

BAB II

**KONSEP WAKAF DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NO.
41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF DAN KONSEP TANAH
FASUM (FASUM) DALAM HUKUM PERTANAHAN DI
INDONESIA**

A. Wakaf Dalam Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

1. Definisi Wakaf

Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf pasal 1 ayat (1) menetapkan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum *wakif* untuk memisahkan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuannya guna keperluan ibadah atau kesejahteraan umum menurut syariah.¹

Sedangkan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik menjelaskan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakan selama-lamanya untuk

¹Departemen Agama RI, *Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-undang No. 41 Tahun 2004*, (Jakarta : Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, 2007) 3.

kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.²

Dari pengertian diatas mengandung dua hal yang membedakan dari ketentuan yang ada dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, jika dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 memperinci pihak yang mewakafkan. Tidak demikian halnya yang ada dalam Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang langsung menyebut pihak yang mewakafkan sebagai wakif dan tentang durasi wakaf.³

Dan dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI), wakaf diartikan sebagai perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakan untuk selamanya yang berguna untuk kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.⁴

Dalam penjelasan UU RI No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dijelaskan praktek wakaf yang terjadi dalam kehidupan masyarakat belum sepenuhnya berjalan tertib dan efisien sehingga dalam berbagai kasus harta benda wakaf tidak terpelihara sebagaimana mestinya, terlantar atau beralih ke tangan pihak ketiga dengan cara melawan hukum. Keadaan demikian itu, tidak hanya karena kelalaian atau ketidak mampuan *nazir* dalam

² Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, bab I, Pasal 1 (b)

³ Jaih Mubarak, *Wakaf Produktif*, (Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2008), 13

⁴ Kompilasi Hukum Islam, 61.

mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf tetapi karena juga sikap masyarakat yang kurang peduli atau belum memahami status harta benda wakaf yang seharusnya dilindungi demi untuk kesejahteraan umum sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukan wakaf.

- a. Instruksi Presiden No. 1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.
- b. UU RI No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- c. PP No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 41 tahun 2004 Tentang Wakaf.

2. Tujuan dan Fungsi Wakaf

Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menjelaskan bahwa tujuan dan fungsi wakaf adalah :

Pasal 4

Wakaf bertujuan untuk memanfaatkan Harta Benda Wakaf sesuai dengan fungsinya.

Pasal 5

Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk mewujudkan kesejahteraan umum.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa tujuan dan fungsi wakaf harus bisa bermanfaat sesuai dengan porsinya dalam syari'at Islam dengan tidak berlebihan dan bertentangan dengan syari'at islam.

3. Unsur Wakaf

Adapun mengenai unsur-unsur wakaf dalam Undang-undang No. 41

Tahun 2004 tentang Wakaf dijelaskan ada 6 unsur, meliputi :

Pasal 6

Wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur wakaf sebagai berikut :

a. Wakif

Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya (Pasal 1 ayat (2)), dan wakif sendiri meliputi: perseorangan, organisasi, badan hukum (pasal 7).⁵

Untuk sahnya wakaf maka disyaratkan wakif atau orang yang mewakafkan harus memenuhi persyaratan perseorangan diantaranya: dewasa, berakal sehat, tidak terhalang melakukan perbuatan hukum dan, pemilik sah harta benda wakaf (Pasal 8 ayat (1)).⁶

Untuk syarat wakif organisasi, dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.

Untuk syarat wakif badan hukum hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan badan hukum untuk mewakafkan

⁵Departemen Agama RI, *Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah.....h.*

⁶ *Ibid.*, pasal 8

harta benda wakaf milik badan hukum sesuai dengan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan.

b. *Nazir*

Nazir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya (Pasal 1 ayat 4). Pengelola harta wakaf dimaksud dalam istilah sistem peraturan perundang-undangnya disebutkan dengan *nazir*.

Nazir terdiri dari tiga macam: perseorangan, organisasi atau badan hukum (Pasal 9).⁷

Nazir perorangan ialah pemelihara dan pengurus wakaf yang terdiri dari perorangan. Namun yang dimaksud perorangan di sini bukanlah seorang-seorang, tetapi merupakan suatu kelompok perorangan yang terdiri dari, sekurang-kurangnya tiga orang. Diantaranya duduk sebagai ketua, yang lainnya dapat sebagai sekretaris, bendahara dan anggota.

Nazir perseorangan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: warga negara Indonesia, beragama Islam, dewasa, amanah, mampu secara jasmani dan rohani dan, tidak terhalang melakukan perbuatan hukum (Pasal 11 ayat 1).

⁷ *Ibid.*, pasal 9

Untuk persyaratan *naẓir* organisasi adalah: pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan *naẓir* perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan, organisasi yang bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan dan/atau keagamaan Islam (Pasal 10 ayat 2).⁸

Dan persyaratan *naẓir* yang dimaksud dalam badan hukum adalah: pengurus badan hukum yang bersangkutan memenuhi persyaratan *naẓir* perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan, badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan, badan hukum yang bersangkutan bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.

Adapun tugas *naẓir* itu sendiri menurut Pasal 11 yakni:⁹

- a. Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf.
- b. Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya.
- c. Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf.
- d. Melaporkan pelaksanaan tugas kepada badan wakaf Indonesia.

Di dalam agama Islam tidak ada ketentuan yang tegas mengatur berapa lama seorang *naẓir* menjalani tugas *kenāẓirannya*. Sepanjang *naẓir* masih ada kemampuan dan

⁸ *Ibid.*, pasal 10

⁹ *Ibid.*, pasal 11

kesanggupan menjalankan tugasnya, maka dia masih tetap sebagai *naẓir*.

c. Harta Benda Wakaf

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 hanya dapat diwakafkan apabila dimiliki dan dikuasai oleh wakif secara sah (Pasal 15).¹⁰ Dan harta benda wakaf sendiri terdiri dari: (Pasal 16)

Ayat 1: a) benda tidak bergerak dan, b) benda bergerak. Ayat 2: Benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi: a) hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar, b) bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a, c) tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah, d) hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, e) benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syari'ah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ayat 3: Benda bergerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah harta benda yang tidak bisa habis karena dikonsumsi, meliputi: uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual, hak sewa, benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹

d. Ikrar Wakaf.

Ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada *naẓir* untuk

¹⁰ *Ibid.*, pasal 15

¹¹ *Ibid.*, pasal 16

mewakafkan harta benda miliknya (Pasal 1 ayat 3). Dan ketentuan ikrar wakaf sendiri tercantum pada Pasal 17 yang disitu disebutkan:

Ayat 1: Ikrar wakaf dilaksanakan oleh wakif kepada *nazir* di hadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Ayat 2: Ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW.¹²

Menurut UU RI No. 41 Tahun 2004 Pasal 18 dan Pasal 19.

Mengenai wakif yang tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum, *wakif* dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh 2 (dua) orang saksi. Dan untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, wakif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW.¹³

Untuk persyaratan saksi dalam ikrar wakaf meliputi : dewasa, beragama Islam, berakal sehat, tidak terhalang melakukan perbuatan hukum (Pasal 20).¹⁴

Ikrar wakaf sendiri dituangkan dalam bentuk akta ikrar wakaf , mengenai isi akta ikrar wakaf paling sedikit memuat: nama dan identitas wakif, nama dan identitas *nazir*, data dan keterangan harta benda wakaf, peruntukan harta benda wakaf, jangka waktu wakaf (Pasal 21).¹⁵

e. Peruntukan Harta Benda Wakaf.

¹² *Ibid.*, pasal 17

¹³ *Ibid.*, pasal 18 dan 19

¹⁴ *Ibid.*, pasal 20

¹⁵ *Ibid.*, pasal 21

Pada pasal 22 tentang peruntukan harta wakaf berbunyi sebagai berikut:

Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, maka harta benda wakaf hanya dapat diperuntukkan bagi sarana dan kegiatan ibadah, sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan, bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar yatim piatu, bea siswa, kemajuan dan peningkatan ekonomi umat dan/atau, kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syari'ah dan peraturan perundang-undangan.¹⁶

Peruntukan harta benda wakaf tidak semata-mata untuk kepentingan sarana ibadah dan sosial tetapi juga diarahkan untuk memajukan kesejahteraan umum dengan cara mewujudkan potensi dan manfaat ekonomi harta benda wakaf. Hal itu memungkinkan pengelolaan harta benda wakaf dapat memasuki wilayah kegiatan ekonomi dalam arti luas sepanjang pengelolaan tersebut sesuai dengan prinsip manajemen dan ekonomi syari'ah.

f. Jangka Waktu Wakaf.

Yang dimaksud dengan jangka waktu wakaf ialah bahwa harta benda wakaf yang diserahkan itu dimaksudkan untuk jangka waktu yang panjang dan/atau bahkan untuk selamanya, bukan untuk waktu sesaat. Unsur jangka waktu ini sangat berkaitan erat dengan unsur harta benda wakaf yang diharuskan tahan lama.¹⁷

¹⁶ *Ibid.*, Pasal 22

¹⁷ Muhammad Amin Suma, *Hukum Keluarga Islam di Dunia Islam*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, ed. Revisi 2, 2005) 145

4. Kedudukan dan Perubahan Status Harta Benda Wakaf

Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan sesuai dengan Pasal 40 UURI No. 41 Tahun 2004 dilarang: dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Ketentuan sebagaimana Pasal 40 ayat 1 (harta benda wakaf yang ditukar) ada suatu pengecualian, apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syari'ah.

Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia, dan mengenai harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat 1 wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.¹⁸

Mengenai pengaturan perubahan harta benda wakaf diatur pada Peraturan Pemerintah RI No. 42 Tahun 2006, pasal 49 sampai dengan pasal 51.

¹⁸ *Ibid.*, pasal 41

Pasal 49 ayat 1, Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari menteri berdasarkan pertimbangan BWI.

Ayat 2, Izin tertulis dari menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RTUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-Undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- b. Harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf.
- c. Peruntukan dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.

Ayat 3, selain dari pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), izin peruntukan harta benda wakaf hanya dapat diberikan jika: a. Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, b. Nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta wakaf semula.

Ayat 4, Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditetapkan oleh Bupati/Walikota berdasarkan rekomendasi tim penilai yang anggotanya terdiri dari unsur:

- a. Pemerintah daerah kabupaten/kota,
- b. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota,
- c. Majelis Ulama Indonesia (MUI) Kabupaten /Kota,
- d. Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota,
- e. *Nazir* tanah wakaf yang bersangkutan.¹⁹

Pasal 50, nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud dalam pasal 49 ayat (3) huruf b dihitung sebagai berikut:

- a. Harta benda penukar memiliki Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sekurang-kurangnya sama dengan NJOP harta benda wakaf,
- b. Harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan.²⁰

Pasal 51, penukaran terhadap harta benda wakaf yang akan diubah statusnya dilakukan sebagai berikut:

¹⁹ Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 Tentang wakaf, pasal 49

²⁰ *Ibid.*, pasal 50

- a. *Nazir* mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dengan menjelaskan alasan perubahan status/tukar menukar tersebut.
- b. Kepala KUA Kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada kantor departemen agama Kabupaten/Kota,
- c. Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota setelah menerima permohonan tersebut membentuk tim dengan susunan dan maksud seperti dalam pasal 49 ayat (4) dan selanjutnya Bupati/Walikota setempat membuat surat keputusan,
- d. Kepala Kantor Departemen Agama/Kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penelitian dari tim kepada kantor Wilayah Departemen Propinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut Kepada Menteri,
- e. Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh *nazir* ke Kantor Pertanahan dan/lembaga terkait untuk mendaftarkan lebih lanjut.²¹

5. Tata Cara Pelaksanaan dan Pendaftaran Wakaf

Agar perwakafan tanah milik dapat dilaksanakan dengan tertib, maka UU No. 41 Tahun 2004 menentukan bagaimana tata cara perwakafan tanah milik sebagai berikut:

PPAIW atas nama *nazir* mendaftarkan harta benda wakaf kepada Instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditanda tangani. (pasal 32)²²

Dalam pendaftaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pasal 32, PPAIW menyerahkan: a. Salinan akta ikrar wakaf; b. Surat-surat dan/atau bukti-bukti kepemilikan dan dokumen terkait lainnya. (pasal 33)²³

²¹ *Ibid.*, pasal 51

²² Undang-undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, pasal 32

Instansi yang berwenang menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf. (pasal 34)

Bukti pendaftaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam pasal 34 disampaikan oleh PPAIW kepada *nazir* (pasal 35)²⁴

Dalam hal harta benda wakaf ditukar atau diubah peruntukannya. Nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali kepada instansi yang berwenang dan badan wakaf Indonesia atas harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta benda wakaf. (pasal 36)²⁵

Menteri dan Badan Wakaf Indonesia mengadministrasikan pendaftaran harta benda wakaf. (pasal 37)²⁶

Menteri dan Badan Wakaf Indonesia mengumumkan pada masyarakat harta benda wakaf yang telah terdaftar. (pasal 38)²⁷

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPAIW, tata cara pendaftaran dan pengumuman harta benda wakaf diatur dengan Peraturan Pemerintah. (pasal 39)²⁸

Tata cara pendaftaran harta benda wakaf lebih rinci diatur pada Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 yaitu:

Pasal 38 (1) Pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah dilaksanakan berdasarkan AIW (Akta Ikrar Wakaf); (2) Selain

²³ *Ibid.*, pasal 33

²⁴ *Ibid.*, pasal 35

²⁵ *Ibid.*, pasal 36

²⁶ *Ibid.*, pasal 37

²⁷ *Ibid.*, pasal 38

²⁸ *Ibid.*, pasal 39

persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampirkan persyaratan sebagai berikut: a. Sertifikat hak atas tanah atau sertifikat hak atas milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya; b. Surat pernyataan dari yang bersangkutan bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sitaan, dan tidak dijaminkan yang diketahui oleh kepala desa atau lurah atau sebutan lain yang setingkat, yang diperkuat oleh Camat setempat; c. izin dari pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hal tanahnya diperoleh dari instansi pemerintah, pemerintah daerah, BUMN/BUMD dan pemerintahan desa atau sebutan lain yang setingkat dengan itu; d. Izin dari pejabat bidang pertanahan apabila dalam sertifikat dan keputusan pemberian haknya diperlukan izin pelepasan/peralihan; e. Izin dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik dalam hal hak guna bangunan atau hak pakai yang diwakafkan di atas hak pengelolaan atau hak milik.²⁹

Pasal 39 (1) Pendaftaran sertifikat tanah wakaf dilakukan berdasarkan AIW dengan tata cara sebagai berikut: a. Terhadap tanah yang sudah berstatus sebagai hak milik didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama *nazir*; b. Terhadap tanah hak milik yang diwakafkan hanya sebagian dari luas keseluruhan harus dilakukan pemecahan sertifikat hak milik terlebih dahulu, kemudian didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama *Nazir*; c. Terhadap tanah yang belum berstatus hak milik yang berasal dari tanah milik dapat langsung didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama *nazir*; d. Terhadap hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai di atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 ayat 1 huruf b yang telah mendapatkan persetujuan pelepasan hak dari pejabat yang berwenang dibidang pertanahan didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama *nazir*; e. Terhadap tanah Negara yang di atasnya berdiri bangunan masjid, musholla, makam, didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama *nazir*; f. Pejabat yang berwenang di bidang pertanahan Kabupaten/Kota setempat mencatat perwakafan tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya. (2). Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran tanah wakaf diatur dalam peraturan Menteri setelah mendapat saran dan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang pertanahan.³⁰

²⁹ Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 Tentang wakaf, pasal 38

³⁰ *Ibid.*, pasal 39

Dengan demikian untuk sempurnanya perwakafan tanah, kita biasa melihat adanya 4 pokok kegiatan yang berurutan dalam proses perwakafan tanah, yaitu:³¹

1. Persiapan (menyiapkan dokumen kepemilikan tanah oleh wakif dan dokumen penunjukan/pengangkatan nadzir);
2. Ikrar wakaf secara lisan dari wakif kepada nadzir di hadapan PPAIW di KUA dan disaksikan oleh dua orang saksi;
3. Penerbitan akta ikrar wakaf oleh PPAIW di KUA dan permohonan Pendaftaran Tanah Wakaf oleh PPAIW ke Kepala Kantor pertanahan (BPN) Kabupaten/Kota setempat;
4. Proses pendaftaran tanah wakaf dan penerbitan sertifikat tanah wakaf oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN)

B. Tanah Fasum

1. Definisi Tanah Fasum

Fasum adalah fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum, seperti jalan dan alat penerangan umum.³² Dalam hukum tata usaha negara, pengertian fasum adalah “barang yang dikuasai negara, dibiayai sebagian atau seluruhnya oleh anggaran dan belanja negara yang pemakaiannya atau

³¹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Wakaf*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2007), 21

³² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, h. 341

peruntukannya oleh pemerintah atau negara (*bestemming* atau *bestimmung*) bagi umum”.³³ Fasum identik dengan pusat pelayanan masyarakat baik yang berkaitan dengan kebutuhan pemerintahan, perekonomian, keamanan ataupun kebutuhan-kebutuhan yang lain, dengan fasilitas-fasilitas ini Pemerintahan Daerah dapat mengembangkan sayapnya dengan selebar-lebarnya untuk mencapai kesejahteraan masyarakat seperti yang di cita-citakan.

Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2007 tentang Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya menjelaskan bahwa kawasan Fasum merupakan kawasan yang didominasi pemanfaatan ruangnya sebagai tempat untuk melakukan aktifitas sosial dan pelayanan umum.³⁴

Fasum meliputi Fasilitas Pendidikan, Kesehatan, Kebersihan/Persampahan, Peribadatan, Kesenian dan Budaya, Gedung Pertemuan/Serbaguna, dan Fasilitas Olahraga.³⁵

Dalam Ketentuan Umum Pasal 1 Peraturan Walikota Surabaya No. 49 Tahun 2008 tentang Kriteria, Persyaratan Teknis, Mekanisme dan Tata Cara Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial pada Kawasan Perumahan, Perdagangan dan Industri Kepada Pemerintah Daerah

³³ Panitia Pengawas Pemilu, "Beberapa Pengertian yang Berkaitan dengan Fasilitas Negara", dalam : <http://panwaslukasel.wordpress.com/2009/02/23/beberapa-pengertian-yang-berkaitan-dengan-fasilitas-negara/> (23 Februari 2009)

³⁴ Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya, Pasal 42 ayat (1)

³⁵ *Ibid*, Ayat (2)

disebutkan bahwa Fasum adalah Fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam suatu lingkungan/ kawasan.³⁶

2. Dasar Hukum Tanah Fasum

Dasar Hukum yang bersangkutan dengan fasum antara lain :

- a. Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah
- c. Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 7 Tahun 2009 tentang Bangunan
- d. Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya
- e. Peraturan Walikota Surabaya No. 49 Tahun 2008 tentang Kriteria, Persyaratan Teknis, Mekanisme dan Tata Cara Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial pada Kawasan Perumahan, Perdagangan dan Industri Kepada Pemerintah Daerah.
- f. Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 7 Tahun 2010 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman.

³⁶Sekretariat Daerah Kota Surabaya Bagian Hukum, *Himpunan Peraturan Tentang Penyclenggaraan Bangunan Kota Surabaya*, 123

3. Status Hak Atas Tanah Fasum di Perumahan

Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.³⁷

Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Pasal 41 Poin e menjelaskan bahwa pada pembangunan perumahan real estate pelaksana pembangunan perumahan atau pengembang wajib menyediakan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial dengan proporsi 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan luas lahan perumahan, dan selanjutnya akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.³⁸

Sebagai tujuan yang mendasari keharusan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial, pemerintah menjelaskan pada

³⁷Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2)

³⁸Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Pasal 41 poin e

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah dalam pasal 2, yakni :

Pasal 2

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman.

Kemudian pada Pasal 47 Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya diperjelas sebagai berikut :

(1) Pembangunan Tempat Peribadatan dilakukan dalam rangka peningkatan kualitas iman dan ketaqwaan kepada Tuhan Yang Maha Esa, serta untuk memenuhi kebutuhan tempat beribadah bagi semua golongan masyarakat warga Kota baik pada skala kota maupun skala lingkungan.

(2) Pembangunan tempat peribadatan dilakukan sebagai berikut :

a. tempat ibadah skala kota dapat dilakukan pada lahan-lahan fasum di sekitar lokasi pusat pertumbuhan Unit Pengembangan dengan memperhatikan lingkup pelayanan, luas lahan yang tersedia, dan kemudahan pencapaian dari dan menuju lokasi;

b. tempat ibadah skala lingkungan dapat dilakukan pada lahan-lahan fasum di kawasan perumahan sesuai dengan kebutuhan dan lingkup pelayanannya.³⁹

Berkenaan dengan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial pada kawasan perumahan diatur dalam Peraturan Walikota Surabaya No. 49 Tahun 2008 tentang Kriteria, Persyaratan Teknis, Mekanisme dan Tata Cara Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas

³⁹ *Ibid*, Pasal 47

Umum, dan Fasilitas Sosial pada Kawasan Perumahan, Perdagangan dan Industri Kepada Pemerintah Daerah, yakni :

Pasal 2

- 1) Pada pembangunan perumahan, perusahaan pembangunan perumahan/pengembang wajib menyediakan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial dengan proporsi paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan luas lahan perumahan.
- 2) Setelah pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan selesai dilaksanakan, maka perusahaan pembangunan/pengembang perumahan wajib menyerahkan kepada Pemerintah Daerah.
- 3) Dalam hal lahan pada kawasan perumahan terkena garis sempadan atau terkena rencana pembangunan infrastruktur kota, maka lahan tersebut akan diperhitungkan sebagai bagian dari 40 % (empat puluh persen) lahan yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- 4) Kewajiban penyediaan dan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan diberlakukan pada pembangunan rumah susun maupun bukan rumah susun.⁴⁰

Pasal 3

- 1) Perusahaan pembangunan perumahan/pengembang bukan rumah susun yang memiliki kewajiban dalam penyediaan dan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial adalah yang membangun perumahan dengan luas lahan paling sedikit 1 (satu) hektar dan/atau jumlah hunian paling sedikit 50 (lima puluh) unit.
- 2) Perusahaan pembangunan/pengembang rumah susun yang memiliki kewajiban dalam penyediaan dan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial adalah yang membangun rumah susun dengan luas lahan paling sedikit 1 (satu) hektar dan/atau jumlah hunian paling sedikit 100 (seratus) unit.
- 3) Khusus rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah adalah yang berada di luar tanah bersama.

⁴⁰ Sekretariat Daerah, *Himpunan Peraturan...*h. 124

Pasal 4

- 1) Perusahaan pembangunan perumahan/pengembang wajib menyediakan pemakaman umum seluas 2% (dua persen) dari luas lahan keseluruhan yang merupakan bagian dari kewajiban penyediaan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial seluas paling sedikit 40% (empat puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.
- 2) Penyediaan tempat pemakaman umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan dengan cara :
 - a. membangun atau mengembangkan makam di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan; atau
 - b. menyerahkan uang kepada Pemerintah Daerah senilai luas lahan 2% (dua persen) dari luas lahan keseluruhan, yang akan digunakan untuk pembangunan dan pengembangan makam milik Pemerintah Daerah.
- 3) Penentuan besarnya nilai uang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikoordinasikan oleh Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Surabaya melalui proses penelitian dan penilaian oleh Tim/Panitia Penaksir dan dapat melibatkan penilai independen yang bersertifikat di bidang penilaian aset yang ditunjuk.⁴¹

Pasal 5

- 1) Pada pembangunan perumahan dengan luas lahan kurang dari 1 (satu) hektar, perusahaan pembangunan/ pengembang tetap memiliki kewajiban untuk menyediakan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang selanjutnya dapat dikelola oleh perusahaan pembangunan/pengembang atau penghuni atau dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- 2) Ketentuan dan persyaratan penyediaan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan lebih lanjut dengan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK/Site Plan) dan Izin Mendirikan Bangunan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.⁴²

Mengenai bangunan dalam lingkup tanah yang berstatus Fasum juga diperlukan adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Peraturan Daerah

⁴¹ *Ibid*, h. 125

⁴² *Ibid*, h. 126

Kota Surabaya No. 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan mengatur hal tersebut, antara lain :

Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.⁴³

Dalam hal yang berkenaan dengan persyaratan administratif disebutkan pada Pasal 3, 4 dan 5 dalam Peraturan Daerah yang sama, sebagai berikut :

Pasal 3

- (1) Setiap bangunan yang berada di Daerah wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan serta memperhatikan peraturan perundang-undangan.
- (2) Persyaratan administratif bangunan meliputi:
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. izin mendirikan bangunan;
 - c. surat bukti kepemilikan bangunan khusus untuk bangunan gedung;
 - d. sertifikat laik fungsi khusus untuk bangunan gedung.
- (3) Persyaratan teknis bangunan meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif Bangunan

Paragraf 1

Status Hak atas Tanah

Pasal 4

- (1) Setiap bangunan harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas baik milik sendiri maupun pihak lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara

⁴³ Sekretaris Daerah, *Himpunan...*h. 9

pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan.

(3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 2

Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 5

(1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

(2) Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Kepala Daerah, kecuali bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah.

(3) Kepala Daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang dan/atau badan yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan.

(4) Kewenangan mengenai pemberian izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilimpahkan oleh Kepala Daerah kepada Pejabat yang berwenang menangani urusan di bidang bangunan.⁴⁴

Dengan demikian, segala sesuatu yang ada pada perumahan, pengelolaannya harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah agar tercapai kelanjutan pemeliharaan yang baik. Begitu juga yang berkenaan dengan fasum yang ada di perumahan status pemeliharannya ketika sudah diserahkan kepada Pemerintah Daerah adalah menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.

⁴⁴ *Ibid*, h. 12-13