaitu menjadikan manfaat harta waqif, baik berupa sewa atau hasilnya untuk diberikan kepada yang berhak secara berjangka waktu sesuai kehendak wakif.²⁵ Ketiga, definisi wakaf yang dikemukakan Mazhab Syafi’i yaitu menahan harta yang dapat diambil manfaatnya dengan tetap utuhnya barang dan barang tersebut hilang kepemilikannya dari wakif, serta dimanfaatkan pada sesuatu yang dibolehkan.²⁶

²³ Siska Lis Sulistiani, *Op.cit.*, hlm. 8

²⁴ Suhrawadi K. Lubis, dkk, *Wakaf dan Pemberdayaan Umat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 4

²⁵ Suhrawadi K. Lubis, dkk, *Loc.cit.*

²⁶ *Ibid.*, hlm 5.

Keempat, definisi wakaf yang dikemukakan Mazhab Hambali, yaitu menahan secara mutlak kebebasan pemilik harta dalam menjalankan hartanya yang bermanfaat dengan tetap utuhnya harta dan memutuskan seluruh hak penguasaan terhadap harta.²⁷

b. Pengertian wakaf menurut hukum positif

Menurut Koesoema Atmadja dalam Abdurrahman merumuskan pengertian wakaf sebagai suatu perbuatan hukum dimana suatu barang telah dikeluarkan/diambil kegunaannya dari lalu lintas masyarakat guna kepentingan orang tertentu. Perwakafan merupakan suatu perbuatan hukum tersendiri yang dipandang dari sudut tertentu bersifat rangkap, karena di suatu sisi perbuatan tersebut menyebabkan objeknya memperoleh kedudukan yang khusus, sedangkan di sisi lain perbuatan tersebut menimbulkan suatu badan hukum (*rechtspersoon*) dalam hukum adat yang bisa ikut serta dalam kehidupan hukum sebagai subjek hukum.²⁸

Definisi wakaf dalam PP Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik bahwa wakaf “perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakan selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.” Dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang sederhana tetapi cukup jelas “wakaf adalah perbuatan hukum

²⁷ *Ibid.*, hlm 6

²⁸ Abdurrahman, *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm.15

seseorang, sekelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibdadah atau keperluan umum lainnya sesuai ajaran Islam.”²⁹ Sedangkan dalam UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Perwakafan (Pasal 1 angka 1), wakaf didefinisikan sebagai “perbuatan hukum wakif memisahkan atau menyerahkan sebagian harta miliknya untuk di manfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuannya guna keperluan ibadah dan kesejahteraan umum menurut syari’ah.”³⁰

c. Pengertian wakaf menurut hukum adat

Masih menurut Koesoma Atmadja, yang dinamakan dengan wakaf sebagai suatu perbuatan hukum dengan perbuatan mana suatu barang atau barang keadaan telah dikeluarkan atau diambil kegunaannya dalam lalu lintas masyarakat semula, guna kepentingan seseorang atau orang tertentu atau guna seseorang maksudnya atau tujuan atau barang tersebut sudah berada dalam tangan yang mati.

2. Syarat-syarat Wakaf

Untuk sahnya suatu wakaf diperlukan syarat-syaratnya sebagai berikut:

- a. Wakaf harus dilakukan secara tunai, tanpa digantungkan kepada akan terjadinya suatu peristiwa di masa yang akan datang, sebab pernyataan wakaf berakibat lepasnya hak milik seketika setelah wakif menyatakan berwakaf. Selain itu berwakaf dapat diartikan

²⁹ Kompilasi Hukum Islam pasal 215 ayat (1) tentang Wakaf

³⁰ Siska Lis Sulistiani, *Op.cit.*, 2017, hlm.11.

memindahkan hak milik waktu terjadi wakaf itu. Berbeda halnya dengan wakaf yang digantungkan kepada kematian wakif. Kasus ini menurut Ahmad Azhar Basyir, berlaku hukum wasiat. Wakaf baru dipandang terjadi setelah wakif meninggal dunia dan hanya dapat dilaksanakan dalam batas sepertiga harta peninggalan. Bilamana wasiat wakaf itu ternyata melebihi jumlah sepertiga harta peninggalan, kelebihan sepertiga itu dapat dilaksanakan bila mendapat izin ahli waris. Bila semua ahli waris mengizinkan, dapat dilaksanakan semuanya, namun bila semua ahli waris tidak mengizinkan selebihnya sepertiga harta peninggalan menjadi batal, dan bila ada yang mengizinkan dan ada yang tidak, hanya dapat dilaksanakan dalam batas bagian mereka yang mengizinkan saja.

- b. Tujuan wakaf harus jelas, maksudnya hendaklah wakaf itu disebutkan dengan terang kepada siapa diwakafkan. Apabila seseorang mewakafkan harta miliknya tanpa menyebutkan tujuan sama sekali, maka wakaf dipandang tidak sah. Misalnya “ saya wakafkan tanah sawah ini ” tanpa menyebutkan kepada siapa tanah sawah itu diwakafkan, menjadi tidak sah hukumnya. Walaupun begitu, apabila wakif menyerahkan wakafnya kepada sesuatu badan hukum, maka badan hukum itu dapat dipandang sebagai *mauquf*. Dengan demikian penggunaan harta wakaf tersebut diserahkan kepada badan hukum yang bewenang mengurusnya.

- c. Wakaf merupakan hal yang harus dilaksanakan tanpa syarat boleh *khiyar*. Artinya tidak boleh membatalkan atau melangsungkan wakaf yang telah ditanyakan sebab pernyataan wakaf berlaku tunai dan untuk selamanya.

Selain syarat-syarat umum tersebut di atas, menurut hukum Islam ditentukan pula syarat khusus yang harus dipenuhi oleh orang yang memberikan wakaf dan harta yang diwakafkan, syarat itu adalah:

- 1) Ada yang berhak menerima wakaf itu bersifat perseorangan.
- 2) Ada pula yang berhak menerima wakaf bersifat kolektif/ umum, seperti badan-bada sosial Islam.³¹

3. Macam Wakaf

Wakaf pada prinsipnya terbagi menjadi dua bagian, yaitu wakaf *khairi* dan wakaf *ahli*, namun seiring perkembangan jaman terdapat berbagai macam wakaf, yaitu;

a. Wakaf *khairi*

Wakaf *khairi* ialah wakaf yang sejak semula ditunjukkan untuk kepentingan umum, tidak dikhususkan untuk orang-orang tertentu. Definisi ini berdasarkan hadis Umar bin Khattab tentang wakaf. Hadis tersebut menerangkan bahwa wakaf Umar tersebut untuk kepentingan umum, meskipun disebutkan juga tujuan untuk anak kerabatnya. Oleh karena itu titik tekan agar sanak kerabat Umar jangan sampai tidak turut serta menikmati hasil harta wakaf dipandang sudah dicakup

³¹ Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit.*, hlm. 30

oleh “kepentingan umum”. Hal ini karena makna “untuk kepentingan umum” itu sebenarnya sudah mencakup siapapun yang termasuk dalam golongan fakir miskin, baik itu keluarga Umar ataupun bukan sanak kerabatnya.

Wakaf semacam ini diberikan oleh si wakif agar manfaatnya dapat dinikmati oleh kalangan masyarakat secara umum, tidak hanya untuk orang-orang tertentu saja. Misalnya, sebidang sawah yang diwakafkan sebagai sumber dana pemeliharaan dan pengurusan masjid, madrasah dan lain-lain. Mengingat kemanfaatan wakaf *Khairi* jauh lebih besar pada wakaf *Ahli*, maka bentuk dan macam yang ditentukan oleh sistem politik hukum Agraria Nasional yang tertuang di dalam peraturan perundang-undangan, adalah wakaf *Khairi* bukannya wakaf *Ahli*. Oleh karena itu dengan diaturnya masalah perwakafan tanah di dalam hukum positif, maka untuk praktek wakaf *Ahli* yang di masa lampau banyak terjadi di tengah-tengah masyarakat, maka untuk kelanjutannya praktek-praktek hal tersebut (wakaf *Ahli*) harus dianggap hibah. Bentuk dan macam seperti wakaf *Khairi* ini dapat dimaklumi, karena wakaf semacam inilah yang dirasakan sejalan benar dengan jiwa amalan wakaf yang diajarkan dalam ajaran Islam.³² Wakaf semacam inilah yang manfaatnya betul-betul akan dapat dinikmati hasilnya oleh masyarakat dan dapat dijadikan sebagai salah satu jenis sarana dalam menyelenggarakan kesejahteraan sosial baik dalam bidanh sosial ekonomi, kebudayaan maupun keagamaan.

³² Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam tentang Wakaf Ijarah Syirkah*, Bandung, PT Al-Ma'arif, 1987, hlm.15

Selain kedua macam bentuk wakaf tersebut yakni wakaf *Ahli* dan wakaf *Khairi*, apabila ditinjau dari pelaksanaannya didalam Hukum Islam dikenal juga adanya wakaf *Syuyu'* dan wakaf *Mu'allaq*. Wakaf *Syuyu'* adalah wakaf yang dalam pelaksanaannya dilakukan secara gotong royong, dalam arti beberapa orang berkelompok (bergabung) menjadi satu untuk mewakafkan sebidang tanah (harta benda) secara patungan dan berserikat.³³

Sedangkan wakaf *Mua'llaq* adalah suatu wakaf yang dalam pelaksanaannya digantungkan, atau oleh si wakif dalam ikiranya menanguhkan pelaksanaannya sampai si wakif meninggal dunia. Dalam arti bahwa wakaf itu baru berlaku setelah si wakif meninggal dunia. Dalam praktek, wakaf *Syuyu'* untuk masa sekarang dimana harga tanah yang kian hari sudah relatif mahal, banyak terjadi dan dilakukan oleh masyarakat. Praktek-praktek wakaf *Syuyu'* ini, misalnya dalam pembangunan suatu masjid memerlukan lahan atau tanah yang cukup luas, apabila panitia pembangunan masjid tersebut tidak mempunyai dana yang mencukupi untuk membeli tanah yang dibutuhkan dan tidak ada orang yang mampu untuk mewakafkan tanah seluas tanah yang dibutuhkan, apabila tanah yang diperlukan sudah ada, akan tetapi dana untuk pembelian tanah tersebut tidak cukup, maka panitia pembangunan masjid tersebut akan menawarkan kepada masyarakat untuk memberikan wakaf semampunya. Dalam arti masyarakat tersebut secara bersyarikat (bergotong royong) membeli sisa harga tanah yang belum terbeli (terbayar) oleh panitia pembangunan mesjid tersebut. Praktek

³³ Nur Chozin, *Penguasaan dan Pengalihan Manfaat Wakaf Syuyu' (Tergabung)*, Mimbar Hukum, Jakarta, 1995. hlm.35

perwakafan semacam ini, baik menurut hukum Islam (*fiqh*) maupun menurut Hukum Agraria Nasional dapat dibenarkan.

Untuk wakaf *Muallaq*, dalam prakteknya untuk masa sekarang, yakni setelah masalah perwakafan diatur secara positif melalui Hukum Agraria Nasional atau juga oleh Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004, sudah tidak dibenarkan lagi. Karena menurut Hukum Agraria Nasional, suatu perwakafan tanah harus berlaku seketika itu juga, yakni setelah si wakif mengucapkan ikrar wakaf.

b. Wakaf *Ahli*

Wakaf ahli atau wakaf keluarga ialah wakaf yang ditujukan kepada orang-orang tertentu seorang atau lebih, baik keluarga wakif atau bukan. Wakaf ahli ini dapat dijumpai misalnya wakaf kepada kyai yang sehari-hari bertugas mengajar santri-santrinya di Pondok Pesantren, atas dasar kepentingan Islam secara umum, maka kyai sebagai penanggung jawab memperoleh wakaf tanah pertanian dari seseorang, kitab-kitab untuk seseorang yang mampu menggunakannya, kemudian diteruskan kepada cucu-cucunya dan seterusnya.

Wakaf semacam itu dipandang sah, dan yang berhak menikmati harta wakaf itu adalah mereka yang telah ditunjuk dalam pernyataan wakaf tersebut. Persoalan yang mungkin timbul adalah apabila anak keturunan wakif tidak ada lagi yang mampu menjadi kyai atau tidak ada yang mampu mempergunakan kitab-kitab wakaf tersebut.

Bila terjadi hal tersebut, dikembalikan kepada adanya syarat bahwa wakaf tidak boleh dibatasi dengan waktu tertentu, dengan demikian meskipun anak

keturunan wakif yang menjadi tujuan wakaf tidak ada lagi yang mampu menjadi kyai atau tidak mampu mempergunakan kitab-kitab, maka harta wakaf tersebut tetap menjadi harta wakaf yang dipergunakan keluarga wakif yang lebih jauh atau dipergunakan untuk kepentingan umum.³⁴

4. Dasar Hukum Wakaf

Menurut Syafii, Malik dan Ahmad, wakaf itu adalah suatu ibadat yang disyariatkan. Hal ini disimpulkan baik dari pengertian-pengertian umum ayat Al-Qur'an maupun hadis yang secara khusus menceritakan kasus-kasus wakaf di zaman Rasulullah. Dalil yang digunakan dasar hukum wakaf adalah:

- a. Al-Qur'an surah al-Hajj ayat 77 yang artinya “ wahai orang-orang yang beriman, rukuk dan sujudlah kamu dan sembahlah Tuhanmu serta berbuatlah kebaikan supaya kamu berbahagia. “
- b. Selanjutnya firman Allah dalam surah an-Nahl ayat 97: “ Barangsiapa yang berbuat kebaikan, laki-laki atau perempuan dan ia beriman, niscaya akan Aku beri pahala yang lebih bagus dari apa yang mereka amalkan.”
- c. Surah Ali Imran ayat 92 yang artinya: “ Kamu sekali kali tidak sampai kepada kebaktian, sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai.
- d. Hadis Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Muslim dari Abi Hurairah yang terjemahannya: “Apabila mati anak adam, maka terputuslah daripadanya semua amalnya kecuali tiga hal yaitu

³⁴ *Ibid.*, hlm.31

sedekah jariah, ilmu yang bermanfaat, dan anak yang saleh yang mendoakannya.” Imam muslim meletakkan hadis ini dalam bab wakaf karena para ulama menafsirkan istilah sedekah jariah di sini dengan wakaf.

- e. Hadis yang diriwayatkan oleh Lima Ahli hadis dari Ibnu Umar yang menceritakan bahwa Umar r.a memperoleh sebidang tanah di Khaibar. Beliau menghadap Nabi dan bertanya: “Aku telah memperoleh sebidang tanah di Khaibar yang belum pernah ku peroleh sebaik itu, lalu apa yang akan Engkau perintahkan kepadaku?” Rasulullah bersabda: “Jika suka, engkau tahanlah pokoknya dan engkau gunakanlah untuk sedekah (jadikanlah wakaf).” Kata Ibnu Umar:” Lali Umar menyedekahkannya, tidak dijual pokoknya tidak diwarisi dan tidak pula diberikan kepada orang lain”, dan seterusnya.³⁵

Dalam hukum positif sendiri wakaf telah banyak dituangkan kedalam

Undang-Undang diantaranya:

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah meletakkan 2 kewajiban pokok antara lain:

³⁵ Adijani al-alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, Rajawali Pers, Jakarta, 1989, hlm.24

- 1) Kewajiban bagi Pemerintah Republik Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, kewajiban itu meliputi : pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak; pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.
 - 2) Kewajiban pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanah.
- b. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 pasal 19 ayat (1) menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.³⁶
- c. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 pasal 49 menyatakan:
- 1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
 - 2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai oleh Negara dengan hak pakai.
 - 3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.³⁷
- d. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004

Pada tanggal 21 Oktober 2004, pemerintah telah menetapkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf dan pada

³⁶ Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Pasal 19 ayat 1

³⁷ Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Pasal 49

tanggal 15 Desember 2006 pemerintah juga telah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaannya.³⁸

- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwafan Tanah Milik.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977
Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dikeluarkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai tanah wakaf dan pemanfaatan serta tujuan wakaf, sebagai pelaksanaan ketentuan pasal 49 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria.
Kewajiban pendaftaran perwakafan tanah milik diatur dalam pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977.
- g. Pasal 39 ayat 1 sub e PP no. 42 tahun 2006 tentang pelaksanaan UU no. 41 tahun 2004 dan fatwa MUI.

5. Tujuan Wakaf

Semua mazhab sepakat bahwa tujuan perwakan adalah untuk ibadah. Menurut mazhab Imam Hanafi, bahwa orang yang mewakafkan disyaratkan harus bergama Islam, beribadah menurut syariatnya harus dilakukan oleh orang yang beragama Islam dan tujuannya mengenai hal-hal yang baik serta berguna, tidak mengenai hal-hal yang dilarang oleh agama. Menurut mazhab Imam Hanafi, bahwa perwakafan orang bukan Islam tidak sah dan perwakafan yang dilarang oleh agama seperti tempat perjudian adalah tidak sah pula, sebaliknya menurut

³⁸ Siska Lis Sulistiani, *Op.cit.*, hlm. 54

mazhab yang lainnya (Imam Syafi'i, Imam Maliki, Imam Ibnu Hambal) perwakafan oleh orang bukan Islam yang bertujuan untuk membantu kepentingan umum adalah sah.

Para mahzab atau para mujtahidin pada prinsipnya bahwa dalam beberapa hal mempunyai pendapat yang sama yaitu, bahwa wakaf adalah sangat dianjurkan dalam agama Islam sebagai amal yang utama dan berguna untuk kepentingan umum, persamaan itu khususnya dalam hal ; (a) Wakaf untuk masjid, wakaf yang telah diputuskan oleh hakim dan wakaf yang berbentuk wasiat (pesan menjelang ajal), (b) yang disedekahkan adalah hasil benda atau manfaatnya, bukan bendanya. Pendapat para mujtahidin tersebut diatas adalah saling mengisi satu dengan yang lain, yang diperlukan dalam kasus yang berbeda.³⁹

6. Harta benda wakaf

Kompilasi Hukum Islam (KHI) Pasal 215 ayat (4) menjelaskan benda wakaf adalah segala benda, baik benda bergerak atau tidak bergerak dan memiliki daya tahan yang tidak sekali pakai serta bernilai menurut ajaran agama Islam. Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 Pasal 1 ayat (5) menjelaskan harta benda wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan / atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syari'ah yang diwakafkan oleh wakif. Harta benda wakaf harus benda yang dimiliki dan dikuasai wakif tanpa ada sengketa, pembebanan, ikatan, maupun sitaan.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 telah mengatur bahwa obyek benda wakaf tidak hanya benda tetap saja namun juga benda bergerak dapat

³⁹ Imam Suhadi, *Op.cit.*, hlm.26

diwakafkan, kemudian sekarang berkembang lebih banyak lagi jenis wakaf sehingga benda wakaf pun makin berkembang seperti hak cipta, uang, obligasi, saham. Harta benda wakaf berskala nasional akan dikelola oleh badan yang didirikan pemerintah yaitu Badan Wakaf Indonesia (BWI), BWI merupakan suatu lembaga independent yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang No.41 Tahun 2004, BWI berkedudukan di ibukota negara dan dapat membentuk perwakilan di Provinsi dan atau Kabupaten/Kota sesuai dengan kebutuhannya.

Peruntukan harta benda wakaf

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 22 menyebutkan dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya diperuntukan bagi:

- 1) Sarana dan kegiatan ibadah,
- 2) Sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan,
- 3) Bantuan kepada fakir miskin dan anak terlantar, yatim piatu, beasiswa,
- 4) Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat dan / atau
- 5) Kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Peruntukan harta benda wakaf dilakukan wakif dalam akta ikrar wakaf.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dinyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang...⁴⁰ Sehingga tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1) sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
- b. Keadaan bumi disuatu tempat
- c. Permukaan bumi yang diberi batas
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya)

Tanah milik adalah tanah yang hak atas tanahnya berstatus hak milik, artinya sebagaimana yang telah diatur oleh UUPA atas macam-macam hak atas tanah yang salah satu diantaranya merupakan hak milik, peraturan memberikan kewenangan pada seseorang untuk mempergunakan tanah tersebut dan diakui oleh

⁴⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, 2008, hlm.18

negara atas kepemilikannya dari tanah tersebut, menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atas data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharaannya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.

Kata-kata “ suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kata-kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan

dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.⁴¹

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Salah satu tujuan pokok diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA.

Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi “ Bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Sedang Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan pealihan hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961). PP

⁴¹ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm.72

10/1961 dipandang tidak mampu memberikan hasil yang memuaskan, sehingga perlu disempurnakan dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah)⁴²

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran tanah adalah segala sesuatu yang ingin dicapai dari pelaksanaan pendaftaran tanah itu sendiri, artinya hasil akhir pendaftaran tanah merupakan tujuannya, secara umum tujuan dari pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan kepada masyarakat.

Adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah inilah yang menjadi cita-cita dari dibentuknya UUPA, sebagaimana dinyatakan didalam pasal 19 UUPA, dari tujuan tersebut dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurna dari PP Nomor 10 Tahun 1961 tetap dipertahankan, didalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan secara lengkap tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat

⁴² www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/, Diakses pada 21 Oktober 2017 pukul 20.40 WIB

memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁴³

Yanis Maladi menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah selain untuk keperluan lalu lintas sosial ekonomi juga untuk memberikan kepastian hukum yang bersifat *rechts kadaster*, kepastian hak seorang, maupun untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang memperoleh tanah dengan etiket baik.⁴⁴

Terkait dengan tujuan dari pendaftaran tanah diantaranya adalah menjamin kepastian hukum, kepastian hukum yang dijamin disini adalah kepastian hukum tentang:

- 1) letak tanah.
- 2) Batas tanah.
- 3) Luas tanah.
- 4) Status tanah.⁴⁵

4. Asas Pendaftaran Tanah

Asas-asas penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

⁴³ Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV Mandar Maju, Medan, 1999, hlm.

⁴⁴ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, hlm 107

⁴⁵ Mudjiono., *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm.24

- a. Asas sederhana, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, bahwa dalam pendaftaran tanah agar terjangkau bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir, bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar di setiap saat.

- e. Asas terbuka, bahwa dalam pendaftaran tanah hendaknya selalu bersifat terbuka bagi semua pihak, sehingga bagi yang membutuhkan informasi
- f. Tentang suatu tanah akan mudah untuk memperoleh keterangan-keterangan yang diperlukan.⁴⁶

5. Objek Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Tanah Hak Pengelolaan
- f. Tanah Wakaf
- g. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- h. Hak Tanggungan
- i. Tanah Negara

Mengenai tanah wakaf, tanah yang diwakafkan harus terbebas dari segala:

- a. Pembebanan
- b. Ikatan
- c. Sengketa⁴⁷

⁴⁶ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 151

Pasal 4 PP Nomor 28 tahun 1977 yang berbunyi “tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3, harus merupakan tanah milik atau tanah milik yang bebas dari segala pembebanan ikatan, sitaan dan perkara”. Hak atas tanah yang dapat diwakafkan untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya menurut ajaran Agama Islam hanyalah Hak Milik. Wakaf tanah Hak Milik diatur dengan Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁴⁸

6. Pendaftaran Tanah Wakaf

UU Nomor 41 Tahun 2004 jo PP Nomor 28 Tahun 1977 menentukan tata cara perwakafan tanah milik sebagai berikut:

- a. Perorangan atau badan hukum yang akan mewakafkan tanah miliknya (sebagai calon wakif) datang sendiri di hadapan PPAIW untuk melaksanakan ikrar wakaf. Bila calon wakif tidak dapat datang ke hadapan PPAIW karena suatu sebab, seperti sakit, sangat tua dan lain-lain dapat membuat ikrar wakaf secara tertulis dengan persetujuan Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten letak tanah yang bersangkutan dihadapan dua orang saksi. Ikrar wakaf itu kemudian dibacakan pada Nazhir di hadapan PPAIW.

⁴⁷ Siska Lis Sulistiani, *Pembaruan Hukum Wakaf di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm. 63

⁴⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 29

- b. Pada waktu menghadap PPAIW tersebut, wakif harus membawa surat-surat sebaga berikut:
- 1) Seritifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya seperti surat IPEDA (girik,petok,ketitir dan sebagainya)
 - 2) Surat Keterangan Kepala Desa diperkuat oleh Camat setempat mengenai kebenaran kepemilikan tanah dan tidak dalam sengketa.
 - 3) Surat Keterangan pendaftaran tanah.
 - 4) Izin Bupati/Walikota c.q. Kantor Pertanahan setempat, hal ini terutama dalam rangka tata kota.
- c. PPAIW kemudian meneliti surat-surat dan syarat-syarat tersebut, apakah sudah memenuhi untuk pelepasan hak atas tanah (diwakafkan), meneliti saksi-saksi dan mengesahkan susunan Nazhir.
- d. Dihadapan PPAIW dan dua orang saksi, wakif mengikrarkan atau mengucapkan kehendak wakaf itu kepada nazhir yang telah disahkan. Ikrar Wakaf diucapkan dengan jelas, tegas dan dituangkan dalam bentuk tertulis (W.1). sedangkan bagi yang tidak bisa mengucapkan (bisu) maka dapat menyatakan kehendaknya dengan suatu isyarat dan kemudian mengisi blanko dengan bentuk W.1. kemudian semua yang hadir menandatangani blanko ikrar wakaf. Pasal 9 PP No. 28 Tahun

1977 mengharuskan adanya perwakafan secara tertulis, tidak hanya dengan ikrar lisan saja.⁴⁹

- e. PPAIW segera membuat Akta Ikrar Wakaf rangkap tiga dengan dibubuhi materai dan salinan Akta Ikrar Wakaf rangkap empat. Akta Ikrar Wakaf tersebut paling sedikit memuat: nama, identitas wakif, nama dan identitas nazhir, data dan keterangan harta benda wakaf, peruntukan harta benda wakaf dan jangka waktu wakaf. Selanjutnya selambat-lambatnya 1 bulan sejak dibuatnya akta, akta tersebut wajib disampaikan kepada pihak-pihak yang bersangkutan. Disamping membuat akta, PPAIW membukukan semua itu dalam Daftar Akta Ikrar Wakaf dan menyimpannya dengan baik bersama akta.⁵⁰

Prosedur pendaftaran wakaf ke Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut :

- a. PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada Badan Pertanahan Nasional paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani dengan dilampiri: sertifikat yang bersangkutan atau bila tidak ada boleh menggunakan surat-surat bukti kepemilikan tanah yang ada, salinan akta ikrar wakaf yang dibuat PPAIW dan surat pengesahan Nazhir.
- b. Kantor Pertanahan Kab/Kota, setelah menerima surat permohonan dari PPAIW dan meneliti surat dan lampiran surat permohonan itu, mencatat perwakafan tanah milik pada buku tanah yang ada

⁴⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit.*, 2006, hlm. 83

⁵⁰ *Ibid* hlm.84

dikantornya dan pada sertifikat tanah yang diwakafkan itu dicatat beberapa hal sesuai dengan peraturan yang berlaku mengenai perwakafan tanah milik. Bila pengajuan permohonan itu bersamaan dengan permintaan pengesahan hak/ konversi, maka pencatatan wakaf baru dilakukan setelah sertifikat keluar. Bila yang diwakafkan itu sebagian dari tanah milik, maka terhadap bidang tanah itu harus dilakukan pemisahan terlebih dahulu sehingga masing-masing memiliki sertifikat tersendiri.⁵¹

- c. Setelah perwakafan tanah dicatat pada buku tanah dan sertifikatnya, maka Kantor Pertanahan setempat menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf dan menyerahkan sertifikat itu kepada Nazhir yang wajib melaporkan kepada PPAIW untuk dicatat dalam Daftar Akta Ikrar Wakaf di Kecamatan.
- d. Dalam hal harta benda wakaf ditukar atau diubah peruntukannya, Nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali pada Badan Pertanahan Nasional dan Badan Wakaf Indonesia harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta benda wakaf.⁵²

⁵¹ *Ibid* hlm.85

⁵² *Ibid* hlm.86

C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak

1. Pengertian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sendiri pengertian sertifikat adalah surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian, dalam kaitannya dengan tanah sertifikat adalah surat bukti kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri. Sertifikat itu diberikan kepada yang berhak dan merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA. Sebenarnya suatu sertifikat tidak begitu saja diberikan kepada yang berhak, akan tetapi sertifikat itu diberikan kepada yang berhak apabila yang berhak itu memintanya karena memerlukannya. Mungkin saja seseorang yang berhak itu tidak memerlukan, maka ia tidak memintanya.⁵³ Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA sertifikat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka hal ini diulangi lagi penegasannya dalam Pasal 39.⁵⁴

2. Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak

Ada 2 macam sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

a. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat.

⁵³ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 60

⁵⁴ Soejono, Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1998, hlm. 36

- b. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (UUPA) secara tegas menetapkan bahwa produk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat.

Hal ini dapat diketahui dari ketentuan:

- a. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

Pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- b. Pasal 23 UUPA

Pendaftaran Hak Milik, peralihan, pembebanannya dengan hak-hak lain dan hapusnya Hak Milik merupakan alat pembuktian yang kuat.⁵⁵

UUPA tidak menyebutkan secara tersurat nama tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Nama tanda bukti hak tersebut menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sertifikat. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak tanggungan, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan tanah yang bersangkutan. Dengan diterbitkannya

⁵⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 272

sertifikat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktian hak atas tanah, maksud diterbitkannya sertifikat hak atas tanah adalah agar dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Demikian pentingnya peranan sertifikat, sehingga pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/ terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya serta ahli warisnya.

Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan dijabarkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi “ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dalam buku tanah yang bersangkutan.”⁵⁶

⁵⁶ *Ibid.*, hlm.274

BAB III

TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH WAKAF DI KECAMATAN MOYUDAN KABUPATEN SLEMAN

A. Hasil Penelitian Pendaftaran Tanah Wakaf di Kecamatan Moyudan

1. Letak geografis

Secara Geografis Kabupaten Sleman terletak diantara $110^{\circ} 33' 00''$ dan $110^{\circ} 13' 00''$ Bujur Timur, $7^{\circ} 34' 51''$ dan $7^{\circ} 47' 30''$ Lintang Selatan. Wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dan sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul, Propinsi D.I. Yogyakarta.

2. Wilayah administrasi

Luas Wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 Km² atau sekitar 18% dari luas Propinsi Daerah Istimewa Jogjakarta 3.185,80 Km², dengan jarak terjauh Utara – Selatan 32 Km, Timur – Barat 35 Km. Secara administratif terdiri 17 wilayah Kecamatan, 86 Desa, dan 1.212 Dusun.

Tabel III.1

Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Sleman

| No | Kecamatan | Banyaknya | | Luas (Ha) | Jml Penduduk (jiwa) | Kepadatan (Km2) |
|-----|-----------|-----------|-------|--------------|-------------------------------|------------------------|
| | | Desa | Dusun | | | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) |
| 1 | Moyudan | 4 | 65 | 2.762 | 33.595 | 1,216 |
| 2 | Godean | 7 | 57 | 2.684 | 57.245 | 2,133 |
| 3 | Minggir | 5 | 68 | 2.727 | 34.562 | 1,267 |
| 4 | Gamping | 5 | 59 | 2.925 | 65.789 | 2,249 |
| 5 | Seyegan | 5 | 67 | 2.663 | 42.151 | 1,583 |
| 6 | Sleman | 5 | 83 | 3.132 | 55.549 | 1,774 |
| 7 | Ngaglik | 6 | 87 | 3.852 | 65.927 | 1,712 |
| 8 | Mlati | 5 | 74 | 2.852 | 67.037 | 2,351 |
| 9 | Tempel | 8 | 98 | 3.249 | 46.386 | 1,428 |
| 10 | Turi | 4 | 54 | 4.309 | 32.544 | 0,755 |
| 11 | Prambanan | 6 | 68 | 4.135 | 44.003 | 1,064 |

| | | | | | | |
|----|-------------|----|-------|--------|---------|-------|
| 12 | Kalasan | 4 | 80 | 3.584 | 54.621 | 1,524 |
| 13 | Berbah | 4 | 58 | 2.299 | 40.226 | 1,750 |
| 14 | Ngemplak | 5 | 82 | 3.571 | 44.382 | 1,243 |
| 15 | Pakem | 5 | 61 | 4.384 | 30.713 | 0,701 |
| 16 | Depok | 3 | 58 | 3.555 | 109.092 | 3,069 |
| 17 | Cangkringan | 5 | 73 | 4.799 | 26.354 | 0,549 |
| | Jumlah | 86 | 1.212 | 57.482 | 850.176 | 1,479 |

Sumber data : <http://www.slemankab.go.id>

3. Keadaan penduduk

Jumlah penduduk pada tahun 2011 tercatat sebanyak 1.125.369 jiwa. Penduduk laki-laki berjumlah 559.302 jiwa (49,70%), perempuan 566.067 jiwa (50,30%) dengan pertumbuhan penduduk sebesar 0,73% dengan jumlah Kepala Keluarga sebanyak 305.376. Penduduk Kabupaten Sleman sebagian besar berada pada rentang usia produktif 15-60 tahun.

B. Pembahasan

1. Keadaan Tanah Wakaf Kabupaten Sleman

Keadaan tanah wakaf di Kabupaten Sleman dapat diketahui jumlahnya berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilaksanakan, yang terjadi saat ini di masyarakat dalam prakteknya masih terdapat tanah-tanah wakaf yang belum bersertifikat kebanyakan yang terjadi dimasyarakat adalah beberapa sebatas berikrar saja tapi tidak ditindaklanjuti dengan pendaftaran tanah wakaf tersebut⁵⁷

TABEL III.2

Data Perkembangan Sertifikat Tanah Wakaf

Kabupaten Sleman

| Kecamatan | | Jumlah Tanah Wakaf | | Sudah Sertifikat | | Belum Bersertifikat | | STATUS | | | |
|-----------|--------|--------------------|---------|------------------|---------|---------------------|---------|---------------|-----|---------------|----|
| | | | | | | | | Sudah Dft BPN | | Belum Dft BPN | |
| No | | Loka si | Luas m2 | Loka si | Luas m2 | Loka si | Luas m2 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1 | Sleman | 184 | 63.681 | 184 | 63.681 | | | | | | |
| 2 | Tempel | 183 | 44.797 | 181 | 44.497 | 2 | 300 | 2 | 300 | | |
| 3 | Turi | 134 | 43.860 | 133 | 43.389 | 1 | 471 | 1 | 471 | | |

⁵⁷ Margono, Bagian Bimbingan Masyarakat Islam, Kantor Kementerian Agama Sleman, Jum'at 27 Oktober 2017

| | | | | | | | | | | | |
|----|-----------------|-----|-------------|-----|-------------|----|-----------|--------|-----------|---|-----------|
| 4 | Ngaglik | 234 | 75.3 71 | 223 | 68.1 74 | 11 | 7.19 7 | 1 1 | 7.19 7 | 0 | 0 |
| 5 | Mlati | 183 | 51.8 36 | 173 | 449. 338 | 10 | 2.49 8 | 9 | 2.09 3 | 1 | 405 |
| 6 | Pakem | 133 | 59.5 62 | 130 | 58.1 57 | 3 | 1.40 5 | 3 | 1.40 5 | 0 | 0 |
| 7 | Cangkri ngan | 91 | 32.8 39 | 79 | 29.5 81 | 12 | 3.25 8 | 6 | 1.86 0 | 6 | 1.3 98 |
| 8 | Ngempl ak | 141 | 41.0 27 | 137 | 40.4 24 | 4 | 603 | 4 | 603 | 0 | 0 |
| 9 | Depok | 240 | 65.5 62 | 230 | 58.8 47 | 10 | 3.17 5 | 6 | 2.95 9 | 4 | 756 |
| 10 | Kalasan | 189 | 101. 179 | 181 | 95.3 34 | 8 | 5.84 5 | 8 | 5.84 5 | 0 | 0 |
| 11 | Pramba nan | 124 | 45.5 27 | 121 | 41.5 74 | 3 | 953 | 0 | 0 | 3 | 953 |
| 12 | Berbah | 137 | 35.3 10 | 129 | 32.3 77 | 8 | 2.93 3 | 0 | 0 | 8 | 2.9 33 |
| 13 | Seyega n | 166 | 54.0 56 | 156 | 52.7 90 | 10 | 1.26 6 | 1 0 | 1.26 6 | 0 | 0 |
| 14 | Godean | 183 | 48.0 18 | 180 | 46.3 56 | 3 | 2.66 2 | 3 | 1.66 2 | 0 | 0 |
| 15 | Gampin g | 231 | 69.8 27 | 231 | 69.8 27 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16 | Minggi | 203 | 62.5 | 200 | 61.6 | 3 | 960 | 3 | 960 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | |
|--------|---------|-------|---------|-------|---------|-----|--------|----|--------|----|--------|
| | r | | 82 | | 22 | | | | | | |
| 17 | Moyudan | 201 | 75.804 | 187 | 69.931 | 14 | 5.873 | 1 | 750 | 13 | 5.113 |
| Jumlah | | 2.957 | 964.838 | 2.855 | 925.899 | 102 | 38.939 | 67 | 27.371 | 35 | 11.558 |

Sumber data : Kementerian Agama Kabupaten Sleman

Berdasarkan data yang penulis dapat dari Kementerian Agama Kabupaten Sleman bahwa Kementerian Agama Kabupaten Sleman memiliki data terakhir data perkembangan setifikat tanah wakaf yang ada di Kecamatan Moyudan data terakhir tersebut dalam kurun waktu terakhir di bulan Mei 2017 sebagai berikut : berdasarkan data yang diberikan Kementerian Agama Kecamatan Moyudan dengan rincian data Kecamatan Moyudan adalah jumlah tanah wakaf 201 lokasi dengan total luas tanah wakaf 75.804m², tanah wakaf yang sudah bersertifikat 187 lokasi dengan jumlah luas tanah wakaf 69.931m², sedang tanah wakaf yang masih belum bersertifikat adalah 14 lokasi dengan luas tanah 5.873m² status tanah wakaf yang sudah dibuat Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan sudah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) 1 lokasi dengan luas tanah wakaf 750m² sedang tanah wakaf yang belum didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan sudah memiliki Akta Ikrar Wakaf sebanyak 13 lokasi dengan jumlah luas tanah wakaf 5.113m²⁵⁸.

⁵⁸ Data Tanah Wakaf Menurut Penggunaan (F8) Kabupaten Sleman Bulan Mei Tahun 2017

Dilihat dari data tersebut terjadi hambatan dalam proses pendaftaran setelah Akta Ikrar Wakaf pada 14 lokasi tanah wakaf pada Badan Pertanahan Nasional, menurut Pasal 32 UU Nomor 41 Tahun 2004 PPAIW atas nama nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi berwenang paling lambat 7 hari kerja sejak Akta Ikrar Wakaf ditandatangani. Namun berdasarkan prakteknya pihak Kantor Urusan Agama masih memiliki kendala untuk melaksanakan pendaftaran dalam batas waktu 7 hari, kendalanya ada pada lamanya pemenuhan persyaratan oleh wakif, nazhir maupun karena keadaan tanah itu sendiri.

Selama ini permintaan dari masyarakat pada Kantor Urusan Agama adalah agar Akta Ikrar Wakaf segera dibuat namun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh wakif maupun nazhir baru dilengkapi setelahnya, sehingga yang terjadi adalah ketika Akta Ikrar Wakaf itu selesai namun syarat belum dipenuhi baik nazhir maupun wakif kemudian bersikap pasif, menunda-nunda untuk memenuhi syarat yang ada seperti fotokopi identitas, bukti pbb tahun berjalan, surat keterangan waris bila tanah tersebut berasal dari warisan dan kelengkapan lainnya, terdapat juga wakif atau nazhir yang sama sekali tidak paham tentang pendaftaran tanah wakaf. Pada kondisi tertentu ada juga yang disebabkan karena tanah, ketika Akta Ikrar Wakaf telah dibuat ternyata tanah yang menjadi objek wakaf yang dahulunya merupakan hasil jual-beli belum diproses, juga ada tanah belum bersertifikat yang masih berbentuk letter C.

Seharusnya pada tahap awal Kantor Urusan Agama juga mengutamakan kelengkapan persyaratan yang diperlukan untuk mendaftarkan harta benda wakaf pada Badan Pertanahan Nasional sehingga dapat segera diproses dalam jangka

waktu 7 hari kerja di Badan Pertanahan Nasional dan tidak mengulur waktu. Masyarakat masih terlihat belum memahami pentingnya memiliki sertifikat wakaf, dengan memiliki Akta Ikrar Wakaf dianggap sudah cukup, padahal sertifikat merupakan alat bukti yang kuat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya.

Penelitian yang dilakukan mengambil lokasi di Kecamatan Moyudan sebagai sampel dikarenakan berdasarkan data yang didapat pada saat penelitian dilakukan Kecamatan Moyudan adalah Kecamatan yang memiliki populasi lokasi tanah wakaf yang cukup besar dan masih memiliki lokasi tanah wakaf yang masih belum memiliki bersertifikat wakaf. Banyak dari tanah yang diwakafkan berbentuk tanah pekarangan namun ada juga tanah-tanah yang masih memerlukan pecah akibat turun waris, tanah sawah dan tanah yang masih letter C, tanah yang masih memerlukan pecah dan berstatus letter C berbeda dengan tanah yang sudah memiliki sertifikat dikarenakan proses tanah pecah dan letter C akan membutuhkan waktu yang lebih lama, seperti tanah yang masih berstatus letter C memerlukan waktu 2 bulan untuk pengumuman, dan tanah yang telah bersertifikat namun pecah maka harus mengajukan pengajuan pecah terlebih dahulu.⁵⁹

⁵⁹Priyantonojati, Kasubsi Pendaftaran Tanah dan Hak, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 21 Desember 2017

2. Penggunaan Tanah Wakaf

Penggunaan tanah wakaf di Kabupaten Sleman dapat dilihat dari hasil penelitian yang telah dilakukan dengan merujuk kepada data tanah wakaf menurut penggunaan (F8) di Kabupaten Sleman.

TABEL III.3
Data Tanah Wakaf Menurut Penggunaan (F8)
Kabupaten Sleman

| No | Kecamatan | Masjid Musholla | Sekolah Pondok | Gedung | Makam | Klinik | Sawah Tanah |
|----|-----------------|--------------------|-------------------|--------|-------|--------|----------------|
| | 1 | Sleman | 152 | 19 | 7 | 2 | 1 |
| 2 | Tempel | 163 | 9 | 3 | 1 | | 5 |
| 3 | Turi | 110 | 17 | 4 | | | 2 |
| 4 | Ngaglik | 195 | 14 | 3 | 2 | | 0 |
| 5 | Mlati | 163 | 8 | | 1 | | 1 |
| 6 | Pakem | 78 | 19 | 6 | 0 | 4 | 1 |
| 7 | Cangkri ngan | 73 | 5 | | | | |
| 8 | Ngempl ak | 130 | 5 | | | | |

| | | | | | | | |
|----|-----------|-------|-----|----|----|----|----|
| 9 | Depok | 201 | 17 | 10 | 2 | | |
| 10 | Kalasan | 152 | 12 | 8 | 2 | 6 | 1 |
| 11 | Prambanan | 95 | 11 | 13 | 1 | | 1 |
| 12 | Berbah | 108 | 15 | 5 | 1 | | |
| 13 | Seyegan | 120 | 15 | 10 | 2 | 2 | 7 |
| 14 | Godean | 150 | 26 | 2 | 1 | | 1 |
| 15 | Gamping | 184 | 38 | 4 | 5 | | |
| 16 | Minggir | 153 | 39 | 2 | 0 | | 6 |
| 17 | Moyudan | 132 | 25 | 4 | 3 | 3 | 20 |
| | Jumlah | 2.207 | 231 | 81 | 23 | 16 | 48 |

Sumber data : Kementerian Agama Kabupaten Sleman

Jika dilihat dari tabel diatas maka peruntukan penggunaan tanah wakaf yang ada di Kabupaten Sleman terdapat beragam jenisnya, mulai dari masjid, mushola, sekolah, pondok pesantren, gedung, makam, klinik kesehatan, sawah dan tanah daratan. Namun jika dilihat dari jumlah datanya maka sebagian besar masyarakat mewakafkan tanahnya untuk dijadikan sebagai masjid dan mushola, sedangkan untuk jenis peruntukan yang lain tidak begitu banyak.

Sedangkan di Kecamatan Moyudan sendiri pun tidak begitu jauh kesimpulannya dari yang ada di keseluruhan Kabupaten Sleman, berdasarkan data yang ada peruntukan tanah wakaf untuk masjid dan musholla 132 lokasi, sekolah dan pondok pesantren 25 lokasi, gedung pertemuan 4 lokasi, makam 3 lokasi, klinik kesehatan 3 lokasi, sawah dan tanah daratan 20 lokasi. Peruntukan penggunaan tanah wakaf di Kecamatan Moyudan sebagian besar dipergunakan untuk masjid, sedangkan untuk peruntukan wakaf produktif ada beberapa yang biasanya adalah berbentuk sawah yang masih aktif panen dan hasil panen dari sawah tersebut dipergunakan untuk kepentingan masjid. Ada satu lokasi wakaf di Kecamatan Moyudan yang dipergunakan untuk jalan.⁶⁰

Ada 3 hal yang menjadi penyebab sebagian besar peruntukan tanah wakaf di Kecamatan Moyudan dipergunakan untuk masjid dan mushola. Pertama, pada tahun 1980 hingga 1990-an terdapat paham yang dianut masyarakat bahwa wakaf hanya untuk tempat ibadah. Kedua, untuk membentengi umat Islam dari Kristenisasi karena ditepi sungai Progo menjadi sasaran Kristenisasi. Ketiga, karena secara geografis Kecamatan Moyudan memiliki keadaan alam yang jarak antara kampung satu dengan kampung yang lain cukup jauh dikarenakan berada diantara area persawahan sehingga setiap kampung memprioritaskan untuk membangun masjid bahkan jika kampung tersebut memiliki wilayah yang luas didalamnya terdapat masjid dan musholla. Apabila peruntukan tanah wakaf merata maka tanah wakaf diharapkan lebih dapat dimanfaatkan secara maksimal

⁶⁰ Tukiman, staff KUA Kecamatan Moyudan, Kantor Urusan Agama Kecamatan Moyudan, 18 Desember 2017

baik untuk amal yang utama dan berguna untuk kepentingan umum, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 22 menyebutkan dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf ada banyak jenis peruntukan tanah wakaf. Dilihat dari kondisi tersebut seharusnya Kementerian Agama dapat meningkatkan sosialisasi pada masyarakat terkait dengan macam peruntukan wakaf dan pemanfaatannya, sehingga masyarakat dapat mengerti bahwa peruntukan wakaf tidak hanya untuk tempat ibadah.

3. Prosedur Pendaftaran Tanah Wakaf di Kabupaten Sleman

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, tata cara pendaftaran tanah wakaf adalah sebagai berikut:

Adapun tata cara perwakafan tanah milik secara berurutan dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Perorangan atau badan hukum yang mewakafkan tanah hak miliknya (sebagai calon wakif) diharuskan datang sendiri dihadapan PPAIW untuk melaksanakan Ikrar Wakaf.
- b. Calon wakif sebelum mengikrarkan wakaf, terlebih dahulu menyerahkan kepada PPAIW, surat-surat sebagai berikut:
 - 1) Sertifikat hak milik atau tanda bukti kepemilikan tanah.
 - 2) Surat Keterangan Kepala Desa diperkuat oleh Camat setempat mengenai kebenaran kepemilikan tanah dan tidak dalam sengketa.
 - 3) Surat Keterangan pendaftaran tanah.

- 4) Izin Bupati/Walikota c.q. Kantor Pertanahan setempat, hal ini terutama dalam rangka tata kota.
- c. PPAIW meneliti surat-surat dan syarat, saksi dan mengesahkan susunan nazhir.
- d. Dihadapan PPAIW dan dua orang saksi, wakif mengikrarkan atau mengucapkan kehendak wakaf itu kepada nazhir yang telah disahkan. Ikrar Wakaf diucapkan dengan jelas, tegas dan dituangkan dalam bentuk tertulis (W.1). sedangkan bagi yang tidak bisa mengucapkan (bisu) maka dapat menyatakan kehendaknya dengan suatu isyarat dan kemudian mengisi blanko dengan bentuk W.1.

Apabila wakif tidak dapat menghadap Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), maka wakif dapat membuat ikrar secara tertulis dengan persetujuan Kantor Kementerian Agama yang mewilayahi tanah wakaf dan kemudian surat atau naskah tersebut dibacakan di hadapan nazhir setelah mendapat persetujuan dari Kantor Kementerian Agama dan semua yang hadir dalam upacara ikrar wakaf tersebut ikut menandatangani Ikrar Wakaf (W.1)
- e. PPAIW segera membuat Akta Ikrar Wakaf (bentuk W.2) rangkap empat dengan dibubuhi materai menurut ketentuan yang berlaku dan selanjutnya, selambat-lambatnya 30 hari setelah dibuat ikrar wakaf, tiap-tiap lembar harus telah dikirim dengan peraturan pendistribusian sebagai berikut:

- 1) Akta Ikrar Wakaf

- a) Lembar pertama disimpan PPAIW.
 - b) Lembar kedua sebagai lampiran surat permohonan pendaftaran tanah wakaf ke kantor Badan Pertanahan.
 - c) Lembar ketiga untuk Pengadilan Agama.
- 2) Salinan Akta Ikrar Wakaf
- a) Lembar pertama untuk wakif.
 - b) Lembar kedua untuk nazhir.
 - c) Lembar ketiga untuk Kantor Kementrian Agama Kabupaten.
 - d) Lembar keempat untuk Kepala Desa.

Disamping telah membiat akta, PPAIW mencatat dalam Daftar Akta Ikrar Wakaf (W.4) dan menyimpannya bersama akta.

Prosedur pendaftaran wakaf ke Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut :

- a. PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada Badan Pertanahan Nasional paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani dengan dilampiri: sertifikat yang bersangkutan atau bila tidak ada boleh menggunakan surat-surat bukti kepemilikan tanah yang ada, salinan akta ikrar wakaf yang dibuat PPAIW dan surat pengesahan Nazhir.
- b. Kantor Pertanahan Kab/Kota, setelah menerima surat permohonan dari PPAIW dan meneliti surat dan lampiran surat permohonan itu, mencatat perwakafan tanah milik pada buku tanah yang ada dikantornya dan pada sertifikat tanah yang diwakafkan itu dicatat beberapa hal sesuai dengan

peraturan yang berlaku mengenai perwakafan tanah milik. Bila pengajuan permohonan itu bersamaan dengan permintaan pengesahan hak/ konversi, maka pencatatan wakaf baru dilakukan setelah sertifikat keluar. Bila yang diwakafkan itu sebagian dari tanah milik, maka terhadap bidang tanah itu harus dilakukan pemisahan terlebih dahulu sehingga masing-masing memiliki sertifikat tersendiri.

- c. Setelah perwakafan tanah dicatat pada buku tanah dan sertifikatnya, maka Kantor Pertanahan setempat menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf dan menyerahkan sertifikat itu kepada Nazhir yang wajib melaporkan kepada PPAIW untuk dicatat dalam Daftar Akta Ikrar Wakaf di Kecamatan.
- d. Dalam hal harta benda wakaf ditukar atau diubah peruntukannya, Nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali pada Badan Pertanahan Nasional dan Badan Wakaf Indonesia harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta benda wakaf.

Berdasarkan macamnya pendaftaran wakaf terbagi menjadi beberapa jenis yaitu:

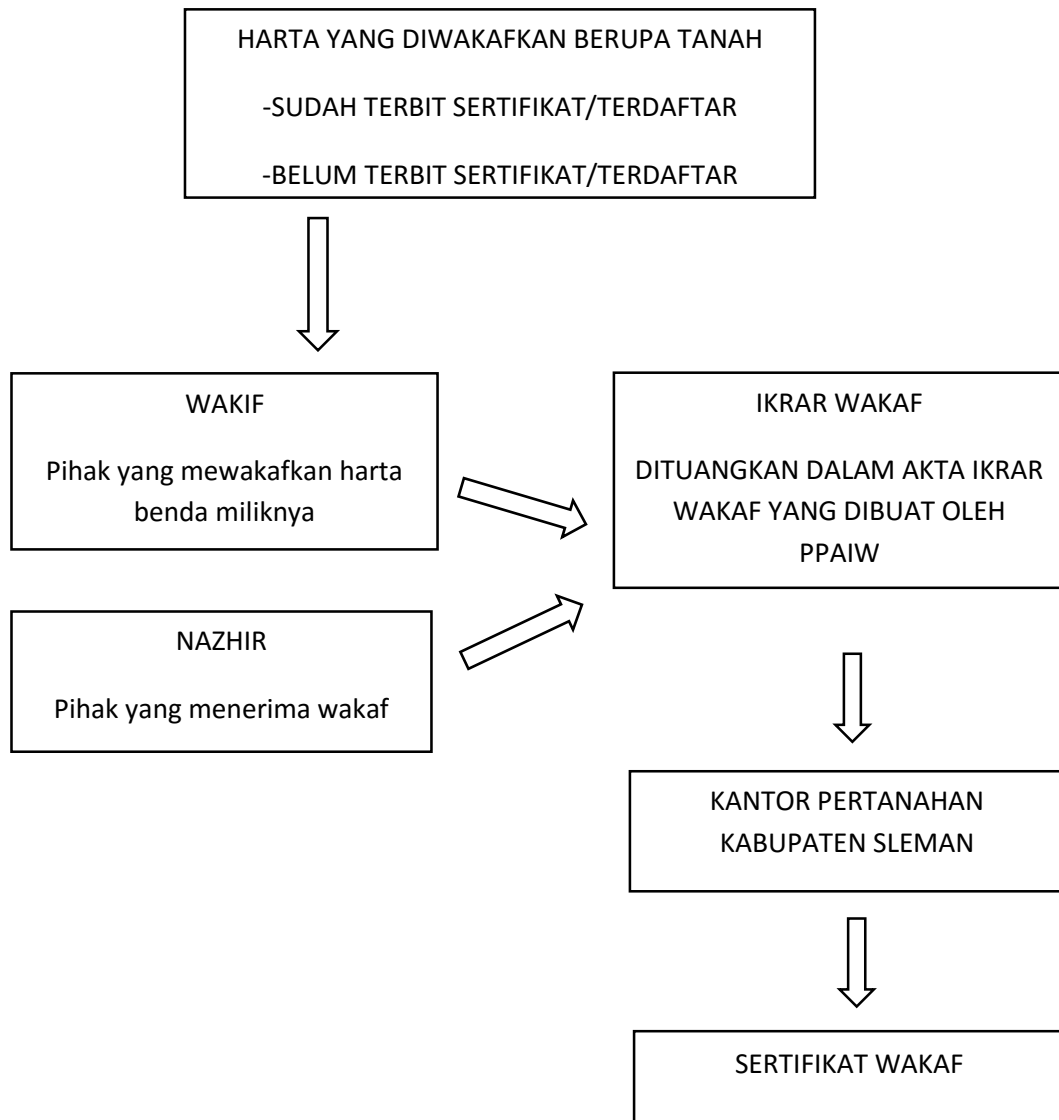
- Wakaf penuh
- Wakaf sebagian / pecah
- Wakaf ganti nazhir

Namun dalam pelaksanaannya dalam masyarakat terbagi menjadi 2 cara pendaftaran tanah yaitu pendaftaran tanah wakaf bagi tanah yang sudah terbit

sertifikat/ terdaftar dan tanah yang belum terbit sertifikat/ terdaftar. Dalam pelaksanaan tata cara pendaftaran tanahnya antara 2 cara pendaftaran tanah bagi yang sudah terbit sertifikat dengan tanah yang belum terbit sertifikat berbeda.

Adapun prosedur pensertifikatan tanah wakaf tersebut adalah sebagai berikut:

SKEMA TATA CARA PENSERTIFIKATAN TANAH WAKAF



a. Tanah Belum Sertifikat/Terdaftar (masih berupa letter C, Model D, Model E)

1) Persyaratan:

- a) Surat permonohnan pendaftaran bermaterai.
- b) Fotokopi identitas pemohon (wakif).
- c) Bukti pelunasan pbb tahun berjalan
- d) Surat pernyataan pemohon bermaterai yang berisi antara lain sudah terpasang tanda batas, tidak dalam sengketa/jaminan hutang, tanda tangan persetujuan pemasangan tanda batas oleh tetangga pemilik tanah yang berbatasan dengan bidang tanah yang dimohon, diketahui Kepala Desa.
- e) Petikan daftar buku letter C desa yang dikeluarkan oleh Kepala Desa.
- f) Surat keterangan Kepala Desa menerangkan kepemilikan pemohon atas bidang tanah yang dimohon disertai dengan gambar sket bidang tanah.
- g) Apabila bidang tanah yang dimohon merupakan harta warisan, disertai dengan Surat Pernyataan Keterangan Waris dan pembagian warisnya diketahui oleh Kepala Desa dan Camat.
- h) Apabila berasal dari warisan disertai bukti setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPTH) yang sudah divalidasi.
- i) Surat pengesahan nazhir yang disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf/ Kepala KUA dilampiri fotokopi bukti identitas nazhir.

- j) Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf/ Kepala KUA.
- k) Surat Keterangan Kepala Desa tentang perwakafan tanah milik yang dibuat oleh Kepala Desa.

b. Tanah Sudah Sertifikat/Terdaftar

1) Persyaratan:

- a) Surat Pemohonan Pendaftaran Bermaterai.
- b) Fotokopi identitas pemohon (wakif).
- c) Bukti pelunasan PBB tahun berjalan.
- d) Sertifikat Hak Atas Tanah.
- e) Apabila sebidang tanah yang dimohon merupakan harta warisan, disertai dengan Surat Pernyataan Keterangan Waris dan pembagian warisnya diketahui oleh Kepala Desa dan Camat.
- f) Gambar Sket Pembagian Waris/ Sket Pemecahan yang ditanda tangani ahli waris/ pemegang hak.
- g) Apabila berasal dari warisan disertai bukti setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHT) yang sudah divalidasi.
- h) Surat Pengesahan Nazhir yang disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf/ Kepala KUA dilampiri fotokopi bukti identitas Nazhir.
- i) Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)/ Kepala KUA.

- j) Surat Keterangan Kepala Desa tentang perwakafan tanah milik yang diuat oleh Kepala Desa.

4. Biaya Pendaftaran

Biaya pendaftaran tanah wakaf pada Badan Pertanahan Nasional tidak dikenai biaya karena terdapat aturan bahwa semua yang bergerak dibidang keagamaan dikenai biaya 0 rupiah⁶¹, aturan tersebut dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional pada Pasal 22 ayat (1) yang berbunyi “tarif pelayanan pendaftaran tanah berupa pelayanan pendaftaran tanah wakaf ditetapkan sebesar Rp0,00 (nol rupiah)”⁶² dan Pasal 23 ayat (1) dan (2) yang berbunyi “terhadap pihak tertentu dapat dikenakan tarif sebesar Rp0,00 (nol rupiah) dari pelayanan pendaftaran tanah berupa pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a, Pihak tertentu sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. Masyarakat tidak mampu
- b. Instansi Pemerintah
- c. Badan hukum yang bergerak dibidang keagamaan dan sosial yang penggunaan tanahnya untuk peribadatan, panti asuhan, dan panti jompo.”

⁶¹ Priyantonojati, Kasubsi Pendaftaran Tanah dan Hak, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 21 Desember 2017

⁶² Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional pada Pasal 22 ayat 1

5. Pengelolaan Tanah wakaf

Selama ini tanah wakaf yang diperuntukan untuk fungsi sosial tertentu diolah oleh masyarakat melalui nazhir yang diberikan amanah oleh wakif dalam mengelola dan mengurus peruntukan tanah wakaf tersebut, nazhir dapat berbentuk perorangan atau badan hukum seperti yayasan, NU, Muhammadiyah dll. Nazhir sendiri memiliki tugas yang harus dilaksanakan kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI), Badan Wakaf Indonesia dibentuk dalam rangka menyelenggarakan administrasi wakaf secara nasional. Badan Wakaf Indonesia mempunyai tugas dan wewenang:

- a. Melakukan pembinaan terhadap nazhir dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf;
- b. Membuat pedoman pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf;
- c. Melakukan pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf berskala nasional dan internasional serta harta benda wakaf terlantar;
- d. Memberikan pertimbangan, persetujuan dan/ atau izin atas perubahan peruntukan dan status harta benda wakaf;
- e. Memberikan pertimbangan, persetujuan atas penukaran harta benda wakaf;
- f. Memberikan saran dan pertimbangan kepada Pemerintah dalam penyusunan kebijakan dibidang perwakafan;

- g. Menerima, melakukan penilaian, menerbitkan tanda bukti pendaftaran nazhir dan mengangkat kembali nazhir yang telah habis masa baktinya;
- h. Memberhentikan dan menggantikan nazhir bila dipandang perlu;
- i. Memberikan saran dan pertimbangan kepada Menteri Agama dalam menunjuk Lembaga Keuangan Syariah Penerima Wakaf Uang (LKS-PWU)
- j. Menerima pendaftaran Akta Ikrar Wakaf (AIW) benda bergerak selain uang dari Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).⁶³

C. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf

Pada dasarnya pendaftaran tanah wakaf haruslah berjalan dan diselesaikan dengan tuntas, artinya segala prosedur tata cara pelaksanaan pendaftaran wakaf yang ada haruslah dilaksanakan sampai selesai hingga terbit sertifikat wakaf, apabila suatu pendaftaran tanah wakaf tersebut tidak selesai atau bahkan tidak didaftarkan sehingga tidak memiliki sertifikat wakaf maka resiko dikemudian hari jika ada permasalahan yang menyangkut mengenai tanah yang diwakafkan tersebut maka akan jadi kendala, sebaliknya apabila di kemudian hari terjadi permasalahan pada tanah wakaf yang telah memiliki sertifikat wakaf maka akan mudah penyelesaiannya karna telah memiliki tanda bukti hak yang kuat yang berbentuk sertifikat wakaf.

⁶³ Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 tahun 2007 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Wakaf Indonesia Pasal 8

Pada kenyataannya yang terjadi dimasyarakat adalah kenyataannya masih ada tanah yang belum bersertifikat wakaf sehingga dikhawatirkan tanah wakaf yang semula diharapkan dapat memenuhi kepentingan umum dan masyarakat namun dalam praktiknya di masyarakat kurang digunakan secara maksimal dan dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 di Kecamatan Moyudan masih memiliki hambatan, berdasarkan penelitian yang telah dilakukan yang menjadi hambatan antara lain:

a. Wakif

Sebagian besar yang menjadi hambatan lamanya jarak dari terbitnya Akta Ikrar Wakaf (AIW) hingga pendaftaran harta benda wakaf di Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah karena wakif itu sendiri, beberapa keadaan wakif yang menjadi kendala antara lain:

- 1) Sikap wakif yang tidak mau tahu tentang proses pendaftaran tanah wakaf, dan wakif yang tidak memiliki motivasi untuk melanjutkan proses pendaftaran wakaf. Hal ini disebabkan juga karena faktor usia beberapa wakif yang memang telah berusia senja sehingga mempercayakan segala urusannya pada KUA⁶⁴ dan tidak memiliki keluarga untuk mengurus pendaftaran tanah wakaf, wakif juga berpendapat bahwa tidak penting seperti apa prosesnya, yang penting adalah tujuan penggunaan tanah miliknya tersebut untuk wakaf.

⁶⁴ Sutyah, Dusun Jetis Desa Sumbersari Kecamatan Moyudan, 14 April 2018.

- 2) Wakif yang sulit untuk dapat memenuhi syarat-syarat pendaftaran tanah wakaf, sehingga membutuhkan waktu lama untuk dapat memenuhi seluruh syarat tersebut.
- 3) Wakif yang terkendala jarak, sebagian besar berdomisili tidak di Kecamatan Moyudan namun telah berpindah tempat tinggal diluar kota dengan maksud tanah warisan dari orang tua yang letaknya di Kecamatan Moyudan diwakafkan.

b. Nazhir

Kendala yang timbul dari nazhir itu sendiri adalah sikap nazhir yang tidak mau berinisiatif untuk mengurus pendaftaran tanah wakaf hingga selesai sehingga proses pendaftaran menjadi lama.

c. Tanah

Beberapa kondisi tanah milik yang menjadi kendala adalah asal tanah wakaf yang dahulunya dari jual-beli namun jual-beli tanah tersebut belum diproses.⁶⁵

D. Upaya Mengatasi Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan terlihat adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf yang berdampak pada ketidاكلancaran proses pendaftaran tanah wakaf tersebut, maka diharapkan

⁶⁵ Tukiman staff KUA Kecamatan Moyudan, Kantor Urusan Agama Kecamatan Moyudan, 18 Desember 2017

masyarakat dan pemerintah untuk dapat bekerjasama dalam mengatasi hambatan tersebut.

Usaha-usaha yang dapat dilakukan diantaranya:

a. Ditanamkannya pemahaman oleh pemerintah pada masyarakat bahwa tidak cukup hanya memiliki dan mengelola tanah wakaf dengan tujuan untuk sosial dan agama saja melainkan membuat tanah wakaf tersebut menjadi jelas alas haknya merupakan hal pokok, sebagian masyarakat masih berpedoman bahwa memiliki Akta Ikrar Wakaf saja sudah cukup untuk menandakan bahwa tanah tersebut adalah tanah wakaf, namun tanpa adanya sertifikat wakaf maka alas hak tanah wakaf tersebut kurang kuat, melihat dari adanya kesalah fahaman masyarakat tersebut maka perlu disampaikan pada masyarakat dengan adanya penyuluhan, sosialisasi dan pengertian pada masyarakat sesuai dengan peraturan yang berlaku juga pemahaman mengenai langkah-langkah untuk dapat memperoleh sertifikat tersebut dan juga bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf harus tuntas hingga terbitnya sertifikat wakaf.

b. Upaya yang dapat dilakukan oleh instansi terkait

1) Kantor Urusan Agama

PPAIW maupun staff KUA yang langsung menerima permintaan masyarakat untuk dapat mendaftarkan tanahnya untuk menjadi tanah wakaf dapat memberikan pengertian dan memberikan informasi tentang tahap-tahap pendaftaran tanah wakaf tersebut, juga

memotivasi bagi wakif dan nazhir untuk dapat menyelesaikan syarat maupun tahap pendaftaran selanjutnya sehingga proses pendaftaran tanah wakaf tersebut berjalan cepat, lancar dan tidak tertunda. Sedangkan apabila jangka waktu dari tanggal terbitnya Akta Ikrar Wakaf dikhawatirkan melebihi dari 7 hari dan masih belum proses di Badan Pertanahan Nasional maka kantor urusan agama memberikan informasi pada wakif dan nazhir agar syarat-syarat terpenuhi terlebih dahulu sehingga saat Akta Ikrar Wakaf tersebut selesai dapat memenuhi waktu 7 hari sehingga prosesnya lebih cepat.

2) Kementerian Agama

Kementerian agama dapat melakukan penyuluhan kepada masyarakat dengan jangkauan yang luas akan pentingnya pendaftaran tanah wakaf dan pendaftaran tanah wakaf tersebut harus diselesaikan secara tuntas sehingga masyarakat dapat memahami dan tidak bersikap pasif untuk mendaftarkan tanahnya maupun menyelesaikan proses pendaftaran tanah wakaf hingga selesai.

3) Kantor Pertanahan

Kantor pertanahan juga dapat memberikan informasi pada masyarakat bahwa pengurusan pendaftaran tanah wakaf tidak dikenakan biaya serta memberikan kemudahan dalam pengurusan pendaftaran tanah wakaf juga segera melakukan proses apabila

dalam 7 hari kelengkapan syarat telah dipenuhi oleh nazhir dalam rangka peningkatan kinerja Kantor Pertanahan.

c. Pemerintah

Pemerintah telah melakukan upaya agar pelaksanaan wakaf yang ada di Indonesia berjalan dengan tertib dan lancar dengan dibentuknya Badan Wakaf Indonesia (BWI), Badan Wakaf Indonesia merupakan suatu lembaga independent yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf yang ditugaskan untuk memajukan dan mengembangkan perwakafan nasional

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dan dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kabupaten Sleman khususnya di wilayah Kecamatan Moyudan telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dan UU Nomor 41 Tahun 2004 namun dalam menerapkan Pasal 32 UU Nomor 41 Tahun 2004 mengenai jangka waktu 7 hari bahwa PPAIW atas nama nazhir mendaftarkan harta benda wakaf berupa tanah milik kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pelaksanaannya masih memiliki kesulitan sehingga mengakibatkan adanya tanah wakaf yang telah memiliki Akta Ikrar Wakaf namun masih belum memiliki sertifikat wakaf.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kecamatan Moyudan masih memiliki hambatan yaitu:
 - a) Wakif tidak mau tahu dan bersikap pasif atas proses pendaftaran wakaf juga wakif yang terkendala jarak sehingga sulit untuk melengkapi persyaratan.
 - b) Nazhir bersikap pasif tidak ingin berusaha untuk menyelesaikan pendaftaran tanah wakaf.
 - c) Tanah wakaf yang berasal dari jual beli namun belum diproses.

B. Saran

Dilihat dari berbagai hambatan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kecamatan Moyudan. Penulis memiliki saran yang diharapkan dapat berguna untuk kepentingan pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kecamatan Moyudan :

1. Perlunya menanamkan faham pada masyarakat bahwa tidak tidak cukup hanya memiliki dan mengelola tanah wakaf dengan tujuan untuk sosial dan agama saja melainkan membuat tanah wakaf tersebut menjadi jelas alas haknya merupakan hal pokok dengan melakukan sosialisasi.
2. Pembinaan terhadap nazhir perlu ditingkatkan agar nazhir benar-benar mengerti pendaftaran tanah wakaf dan tidak bersikap pasif atas proses pendaftaran tanah wakaf tersebut.
3. Meningkatkan koordinasi antara aparat pemerintah yang berkepentingan dalam proses pendaftaran tanah wakaf diantaranya Kantor Pertanahan, Kementrian Agama dan Kantor Urusan Agama.
4. Aparat pemerintah yang berkepentingan dalam proses pendaftaran tanah wakaf seperti Kantor Urusan Agama diharapkan tertib administrasi artinya jangka waktu 7 hari apabila dirasa tidak dapat dicapai dengan alasan syarat yang belum terpenuhi maka sebaiknya syarat yang harus dipenuhi diinformasikan dari awal tahap pendaftaran dan memastikan bahwa syarat tersebut telah terpenuhi kurang dari 7 hari lamanya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Literatur

- Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*, Pilar Media, Yogyakarta.
- Abdurrahman, 1984, *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf*, Alumni, Bandung.
- Adijani al-alabij, 1989, *Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Ahmad Azhar Basyir, 1987, *Hukum Islam tentang Wakaf Ijarah Syirkah*, PT Al-Ma'arif, Bandung.
- Arba, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Endang Purwaningsih, 2005, *Perkembangan Hukum Intelektual Property Right*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Imam Suhadi, 2002, *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat*, PT. Dana Bhakti Prima Yasa, Yogyakarta.
- Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta.
- Nur Chozin, 1995, *Penguasaan dan Pengalihan Manfaat Wakaf Syuyu' (Tergabung)*, Mimbar Hukum, Jakarta.
- Parlindungan, 2003, *Tanya Jawab Hukum Agraria & Pertanahan*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang.

Siah Khosyi'ah, 2010, *Wakaf dan Hibah (Prespektif Ulama Fiqh dan Perkembangannya di Indonesia)*, Pustaka Setia, Bandung.

Siska Lis Sulistiani, 2017, *Pembaruan Hukum Wakaf di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.

Suhrawadi K. Lubis, dkk, 2010, *Wakaf dan Pemberdayaan Umat*, Sinar Grafika, Jakarta.

Soejono, Abdurrahman, 1998, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta.

Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Kompilasi Hukum Islam pasal 215 ayat (1) tentang Wakaf.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 42 tentang Wakaf.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 tahun 2007 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Wakaf Indonesia.

C. Data Elektronik

<http://www.slemankab.go.id>, diakses pada 15 Desember 2017, pukul 19.13 WIB.

<http://siwak.kemenag.go.id/>, diakses pada 19 Desember 2017, pukul 11.15 WIB.

www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/, Diakses pada 21 Oktober 2017, pukul 20.40 WIB.

LAMPIRAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
KANTOR KEMENTERIAN AGAMA KABUPATEN SLEMAN
KANTOR URUSAN AGAMA KECAMATAN MOYUDAN

Ngentak, Suberagung, Moyudan, Sleman. 55563 Telp. (0274) 6497056

Nomor : B-36/Kua.12.04.17/BA.00/02/2018

Sleman, 20 Februari 2018

Hal : Surat Keterangan Selesai Penelitian

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : H.A. Fauzi Satriyono, S.Ag, MA
 Jabatan : Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Moyudan
 Alamat : Ngentak, Suberagung, Moyudan, Sleman

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa yang beridentitas :

Nama : Amanda Nariswari
 NIM : 14410023
 Fakultas : Hukum
 Universitas : Universitas Islam Indonesia

Telah selesai melakukan penelitian di Kantor Urusan Agama Kecamatan Moyudan selama 1 (satu) bulan, terhitung mulai tanggal 12 Desember 2017 sampai dengan 11 Januari 2018 untuk memperoleh data dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH WAKAF MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 28 TAHUN 1977 DI KECAMATAN MOYUDAN KABUPATEN SLEMAN".

Demikian surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kepala KUA Kecamatan Moyudan

H.A. FAUZI SATRIYONO, S.Ag, MA
 NIP. 19690513 199703 1 002



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**

Jl. Dr. Radjimin, Telp. (0274) 869501, 869502 Fax. (0274) 869144 Triharjo, Sleman, Kode Pos 55514

**SURAT KETERANGAN TELAH MELAKSANAKAN PENELITIAN
Nomor: 777/Ket -34.04.100/II/2018**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nuridin, A.Ptnh.
NIP : 19630828 198603 1 008
Pangkat/Golongan : Penata Tk I (III/d)
Jabatan : Kepala Subbagian Tata Usaha Kantor Pertanahan
Kabupaten Sleman

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Amanda Nariswari
NIM : 14410023
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Islam Indonesia

Telah melaksanakan penelitian mulai 21 Desember 2017 sampai dengan 21 Februari 2018 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, 23 Februari 2018

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SLEMAN
KEPALA SUBBAGIAN TATA USAHA



**DATA PERKEMBANGAN SERTIFIKAT TANAH WAKAF
KABUPATEN SLEMAN
BULAN : Mei 2017**

| No | Kecamatan | Juml Tanah Wakaf | | Sudah Sertifikat | | Belum Bersertifikat | | STATUS | | | |
|----|-------------|------------------|---------|------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|-------------------|--------|-----------|
| | | Lokasi | Luas M2 | Lokasi | Luas M2 | Lokasi | Luas M2 | Sudah di Dft di BPN | Blm Di Dft Di BPN | Lokasi | Luas M2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1 | Sieman | 184 | 63.681 | 184 | 63.681 | | | | | | |
| 2 | Tempel | 183 | 44.787 | 181 | 44.497 | 2 | 300 | 2 | 300 | | |
| 3 | Turi | 134 | 43.860 | 133 | 43.389 | 1 | 471 | 1 | 471 | | |
| 4 | Ngaglik | 234 | 75.371 | 223 | 68.174 | 11 | 7.197 | 11 | 7.197 | 0 | 0 |
| 5 | Mlati | 183 | 51.836 | 173 | 49.338 | 10 | 2.498 | 9 | 2.093 | 1 | 465 |
| 6 | Pakem | 133 | 59.562 | 130 | 58.157 | 3 | 1.405 | 3 | 1.405 | 0 | 0 |
| 7 | Cangkringan | 91 | 32.839 | 79 | 29.581 | 12 | 3.258 | 6 | 1.860 | 6 | 1.393 |
| 8 | Ngemplak | 141 | 41.027 | 137 | 40.424 | 4 | 603 | 4 | 603 | 0 | 0 |
| 9 | Depok | 240 | 62.562 | 230 | 58.847 | 10 | 3.715 | 6 | 2.959 | 4 | 756 |
| 10 | Kalasan | 189 | 101.179 | 181 | 95.334 | 8 | 5.845 | 8 | 5.845 | 0 | 0 |
| 11 | Prambanan | 124 | 42.527 | 121 | 41.574 | 3 | 953 | 0 | 0 | 3 | 953 |
| 12 | Berbah | 137 | 35.310 | 129 | 32.377 | 8 | 2.933 | 0 | 0 | 8 | 2.933 |
| 13 | Seysgan | 166 | 54.056 | 156 | 52.790 | 10 | 1.266 | 10 | 1.266 | 0 | 0 |
| 14 | Godean | 183 | 48.018 | 180 | 46.356 | 3 | 1.662 | 3 | 1.662 | 0 | 0 |
| 15 | Gamping | 231 | 69.827 | 231 | 69.827 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16 | Minggir | 203 | 62.582 | 200 | 61.622 | 3 | 960 | 3 | 960 | 0 | 0 |
| 17 | Moyudan | 201 | 75.804 | 187 | 69.931 | 14 | 5.873 | 1 | 750 | 13 | 5.113 |
| | Jumlah | 2.957 | 964.838 | 2.855 | 925.899 | 102 | 38.939 | 67 | 27.371 | 35 | 11.558,00 |

Keterangan:

1. Pencapaian pensertifikatan tanah wakaf 97,10% (97%) telah bersertifikat
2. Dalam proses di BPN Kab. Sleman 1,88% (2%)
3. Belum di daftar di BPN Kab. Sleman 0,98% (1%)

Sleman, 29 Juni 2017

An Kepala
Kepala Seksi Bimas Islam

Abdu Naim, S.Ag
NIP. 197205231987031004

AKTA IKRAR WAKAF

Nomor : _____

Lembar ke 1
Lembar ke 2
Lembar ke 3
BENTUK W.2

Pada hari ini, hari _____ tanggal **27 Dzulqo'dah 1435 H** atau tanggal, _____, datang menghadap kami, nama _____ Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan **Moyudan** Kabupaten/Kotamadya 1) **Sleman** yang oleh Menteri Agama dengan peraturan Nomor 1 Tahun 1978 pasal 5 ayat satu (1) ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang dimaksudkan dalam pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, untuk wilayah Kecamatan Moyudan dengan dihadiri dan disaksikan oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami 1) dan Nadzir yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami 1) dan akan disebutkan didalam akta ini :

I. Nama lengkap : _____
 Tempat dan tanggal lahir : _____
 Agama : _____
 Pekerjaan : _____
 Jabatan : _____
 Kewarganegaraan : Indonesia _____
 Tempat Tinggal : _____
 Selanjutnya disebut **WAKIF** _____

II. Nama lengkap : _____
 Tanggal lahir/umur : _____
 Pekerjaan : _____
 Jabatan : _____
 Kewarganegaraan : _____
 Tempat Tinggal : _____
 Selanjutnya disebut **NADZIR** _____

Menerangkan bahwa Wakif telah mengikrarkan wakaf kepada Nadzir atas sebidang tanah hak miliknya,

Berupa ²⁾ : _____
 Persil nomor : _____
 Kelas Desa : _____
 Ukuran panjang : _____
 Lebar : _____
 Luas : _____

Terletak di :
 Desa : _____
 Kecamatan : _____
 Kabupaten : _____
 Propinsi : _____

Dengan batas-batas
 Sebelah timur : _____
 barat : _____
 utara : _____
 selatan : _____

Untuk keperluan ³⁾ : _____

Dengan dihadiri dan disaksikan oleh :

III. 1. Nama lengkap : _____
 Tanggal lahir/umur : _____
 Agama : _____
 Pekerjaan : _____
 Jabatan : _____

Kewarganegaraan : _____
 Tempat Tinggal : _____
 2. Nama lengkap : _____
 Tanggal lahir/umur : _____
 Agama : _____
 Pekerjaan : _____
 Jabatan : _____
 Kewarganegaraan : _____
 Tempat Tinggal : _____

Akta Ikrar Wakaf ini dibuat rangkap tiga :

Lembar pertama disimpan oleh PPAIW

Lembar kedua dilampirkan pada surat permohonan pendaftaran kepada Bupati/Walikota/daerah Kepala Daerah cq. Kepala Subdit Agraria.

Lembar ketiga dikirim ke Pengadilan Agama yang mewilayahi tanah wakaf tersebut.

W a k i f

Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan/
Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf,

N a d z i r

Saksi-saksi :

1. _____ (_____)

2. _____ (_____)

Keterangan :

1. Coret yang tidak perlu.
2. Diisi salah satu dari sawah, pekarangan, kebun atau tambak
3. Diisi salah satu dari tujuan wakaf :
 - a. Pembangunan peribadatan termasuk masjid, langgar atau musholla.
 - b. Keperluan umum termasuk didalamnya bidang pendidikan dari tingkat kanak-kanak, tingkat dasar sampai tingkat tinggi serta tempat penyantunan anak yatim piatu, tuna netra, tuna wisma atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

kepada Yth. :
 Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten Sleman
 di Sleman.

Sleman, /

Yang bertanda-tangan dibawah ini :

Nama
 Tempat /Tgl lahir
 Jenis Kelamin : Laki-laki/Perempuan.)
 Alamat
 Status : Kawin/Belum Kawin/Duda/Janda.)
 Pekerjaan
 KTP. No./NIK
 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri/selaku Kuasa dari :)

Nama
 Tempat /Tgl lahir
 Jenis Kelamin : Laki-laki/Perempuan.)
 Alamat
 Status : Kawin/Belum Kawin/Duda/Janda.)
 Pekerjaan
 KTP. No./NIK
 berdasarkan Surat Kuasa/ Akta kuasa No. : tanggal :)
 yang dibuat oleh



Dengan ini mengajukan permohonan :

1. Konversi, Pengakuan, dan Penegasan Hak.)
2. Pemberian Hak (HM, HGB, HP, HPI).)
3. Wakaf.)
4. Peralihan Hak Atas Tanah (Jual-Beli, Pewarisan, Tukar Menukar, Hibah, Pembagian Hak Bersama, Lelang, Inbreng, Merger).)
5. Perpanjangan Jangka Waktu HGB/ HP.)
6. Pembaharuan HGB/HP.)
7. Perubahan Hak Atas Tanah.)
8. Pemecahan/Penggabungan/Pemisahan Hak.)
9. Pengukuran Bidang Tanah.)
10. Konsolidasi Tanah Swadaya.)
11. Pertimbangan Tehnis.)
12.)

Atas bidang tanah :

terletak di Jalan/Dusun/RT/RW,
 Desa/ Kelurahan : Kecamatan : Kab. Sleman
 Alas Hak berupa :
 Luas : (m²)

Rencana penggunaan tanah :

Untuk melengkapi berkas permohonan, kami lampirkan :

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Demikian permohonan ini kami sampaikan dengan pernyataan bahwa bidang tanah yang kami mohon tidak dalam Sengketa, dan kami kuasai secara Fisik, yang apabila pernyataan tersebut tidak benar, kami bersedia dituntut di Pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemohon,

Melalui Rp. 6.000,-

(.....)

**)Coret yang tidak perlu*