



**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENOLAKAN
PENDAFTARAN SERTIFIKAT TANAH WAKAF OLEH BPN**
(Studi Kasus di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kcbonsari
Kecamatan Jambangan Surabaya)

Skripsi

Diajukan kepada
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Syari'ah

PERPUSTAKAAN IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA	
No. KLAS K J. 2012 077	No. REG : J. 2012/AS/077
Oleh AS	ASAL BUKU : TANGGAL :

Fina Intan Fauziyah

NIM: C01208047

Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syari'ah

Jurusan Ahwalus Syakhshiyah

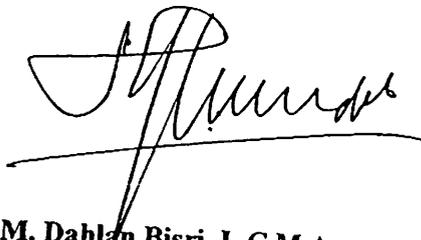
SURABAYA

2012

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh FINA INTAN FAUZIYAH NIM. C01208047 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 04 Juli 2012
Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. M. Dahlan Bisri', written over a horizontal line.

H. M. Dahlan Bisri, L.C.M.Ag
NIP. 195804191992031001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Fina Intan Fauziyah ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada hari Senin, tanggal 30 Juli 2012, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana setara satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Ketua,



H. M. Dahlan Bishri, Lc, M.Ag
NIP. 195804191992031001

Sekretaris,



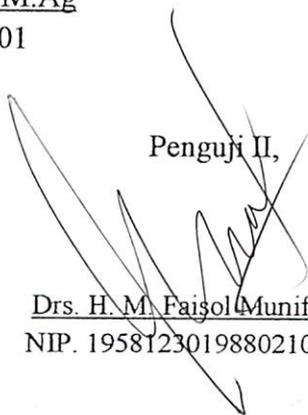
Hj. Ifa Mutitul Choiroh, SH, M.Kn.
NIP. 197903312007102002

Penguji I,



Drs. Suwito, M.Ag
NIP.195405251985031001

Penguji II,



Drs. H. M. Faisol Munif, M.Hum
NIP. 195812301988021001

Pembimbing,



H. M. Dahlan Bishri, Lc, M.Ag
NIP. 195804191992031001

Surabaya, 12 Agustus 2012

Mengesahkan,

Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel



Prof. Dr. H. A. Faishal Haq, M. Ag.

NIP. 195005201982031002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Fina Intan Fauziyah
NIM : C01208047
Fakultas/Jurusan : Syari'ah / Ahwalus Syakhsiyah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf Oleh BPN (Studi Kasus di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya)

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 04 Juli 2012

Saya yang menyatakan



Fina Intan Fauziyah

NIM. C01208047

ABSTRAK

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Skripsi ini merupakan hasil penelitian lapangan tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf Oleh BPN (Studi Kasus Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya). penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan tentang apa alasan penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN?, bagaimana status tanah wakaf setelah penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN berdasarkan tinjauan Hukum Islam?, bagaimana penyelesaian terhadap penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya?.

Data penelitian ini dihimpun melalui kajian teks dan wawancara yang selanjutnya dianalisis dengan teknik deduktif.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN ini dilatarbelakangi karena tanah yang diwakafkan oleh Lurah Kebonsari tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang wakaf. Yaitu tanah yang diwakafkan adalah milik tetap si wakif. Sedangkan yang terjadi di Yayasan Darul Hikmah adalah tanah yang diwakafkan tersebut berdasarkan data yang ada dalam BPN adalah Tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding.

Adapun Hak Eigendom semenjak berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Milik. Sedangkan Verponding adalah bukti pungutan pajak tanah pada tanah yang terdapat hak barat. Tanah Negara yang merupakan bekas Hak Eigendom Verponding ini dikonversi menjadi Tanah Milik, batas waktu permohonan konversi ini dibatasi selama 20 tahun sejak diterbitkannya UUPA berakhir sampai tanggal 24 September 1980.

Walaupun batas waktu pengajuan itu telah lewat, bukan berarti tidak boleh lagi diajukan permohonan agar diberikan suatu hak di atas tanah bekas Hak Barat. Hanya saja tanah yang dikonversi setelah jangka waktu tersebut diatas, tidak dapat dikonversi menjadi Hak Milik melainkan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha. Adapun penyelesaian dari penolakan ini adalah dikabulkannya konversi oleh Menteri Agraria pada tahun 1993 dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan.

Hal ini didasarkan pada pasal 49 ayat 1 UUPA bahwa 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.

Sejalan dengan kesimpulan diatas, maka disarankan kepada pengurus Yayasan Darul Hikmah untuk meningkatkan tanah tersebut menjadi Hak Milik. Supaya pemanfaatan tanah tersebut tidak terbatas dengan jangka waktu tertentu, sebagaimana dalam Hak Guna Bangunan yang bejangka waktu selama 30 Tahun dan boleh diperpanjang selama 25 tahun. Menimbang Yayasan Darul Hikmah pada saat ini telah mengalami kemajuan yang sangat pesat, mulai dari bidang keagamaan, pendidikan dan kesehatan.

DAFTAR ISI

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

	Halaman
SAMPUL DALAM.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	9
C. Rumusan Masalah.....	10
D. Kajian Pustaka.....	11
E. Tujuan Penelitian.....	13
F. Kegunaan Hasil Penelitian.....	14
G. Definisi Operasional.....	15
H. Metode Penelitian.....	16

	I. Sistematika Pembahasan.....	19
BAB II	LANDASAN TEORI TENTANG PERWAKAFAN.....	21
	A. Perwakafan Menurut Hukum Islam.....	21
	1. Pengertian Wakaf.....	21
	2. Dasar Hukum Wakaf.....	24
	3. Macam-Macam Wakaf.....	27
	4. Rukun dan Syarat Wakaf.....	29
	B. Perwakafan Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik Jo. Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Jo. Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaannya.....	33
	1. Pengertian Wakaf	33
	2. Dasar-Dasar Wakaf.....	34
	3. Tujuan dan Fungsi Wakaf	34
	4. Unsur dan Syarat Wakaf.....	34
	5. Pendaftaran Tanah Wakaf.....	38
	6. Tujuan Pendaftaran dan Sertifikasi Tanah Wakaf.....	41
	7. Tata Cara Pendaftaran dan Persertifikatan Tanah Wakaf	43
BAB III	TEMUAN STUDI TENTANG TANAH WAKAF YAYASAN DARUL HIKMAH KELURAHAN KEBONSARI KECAMATAN JAMBANGAN.....	47
	A. Gambaran Umum Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya	47

1.	Sejarah Pertanahan di Yayasan Darul Hikmah.....	47
2.	Kyai Daris dan ahli warisnya.....	53
3.	Gambaran geografis dan demografis Yayasan Darul Hikmah.....	54
4.	Infrastruktur dan unit Yayasan Darul Hikmah.....	57
5.	Pengurus Yayasan Darul Hikmah.....	58
B.	Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf di BPN (Pelaksanaan Perwakafan Tanah dan Proses Terjadinya Penolakan).....	61
C.	Faktor Penyebab Terjadinya Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf oleh BPN.....	63
D.	Penyelesaian Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf oleh BPN.....	65
BAB IV	ANALISIS TERHADAP PENOLAKAN PENDAFTARAN SERTIFIKAT TANAH WAKAF OLEH BPN di YAYASAN DARUL HIKMAH KEL. KEBONSARI KEC. JAMBANGAN SURABAYA.....	68
A.	Analisis Terhadap Kasus Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf oleh BPN.....	68
1.	Prosedur dan Tata Cara Mewakafkan di Kantor Urusan Agama.....	68
2.	Pendaftaran dan Pencatatan Tanah Wakaf di BPN.....	77
B.	Analisis Terhadap Status Tanah Wakaf Setelah Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf di Yayasan Darul Hikmah oleh BPN Berdasarkan Tinjauan Hukum Islam	80

	C. Analisis Penyelesaian Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya.....	84
BAB V	PENUTUP.....	87
	A. Kesimpulan.....	87
	B. Saran-saran.....	88
	DAFTAR PUSTAKA.....	89
	LAMPIRAN	

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

BAB I

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama yang mempunyai aturan dan tatanan sosial yang konkrit, akomodatif dan aplikatif, guna mengatur kehidupan manusia yang dinamis dan sejahtera. Tidak seluruh perilaku dan adat istiadat sebelum diutusny Nabi Muhammad SAW merupakan perbuatan buruk dan jelek. Tradisi Arab yang memang sesuai dengan nilai-nilai agama Islam diakomodir dan di format menjadi ajaran Islam agar lebih teratur dan bernilai imaniyah. Diantara praktek sosial yang terjadi sebelum datangnya Nabi Muhammad SAW adalah praktek yang mendermakan sesuatu dari seseorang demi kepentingan umum atau dari satu orang untuk semua keluarga. Tradisi ini kemudian diakui oleh Islam menjadi hukum wakaf, dimana seseorang yang mempunyai kelebihan ekonomi menyumbangkan sebagian hartanya untuk dikelola dan memanfaatkannya untuk kepentingan umum¹.

Wakaf merupakan salah satu aspek ajaran Islam yang berdimensi sosial, yang menempati posisi penting dalam upaya membangun sistem sosial yang

¹ Dirjen, *Strategi Pengamanan Tanah Wakaf*, (Jakarta: Depag, 2004), 4.

berkeadilan dan berkejahteraan. Rasa keadilan adalah suatu nilai yang abstrak, tetapi menuntut suatu tindakan dan perbuatan yang konkrit dan positif.

Pelaksanaan ibadah wakaf adalah sebuah contoh yang konkrit atas rasa keadilan sosial, sebab wakaf merupakan pemberian sejumlah harta benda yang sangat dicintai diberikan secara cuma-cuma untuk kebajikan umum². Hal ini berdasarkan Firman Allah SWT:

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

Artinya: "Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebahagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya."(QS.Al-Imron ayat 92)³

Meskipun wakaf dalam al-Qur'an dan al-Sunnah tidak dijelaskan secara langsung dan eksplisit, namun makna dan kandungan wakaf terdapat dalam dua sumber hukum Islam tersebut. Di dalam al-Qur'an sering menyatakan wakaf dengan ungkapan yang menyatakan tentang derma harta (infaq) demi kepentingan umum. Sedangkan dalam hadits sering kita temui ungkapan wakaf dengan "tahan" (*habs*). Semua ungkapan tersebut senada dengan arti wakaf yaitu menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk

² Dirjen, *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, (Jakarta: Depag, 2005), 87.

³ Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Atlas, 1998), 91.



penggunaan yang mubah serta dimaksudkan untuk mendapatkan keridlaan Allah SWT⁴.

Sedangkan dalam pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah⁵.

Dalam sebuah hadits Rasulullah SAW bersabda:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: "إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ: مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ" (رواه مسلم)

Artinya: "Dari Abi Hurairah ra., sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda:

Apabila seseorang meninggal dunia, maka terputuslah amal perbuatannya, kecuali tiga perkara: shadaqah jariyah, ilmu yang bermanfaat dan anak

sholeh yang mendoakan orang tuanya". (HR.Muslim).⁶

⁴Dirjen, *Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf*, (Jakarta: Depag, 2003), 25.

⁵Dirjen, *Proses Lahimya Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*, (Jakarta: Depag, 2005), 244.

⁶ Imam Abi Al-Hūsayni Muslim ibn Hūjjaj Al-Qasyayri An-Naysabūri, *Shahih Muslim*, (Bairut: Darul Kitab 'lamiyah, 1995), 71-72.

Hadits ini menyebutkan bahwa sadaqah jariyah merupakan salah satu amal yang akan selalu mengalir manfaat dan pahalanya, karena manfaatnya akan berlangsung lama dan bisa diberdayakan oleh masyarakat umum. Sedangkan inti sadaqah jariyah, sebagaimana disebutkan di atas adalah wakaf.

Sandaran ideologi pada wakaf amat kental dan kuat yaitu segala sesuatu yang berpuncak pada keyakinan terhadap keesaan Tuhan, yang dibarengi dengan kesadaran akan perwujudan keadilan sosial. Islam mengajarkan kepada umatnya agar meletakkan persoalan harta dalam tinjauan yang relatif, yaitu harta yang dimiliki seseorang atau sebuah lembaga harus mempunyai kandungan nilai-nilai sosial. Prinsip pemilikan harta dalam Islam menyatakan bahwa harta tidak dibenarkan hanya dikuasai oleh sekelompok orang.

Sebagai salah satu instrumen ekonomis yang berdimensi sosial, perwakafan tanah merupakan konsekuensi logis dari sistem kepemilikan dalam Islam. Pemilikan harta benda dalam Islam harus disertai dengan pertanggungjawaban moral. Artinya, bahwa segala sesuatu (harta benda) yang selama ini dimiliki oleh seseorang atau sebuah lembaga, secara moral harus diyakini secara ideologis bahwa ada sebagian darinya menjadi hak bagi pihak lain, yaitu untuk kesejahteraan sesama, seperti fakir miskin atau di dermakan ke lembaga-lembaga lainnya⁷. Hal ini dikarenakan semua harta yang ada di langit dan di bumi adalah

⁷ Dirjen, *Panduan Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Strategis di Indonesia*, (Jakarta: Depag, 2004), 8.

milik Allah. Sehingga pemilikan manusia atas harta benda merupakan amanah atau titipan belaka. Firman Allah dalam surat al-Maidah ayat 120:

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: "Kepunyaan Allah-lah kerajaan, langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu".⁸

Sejak datangnya Islam di Indonesia, wakaf telah dilaksanakan berdasarkan paham yang dianut oleh sebagian besar masyarakat Islam Indonesia yaitu adat kebiasaan setempat. Pelaksanaan wakaf sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, masyarakat Islam Indonesia masih menggunakan kebiasaan-kebiasaan keagamaan, seperti melakukan perwakafan tanah secara lisan atas dasar saling percaya kepada seseorang atau lembaga tertentu, kebiasaan ini dipandang sebagai amal shaleh yang mempunyai nilai mulia di hadapan Tuhan tanpa harus melalui prosedur administratif dan harta wakaf dianggap milik Allah semata yang siapa saja tidak akan berani mengganggu gugat tanpa seizin Allah.

Seiring berjalannya waktu, tradisi tersebut kemudian memunculkan berbagai fenomena yang mengakibatkan perwakafan di Indonesia tidak mengalami perkembangan yang menggembirakan untuk kepentingan masyarakat

⁸ Depag RI, *Al-Qur'an*..... 184.

banyak. Bahkan banyak benda wakaf yang hilang atau bersengketa dengan pihak ketiga akibat tidak adanya bukti tertulis, seperti ikrar wakaf, sertifikat tanah dan lain-lain.

Sebenarnya aturan mengenai wakaf sendiri sudah ada sejak zaman Hindia Belanda. Tetapi secara administratif baru dimulai pada tahun 1905 dengan adanya pendaftaran tanah wakaf berdasar surat edaran sebagai berikut yaitu Surat Edaran Sekretaris Gubernement (SESG) tanggal 31 Januari 1905 (*Bijblaad* 1905, Nomor 6169) tentang perintah kepada Bupati untuk membuat daftar wakaf dan sejenisnya. Hanya saja masyarakat termasuk si wakif tidak mengerti akan adanya peraturan tersebut dan beranggapan bahwa mewakafkan secara agama akan lebih mudah tanpa proses administratif yang rumit.

Di zaman pembangunan yang begitu pesat perkembangannya, kedudukan tanah menjadi sangat penting dan sangat kompleks, sehingga sering dihadapkan kepada perbenturan kepentingan berbagai pihak. Sehingga banyak terjadi persengketaan-persengketaan tanah wakaf disebabkan tidak jelasnya status dan kedudukan tanahnya, baik antara wakif dengan nazir ataupun antara keluarga wakif dan umat Islam setempat dengan nazirnya.

Berdasarkan kenyataan itulah, sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, perwakafan mulai dibenahi dengan melakukan pembaharuan-pembaharuan di bidang pengelolaan dan paham wakaf secara

umum. Misalnya dalam upaya sertifikasi tanah wakaf terhadap tanah-tanah wakaf yang belum memiliki sertifikat. Adapun tujuan dari sertifikasi itu sendiri adalah untuk memperoleh bukti otentik sebagai kelengkapan dokumen pendaftaran sertifikat tanah wakaf pada Kantor Agraria maupun sebagai bukti hukum apabila timbul sengketa di kemudian hari tentang tanah yang telah diwakafkan.

Seperti yang terjadi di Yayasan Darul Hikmah kelurahan Kebonsari kecamatan Jambangan, berawal dari perwakafan yang dilakukan oleh wakif yang bernama Kyai Daris (almarhum) pada tahun 1905⁹, yang mana pada masa tersebut si wakif tidak mengerti akan adanya peraturan yang jelas mengenai wakaf. Sehingga si wakif merasa bahwa wakaf tersebut tidak perlu untuk dicatatkan dan cukup dengan ikrar dari wakif bahwa ia mewakafkan miliknya berupa tanah untuk kepentingan keagamaan atau kepentingan masyarakat tanpa perlu adanya kabul dari pihak yang diberi wakaf. Dengan kata lain, perwakafan ini dilakukan cukup dengan adanya rasa kepercayaan dan terpenuhinya berbagai unsur dan syarat tertentu sesuai dengan ajaran hukum Islam semata.

Pada sekitar tahun 1964, tanah tersebut telah didrop oleh BTI / PKI. Dengan mengadakan pemetaan tanah tersebut untuk dibagi-bagikan kepada golongannya. Akibat dari pada tindakan BTI / PKI tersebut, umat Islam dari berbagai daerah bergerak serempak untuk membatalkan usaha tersebut. Sehingga pada tanggal 26 Maret 1976, atas nama masyarakat Islam Jama'ah Kebonsari

⁹ KUA Kec. Wonocolo, *Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf*, No: W.3/43/07/Tahun 1992, *mimeo*.

Wonocolo Surabaya dan ahli warisnya membuat surat pernyataan bersama yang menyatakan bahwa tanah masjid Kebonsari Wonocolo Surabaya adalah tanah wakaf yang pengurusannya diserahkan kepada Pengurus Ta'mirul Masjid Kebonsari Wonocolo Surabaya¹⁰.

Hal itulah yang mendasari Lurah Kebonsari menghadap kepada Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Wonocolo Surabaya selaku Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk mendaftarkan sebidang tanah dengan luas $\pm 13.000 \text{ m}^2$, pada tanggal 13 Mei 1992. Dikarenakan si wakif telah meninggal dunia maka PPAIW menerbitkan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW)¹¹.

Dalam proses pendaftaran sertifikat tanah wakaf ke Badan Pertanahan Nasional, nadzir menghadapi beberapa kendala yakni proses pendaftaran yang rumit dan membutuhkan waktu yang lama. Ternyata pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh nadzir ditolak oleh BPN dikarenakan sebagian tanah tersebut merupakan tanah negara bekas Hak Eigendom Verponding, sehingga oleh BPN dikeluarkanlah sertifikat Hak Guna Bangunan.

Bertitik tolak dari permasalahan diatas, maka untuk mengetahui lebih lanjut tentang hukum perwakafan penulis bermaksud mengkaji secara ilmiah mengenai *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf*

¹⁰ Surat Pernyataan Bersama Tentang Perwakafan Tanah yang Kepengurusannya di Serahkan Kepada Takmirul Masjid Kebonsari Wonocolo Surabaya, *mimeo*.

¹¹ Dirjen, *Undang-Undang Nomer 41 Tahun 2004 wakaf & Peraturan Pemerintah Nomer 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaanya*, (Jakarta: Depag, 2007), 84.

oleh BPN (*Studi Kasus Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya*). Untuk mengetahui lebih dalam mengenai status tanah wakaf tersebut pasca penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN menurut hukum Islam dan Undang-Undang Perwakafan, sehingga perlu diadakan penelitian dan analisa lebih lanjut.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan gambaran diatas dapat difahami bahwa masalah yang akan diteliti adalah:

- a. Deskripsi tentang penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya.
- b. Faktor-faktor terjadinya penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya.
- c. Penyelesaian terhadap penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya.
- d. Kendala-kendala yang timbul dalam proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan.

2. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini dibatasi pada :

- a. Deskripsi tentang penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya.
- b. Faktor-faktor terjadinya penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya.
- c. Penyelesaian terhadap penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya

C. Rumusan Masalah

Berawal dari permasalahan di atas, maka timbullah masalah-masalah yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa alasan penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya?
2. Bagaimana status tanah wakaf setelah penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya berdasarkan tinjauan hukum Islam?
3. Bagaimana penyelesaian terhadap penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka disini dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana kontribusi keilmuan dalam penulisan skripsi ini dan seberapa banyak pakar yang membahas permasalahan yang akan dikaji dalam skripsi ini.

Setelah menelusuri melalui kajian pustaka, maka penulis menemukan beberapa judul skripsi yang pembahasannya berkaitan dengan skripsi yang berjudul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf oleh BPN (Studi Kasus Yayasan Darul Hikmah Kel. Kebonsari Kec. Jambangan Surabaya).”*

Penulis membaca Skripsi yang membahas tentang *“ Pembatalan Status Tanah Wakaf Wasiat oleh Ahli Waris Wakif Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 (Studi Kasus di Desa Pesanggrahan Kec. Kutorejo Kabupaten Mojokerto)”*. Skripsi yang ditulis oleh Prihatiningrum pada tahun 2007 ini menjelaskan tentang terjadinya wakaf yang dilakukan oleh bapak Syu’aib sebelum beliau meninggal dunia. Sehingga wakaf tersebut disebut dengan wakaf wasiat. Setelah si wakif meninggal dunia, orang yang diserahi wakaf tersebut hendak melaksanakan wakaf wasiat tersebut. Tetapi wakaf wasiat ini tidak dapat dilaksanakan karena ahli waris si wakif menolak terjadinya wakaf yang digunakan untuk pendirian TPQ yang dilakukan oleh ayahnya sebelum meninggal dunia. Ahli waris beranggapan bahwa tanah yang hendak diwakafkan tersebut tidak sah karena tanah tersebut tidak sepenuhnya tanah milik si wakif

yang mana sertifikat tersebut masih atas nama almarhum ibu Sa'adah yang merupakan tanah warisan dari orang tuanya. Dan apabila si wakif ingin mewakafkan tanah tersebut maka si wakif harus meminta persetujuan ahli waris. Tetapi hal itu tidak dilakukan oleh si wakif.

Penulis juga pernah membaca skripsi Rekanita Rima Jibdyah (2007) yang berjudul “ *Penolakan Sertifikasi Wakaf Tanah Milik oleh LDII (Lembaga Dakwah Islam Indonesia) di Kec. Balong Panggang Kabupaten Gresik (Tinjauan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004)*”.

Skripsi ini membahas tentang terjadinya penolakan sertifikasi wakaf tanah milik. dikarenakan masyarakat LDII menganggap bahwa sertifikasi itu tidak wajib, wakaf sudah dinyatakan sah apabila rukun-rukunnya telah terpenuhi. Hal ini berbeda dengan pernyataan Dewan Penasehat LDII Gresik yang menyatakan bahwa sertifikasi itu dianjurkan supaya tidak ada sengketa di kemudian hari. Namun pendapat yang berbeda diutarakan oleh wakif bahwasanya tidak disertifikatkannya tanah tersebut karena ia berpendapat bahwa tanah miliknya tetap menjadi milik wakif, hanya diberikan manfaatnya saja. sikap penolakan ini dipandang sebagai bukti ketidakpatuhan terhadap kebijakan pemerintah.

Sekilas kedua skripsi yang dipakai sebagai rujukan dalam proses penyelesaian skripsi tentang penolakan pendaftaran sertifikasi oleh BPN, akan tetapi dari segi pembahasannya dapat ditarik suatu persamaan, bahwa apa yang menyebabkan pendaftaran sertikat tersebut tidak bisa diterima.

Dari diskripsi singkat mengenai penelitian yang akan dikaji mengenai judul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf oleh BPN (Studi Kasus Yayasan Darul Hikmah Kel. Kebonsari Kec. Jambangan Surabaya)*” dalam karya ini, sudah seharusnya penulis menghindari pengulangan atau duplikasi karya yang telah ada. Sebab jika dilihat dari lokasi penelitian serta permasalahannya sudah bisa dipastikan belum ada peneliti yang membahas tentang *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf oleh BPN (Studi Kasus Yayasan Darul Hikmah Kel. Kebonsari Kec. Jambangan Surabaya).*”

Menganalisa lebih jauh tentang penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN, seharusnya mendapatkan perhatian khusus dan seyogyanya diselesaikan sesuai dengan aturan-aturan yang mengatur tentang pengurusan pertanahan. Jika pembatalan tersebut mendatangkan kemaslahatan yang lebih besar dan menyangkut permasalahan orang banyak maka hal tersebut sah-sah saja dilakukan, tetapi semuanya juga harus sesuai dengan aturan-aturan yang ada.

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok masalah di atas, maka pembahasan proposal ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui alasan BPN menolak pendaftaran sertifikat tanah wakaf Yayasan Darul Hikmah.

2. Untuk mengetahui status tanah wakaf Yayasan Darul Hikmah setelah penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN berdasarkan tinjauan hukum islam.
3. Untuk memberikan penyelesaian akibat dari penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi disiplin ilmu secara umum dan sekurang-kurangnya dapat digunakan untuk 2 (dua) aspek, yaitu:

1. Dari segi teoritis, sebagai upaya bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum Islam yang berkaitan dengan masalah pendaftaran sertifikat tanah wakaf di BPN.
2. Dari segi praktisnya, dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan masalah pendaftaran sertifikat tanah wakaf di BPN.

G. Definisi Operasional

1. Yang dimaksud tinjauan hukum Islam disini adalah dilihat berdasarkan kaidah, asas prinsip atau aturan yang digunakan untuk mengendalikan masyarakat Islam baik berupa ayat al-Qur'an, hadits Nabi SAW, pendapat sahabat dan tabi'in.
2. Pendaftaran adalah proses mendaftar. Yang dimaksud pendaftaran disini adalah proses mendaftarkan suatu tanah wakaf kepada pemerintah untuk mendapatkan legalitas dengan melalui tahapan-tahapan tertentu sesuai dengan aturan yang ada.
3. Sertifikat adalah tanda atau surat keterangan yang berupa pernyataan tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan untuk bukti suatu kejadian. Sertifikasi adalah penyertifikatan atau proses menjadikan sertifikat¹².
4. Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan atau kesejahteraan umum menurut syari'ah¹³.
5. BPN adalah Badan Pertanahan Nasional. Yaitu lembaga pemerintah yang berwenang dan berkewajiban untuk mencatat perwakafan tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.

¹² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1997), 928.

¹³ Dirjen, *Bunga Rampai Perwakafan*, (Jakarta: Depag, 2006), 159.

Dari definisi operasional diatas dapat ditangkap suatu maksud dari judul penelitian ini adalah bahwasanya sertifikat itu sangat penting dalam upaya menjadikan wakaf sebagai wakaf yang abadi dan sebagai bukti autentik apabila ada sengketa dikemudian hari. Dan sertifikat tanah wakaf tersebut dapat dikatakan sah apabila dibuat oleh pihak yang berwenang yaitu BPN. Pada hakekatnya wakaf merupakan amalan yang tidak akan terputus sampai si wakif meninggal dunia. Untuk itu penulis akan menganalisis judul penelitian ini berdasarkan Undang-Undang Perwakafan dan Hukum Islam mengenai keabsahan perwakafan yang dilakukan oleh wakif akibat dari penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN.

H. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah bersifat *field reseach* atau penelitian lapangan, dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Data yang Dikumpulkan

Dalam penelitian di Yayasan Darul Hikmah di kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya, data-data yang dikumpulkan meliputi:

- a. Sejarah perwakafan tanah wakaf Yayasan Darul Hikmah.
- b. Alasan BPN menolak pendaftaran sertifikat tanah wakaf di Yayasan Darul Hikmah di kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Sumber primer

- 1) Informan yaitu kepala KUA Wonocolo, pengurus Yayasan Darul Hikmah dan BPN.
- 2) Dokumen yaitu berupa arsip-arsip yang ada kaitannya dengan masalah tanah wakaf Yayasan Darul Hikmah yang sedang diteliti.

b. Sumber sekunder

- 1) Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah perwakafan, antara lain:
 - a) Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.
 - b) Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004.
 - c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - d) Buku-buku yang ada relevansinya dengan masalah yang dibahas.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini teknik yang digunakan dalam pengumpulan data berupa:

- a. Wawancara (interview) yaitu komunikasi langsung antara pihak pengumpul data dengan responden atau informan.
- b. Observasi yaitu tingkatan mengamati (melihat), mendengar peristiwa, keadaan atau hal lain yang menjadi sumber data.
- c. Dokumenter yaitu mencatat hal-hal yang dianggap penting yang ada kaitannya dengan sumber data.

Semua teknik pengumpulan data ini digunakan untuk saling melengkapi karena salah satu teknik tidak akan sempurna tanpa ada keterkaitan dari data yang diperoleh dari teknik yang lain, sehingga ketiga teknik ini perlu berjalan secara terpadu.

4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian kualitatif ini, teknik analisis data dilakukan adalah menggunakan metode secara deduktif yaitu diawali dengan mengemukakan teori-teori, dalil-dalil atau kesimpulan yang bersifat umum dari hasil penelitian tentang Yayasan Darul Hikmah, kemudian di analisa dengan teori perwakafan yang telah ada dan diakhiri dengan kenyataan yang bersifat khusus.

I. Sistematika Pembahasan

Agar penyusunan skripsi ini benar-benar sistematis dan pembahasannya sesuai dengan alur kajian yang akan dibahas, maka penulis membaginya dalam lima bab, berikut merupakan susunan sistematika pembahasan skripsi yaitu:

Bab I : Merupakan pendahuluan yang memuat uraian tentang latar belakang masalah yang akan dijadikan pijakan awal dalam merumuskan masalah. Kajian pustaka yang merupakan deskripsi ringkas mengenai kajian yang pernah dilakukan seputar masalah yang diteliti, kemudian menentukan tujuan penelitian dan kegunaan penelitian, memberikan definisi operasional yang merupakan penjelasan pengertian dari variabel yang diteliti yang didasarkan pada suatu aturan atau kaidah, yang digunakan dan dalam penulisannya menggunakan sistematika pembahasan yang merupakan alur logis dari bahasan skripsi.

Bab II : Merupakan landasan teori yang memuat deskripsi tentang perwakafan dan permasalahannya beserta ketentuan hukumnya berdasarkan hukum Islam dan peraturan perundang-undangan mengenai perwakafan.

Bab III : Merupakan penyajian data hasil penelitian yang telah dikumpulkan. Kemudian di deskriptifkan secara obyektif mengenai gambaran umum Yayasan Darul Hikmah, pelaksanaan perwakafan dan latar belakang penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya .

Bab IV : Merupakan analisis, yaitu setelah mengumpulkan data dan mendeskripsikan data hasil penelitian kemudian dianalisa dengan teknik analisis tentang tinjauan hukum Islam terhadap penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya.

Bab V: Merupakan penutup, yang di dalamnya memuat tentang kesimpulan yang merupakan inti sari pembahasan, kemudian ditambah dengan saran-saran dimaksudkan untuk melengkapi apa yang dirasa kurang dengan masalah yang penulis bahas.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

BAB II

LANDASAN TEORI TENTANG PERWAKAFAN

A. Perwakafan Menurut Hukum Islam

1. Pengertian wakaf

Dalam hukum Islam diatur juga masalah wakaf, yaitu berasal dari bahasa Arab asal katanya “ *waqafa*” yang berarti menahan atau berhenti atau diam di tempat atau tetap berdiri. Kata *waqafa- yaqifu-waqfan* sama artinya dengan *habasa-yahbisu-tahbisan*. Kata *al-waqf* mengandung beberapa pengertian, yaitu menahan, menahan harta untuk diwakafkan, tidak dipindah milikkan¹⁴.

Sedangkan menurut istilah ada beberapa pengertian menurut para ulama antara lain:

a. Menurut Mazhab Hanafi

حَبْسُ الْعَيْنِ عَلَى الْمِلْكِ الْوَاقِفِ وَالْتَصَدُّقِ بِمَنْفَعَتِهَا

Artinya: "Menahan benda yang statusnya tetap milik si waqif (orang yang mewakafkan) dan yang disedekahkan adalah manfaatnya saja."¹⁵

¹⁴ Adijani al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori dan Praktek*, (jakarta: Raja Grafindo Persada,1997), 23.

¹⁵ A. Faishal Haq, *Hukum Wakaf dan Perwakafan di Indonesia*, (Pasuruan: PT Garoeda Buana Indah, 1993), 1.

Berdasarkan definisi tersebut, pemilikan harta tidak lepas dari si waqif, bahkan si waqif boleh menarik kembali wakafnya kapan saja ia kehendaki, serta boleh menjualnya. Wakaf ini akan berakhir dengan meninggalnya si waqif, dan harta wakaf tersebut menjadi harta warisan buat ahli warisnya.

Berkenaan dengan pendapat Abu Hanifah yang membolehkan harta wakaf dijual dan diwariskan, Abu Yusuf berkata : "Seandainya hadis ini (hadis tentang wakaf tanah di Haibar) sampai kepada Abu Hanifah, tentulah dia berpendapat seperti yang dikatakan oleh hadis"¹⁶.

b. Menurut Mazhab Maliki.

جَعَلَ مَنفَعَةَ مَمْلُوكٍ وَلَوْ بِأَجْرَةٍ أَوْ غَلَّةٍ لِمُسْتَحِقٍّ بِصِيغَةٍ مُدَّةٍ مَا يَرَاهُ الْمُحْسِنُ

*Artinya: "Menjadikan manfaat benda yang dimiliki, baik berupa sewa atau hasilnya untuk diserahkan kepada orang yang berhak, dengan bentuk penyerahan berjangka waktu sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh orang yang mewakafkan."*¹⁷

Wakaf merupakan suatu ibadah yang disyariatkan. Berdasarkan definisi ini seseorang yang mewakafkan hartanya dapat menahan penggunaan harta benda tersebut secara penuh dan membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebajikan, dengan tetap kepemilikan harta ada pada si waqif. Adapun masa berlakunya harta yang diwakafkan hanya untuk jangka waktu tertentu,

¹⁶ Sayyid Sabiq, *Terjemah Fiqh Sunnah*, Vol. 14, (Bandung: Al-Ma'arif, 1987), 163.

¹⁷ A. Faishal Haq, *Hukum Wakaf dan Perwakafan di Indonesia*.....1.

sesuai kehendak si waqif. Sehingga tidak diisyaratkan wakaf untuk selamanya.

c. Menurut Mazhab Syafi'i.

حَبْسُ مَالٍ يُمْكِنُ الْإِنْتِفَاعُ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ بِقَطْعِ التَّصَرُّفِ فِي رَقَبَتِهِ عَلَى مَصْرُوفٍ مُبَاحٍ

Artinya: "Menahan harta yang dapat diambil manfaatnya dengan tetap utuhnya barang, dan barang itu lepas dari penguasaan si waqif serta di manfaatkan pada sesuatu yang diperbolehkan oleh agama."¹⁸

d. Menurut Mazhab Hanbali.

تَحْيِيسُ مَالِكٍ مُطْلَقِ التَّصَرُّفِ مَالَهُ الْمُنْتَفِعَ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ بِقَطْعِ تَصَرُّفِهِ فِي رَقَبَتِهِ أَنْوَاعِ

مِنْ أَنْوَاعِ التَّصَرُّفِ تَحْيِيسًا يُصَرِّفُ رِيعَهُ إِلَى بَرٍّ تَقَرُّبًا إِلَى اللَّهِ

Artinya: "Menahan kebebasan pemilik harta dalam membelanjakan hartanya yang bermanfaat dengan tetap utuhnya harta dan memutuskan semua hak penguasaan terhadap harta itu, sedangkan manfaatnya dipergunakan pada suatu kebaikan untuk mendekatkan diri kepada Allah."¹⁹

¹⁸ Ibid, 2.

¹⁹ Ibid, 2.

Dalam hal status kepemilikan harta wakaf, mazhab Syafi'i dan mazhab Hanbali secara tegas menyatakan bahwa dengan sahnya wakaf maka pemilikan harta wakaf bukan lagi milik si waqif melainkan telah berpindah kepada Allah SWT, dalam arti milik umat.

Berdasarkan beberapa definisi wakaf yang dikemukakan oleh para Fuqaha, terdapat satu pemahaman, bahwa wakaf adalah menahan harta atau menjadikan harta bermanfaat bagi kemaslahatan umat dan agama.

2. Dasar hukum wakaf

Dasar hukum wakaf sebagai lembaga yang diatur dalam ajaran Islam tidak dijumpai secara tersurat dalam al-Qur'an, akan tetapi dalil menjadi petunjuk dan yang dapat dijadikan dasar disyariatkannya ibadah wakaf dapat kita jumpai dari beberapa ayat al-Qur'an dan hadis Nabi Muhammad SAW.

Berikut merupakan beberapa dasar ayat Al-Qur'an yang dapat dijadikan dasar hukum wakaf antara lain:

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

Artinya: "Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebahagian harta yang kamu cintai. Dan

apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya". (QS. Al-Imran: 92)²⁰

وَأَفْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: "Dan perbuatlah kebajikan, supaya kamu mendapat kemenangan".(QS. Al-Hajj: 77)²¹

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik". (QS. Al-Baqarah: 267)²²

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى

Artinya: "Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa". (QS. Al-Maidah: 2)²³

Dan dari beberapa hadis yang dapat digunakan sebagai landasan hukum wakaf adalah sebagai berikut:

²⁰ Depag RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Atlas, 1998), 91.

²¹ Ibid, 523.

²² Ibid, 67.

²³ Ibid, 156-157.

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهُمَا قَالَ : أَصَابَ عُمَرُ أَرْضًا بِحَيْرٍ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
 digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

وَسَلَّمَ يَسْتَأْمِرُهُ فِيهَا فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِحَيْرٍ لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ هُوَ أَنفَسُ

عِنْدِي مِنْهُ فَمَا تَأْمُرُنِي بِهِ قَالَ إِنْ شِئْتَ حَبِسْتُ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا قَالَ فَتَصَدَّقْ بِهَا عُمَرُ أَنَّهُ

لَا يَبِاعُ أَصْلُهَا وَلَا يُورَثُ وَلَا يُوهَبُ قَالَ فَتَصَدَّقْ عُمَرُ فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي الرِّقَابِ وَفِي

سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالصَّيْفِ لَا جُنَاحَ عَلَيَّ مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ أَوْ يُطْعِمَ

صَدِيقًا غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ فِيهِ²⁴

Artinya: "Di riwayatkan dari Ibnu 'Umar r.a : 'Umar r.a. pernah mendapatkan bagian kebun (dari hasil rampasan perang) di Khaibar, lalu dia menghadap Nabi SAW, untuk memohon fatwa tentang kebun itu. Dia berkata, " wahai Rasulullah, saya mendapatkan bagian kebun di Khaibar, yang belum pernah saya mendapatkan suatu harta yang lebih berharga daripada kebun itu. Maka, apakah yang harus saya lakukan terhadap kebun itu. Beliau bersabda, "jika kamu mau, wakafkanlah kebun itu dan sedekahkanlah hasilnya!" kemudian Umar menyedekahkan hasil kebun itu. Sedangkan kebunnya tidak dijual, tidak dibeli, tidak diwariskan, dan tidak dihibahkan. Selanjutnya, dia berkata, "Umar menyedekahkan hasil kebun itu kepada orang-orang fakir, kaum kerabat, budak, sabilillah (dijalan Allah), ibn sabil musafir dan tam'i. Tiada berdosa orang yang mengurusinya untuk memakan sebagian dari penghasilan wakaf itu dengan cara baik atau memberi makan kawannya tanpa menganggapnya sebagian harta miliknya

²⁴ Imam Abi Husain Muslim Bin al-Hajjaj al Qusyairiy al-Nasaibury, *Sahih Muslim*, Juz II (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 206 H/161 M), 1255.

sendiri (tidak sewenang-wenang mempergunakannya seperti miliknya sendiri)." (HR. Muslim)²⁵

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ أَوْ عِلْمٍ يُسْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ

انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ أَوْ عِلْمٍ يُسْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ

Artinya: "Dari Abu Hurairah r.a. (katanya) : Sesungguhnya Nabi SAW.

bersabda : Apabila manusia sudah mati, maka putuslah amalnya

kecuali dari tiga macam, yaitu sedekah jariah, atau ilmu yang

dimanfaatkan, atau anak yang saleh yang mendoakannya." (HR.

Muslim)²⁶

3. Macam-macam wakaf

Wakaf bila ditujukan kepada siapa wakaf itu, maka wakaf dibagi dalam 2 (dua) macam:

a. Wakaf Ahli adalah:

Yaitu wakaf yang ditujukan kepada orang-orang tertentu, seorang atau lebih, keluarga si wakif atau bukan. Wakaf seperti ini juga disebut wakaf *zurri* atau kadang-kadang disebut juga dengan wakaf *'alal aulad* yaitu wakaf yang

²⁵ Al-Hafiz Zaki al-Din Abd. Al-Azim al-Munzir, *Ringkasan Sahih Muslim*, Cetakan I, (Bandung: Mizan, 2001), 539.

²⁶ As Shan'ani. *Terjemah Subulus Salam III*. Penerjemah Abu Bakar Muhammad, (Surabaya: Al-Ikhlash, 1995), 311.

diperuntukkan bagi kepentingan dan jaminan sosial dalam lingkungan keluarga (famili), lingkungan kerabat sendiri²⁷.

Menurut hukum Islam, wakaf untuk keluarga ini dibenarkan berdasarkan *hadis* Nabi yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim dari Anas bin Malik tentang adanya wakaf keluarga yang dilakukan oleh Abu Thalhah kepada kaum kerabatnya. Di ujung *hadis* tersebut dinyatakan sebagai berikut:

وَقَدْ سَمِعْتُ مَا قُلْتَ وَإِنِّي أَرَى أَنْ يَجْعَلَهَا فِي الْأَقْرَبِينَ فَقَالَ أَبُو طَلْحَةَ أَفْعَلُ يَا رَسُولَ اللَّهِ

فَقَسَمَهَا أَبُو طَلْحَةَ فِي أَقَارِبِهِ وَبَنِي عَمِّهِ

Artinya: "Aku telah mendengar ucapanmu tentang hal tersebut. Saya berpendapat sebaiknya kamu memberikannya kepada keluarga terdekat. Maka Abu Thalhah membagikannya untuk para keluarga dan anak-anak pamannya". (HR. Muslim)²⁸

Tetapi untuk melakukan wakaf ahli (*zurri*), islam menganjurkan agar seseorang yang mempunyai harta yang hendak mewakafkan sebagian hartanya sebaiknya lebih dahulu melihat kepada sanak famili. Bila ada di antara mereka yang sedang membutuhkan pertolongan, maka wakaf lebih *afdal* (lebih baik) diberikan kepada mereka yang membutuhkan.

²⁷ Dirjen, *Fiqh Wakaf*, (Jakarta: Depag RI, 2005), 14.

²⁸ Ibid, 15.

Dalam satu segi, wakaf ahli (*zurri*) ini baik sekali, karena si wakif akan mendapat dua kebaikan, yaitu kebaikan dari amal ibadah wakafnya, juga kebaikan dari silaturahmi terhadap keluarga yang diberikan harta wakaf. Tetapi, pada sisi lain wakaf ahli ini sering menimbulkan masalah yaitu ketika anak cucu yang ditunjuk sudah tidak ada lagi (punah) atau ketika anak cucu si wakif yang menjadi tujuan wakaf berkembang sedemikian rupa. Sehingga hal ini dapat menyulitkan dalam mengambil manfaat dari harta wakaf tersebut. Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut sebaiknya dalam ikrar wakaf ahli (*zurri*) ini disebutkan secara jelas bahwa wakaf ini diperuntukkan untuk anak, cucu, kemudian kepada fakir miskin.

b. Wakaf Khairi (Umum)

Wakaf ini diperuntukkan bagi segala amal kebaikan atau kepentingan atau kemaslahatan umum, tidak dikhususkan untuk orang-orang tertentu seperti mewakafkan tanah untuk masjid, yang sifatnya sebagai lembaga keagamaan dan lembaga sosial. Wakaf ini yang sesuai dengan ajaran islam dan dianjurkan pada orang yang mempunyai harta untuk memberikan sebagian hartanya demi mendapatkan pahala dan ridha Allah.

4. Rukun dan syarat wakaf

Wakaf dinyatakan sah apabila telah terpenuhi rukun dan syaratnya. Rukun wakaf ada 4 (empat) yakni: wakif (orang yang mewakafkan), maukuf

(barang / harta yang diwakafkan), maukuf 'alaih (tujuan wakaf / orang yang diserahi untuk mengurus harta wakaf), dan shigat (pernyataan wakif sebagai suatu kehendak untuk mewakafkan harta bendanya).

Apabila rukun sebagaimana diatas telah terpenuhi, maka setiap rukun pun juga memiliki syarat yang harus dipenuhi demi sahnya wakaf, antara lain:

a. Syarat wakif

Orang yang mewakafkan (wakif) disyaratkan cakap bertindak dalam membelanjakan hartanya. Kecakapan bertindak disini meliputi 4 (empat) kriteria, yaitu: merdeka, berakal sehat, dewasa (baligh), dan tidak berada di bawah pengampuan (boros / lalai)²⁹

b. Syarat maukuf

Benda yang diwakafkan dipandang sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: benda harus mempunyai nilai / berguna, benda tetap atau benda bergerak yang dibenarkan untuk diwakafkan, benda yang diwakafkan harus tertentu (diketahui) ketika terjadi akad wakaf dan benda yang diwakafkan telah menjadi milik tetap si wakif ketika terjadinya akad wakaf³⁰.

c. Syarat maukuf 'alaih

Adapun syarat maukuf 'alaih adalah sebagai berikut:

²⁹ A. Faishal Haq, *Hukum Wakaf dan Perwakafan di Indonesia*, (Pasuruan: PT Garoeda Buana Indah, 1993), 17-18.

³⁰ Ibid, 22-24.

- 1) Harus dinyatakan secara tegas / jelas dikala mengikrarkan wakaf, kepada siapa / apa ditujukan wakaf itu.
- 2) Tujuan dari wakaf tersebut harus untuk ibadah dan mengharapkan balasan / pahala dari Allah SWT.
- 3) Hendaknya orang yang diwakafi tersebut ada ketika wakaf terjadi.
- 4) Hendaknya orang yang menerima wakaf itu mempunyai kelayakan untuk memiliki³¹.

d. Syarat shigat

Shigat adalah pernyataan wakif sebagai suatu kehendak untuk mewakafkan harta bendanya. Adapun lafadh shigat wakaf ada dua macam yaitu:

- 1) Lafaz yang jelas (sharih) seperti:

وَقَفْتُ وَحَبَسْتُ وَ سَبَلْتُ

Bila lafadh ini dipakai dalam ijab wakaf sahlah wakaf itu, sebab lafadh tersebut tidak mengandung suatu pengertian lain kecuali pada wakaf.

- 2) Lafadh kiasan (kinayah) seperti:

نَصَدَّقْتُ وَ حَرَمْتُ وَ أَبَدْتُ

Kalau lafadh ini dipakai, harus dibarengi dengan niat wakaf. Sebab lafadh “*taṣaddaqtu*” bisa berarti sedekah wajib seperti zakat dan sedekah

³¹ M. Jawad Mughniyah, *Fiqh Lima Mazhab*, (Jakarta: Lentera, 2000), 647.

sunnat. Lafadh “*haramtu*” bisa berarti dhihar, tapi bisa juga berarti wakaf. Sedangkan lafadh “*abadtu*” bisa berarti semua pengeluaran harta untuk selamanya. Sehingga semua lafadh kiasan ini yang dipakai untuk mewakafkan sesuatu harus disertai niat wakaf secara tegas.

Syarat sahnya shigat ijab, baik berupa ucapan maupun tulisan adalah:

- 1) Shigat harus munjazah (terjadi seketika / selesai), maksudnya ialah shigat tersebut menunjukkan terjadi dan terlaksananya wakaf seketika setelah shigat ijab diucapkan atau ditulis.
- 2) Shigat tidak diikuti syarat batil (palsu). Maksudnya adalah syarat yang menodai / mencederai dasar wakaf atau meniadakan hukumnya yakni kelaziman dan keabadian.
- 3) Shigat tidak diikuti pembatasan waktu tertentu dengan kata lain bahwa wakaf tersebut tidak untuk selamanya.
- 4) Tidak mengandung suatu pengertian untuk mencabut kembali wakaf yang sudah dilakukan³².

Semua golongan ulama pada dasarnya sepakat dengan syarat-syarat di atas, kecuali golongan Malikiyah yang justru pendapatnya bertolak belakang dengan syarat-syarat tersebut. Mereka berpendapat bahwa: 1) tidak disyaratkan dalam perwakafan untuk selamanya, walaupun wakaf itu

³² A. Faishal Haq, *Hukum Wakaf dan Perwakafan di Indonesia*.....26-28..

berupa masjid, 2) tidak harus bebas dari suatu syarat, dan 3) tidak harus ditentukan penggunaannya.

B. Perwakafan Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik Jo. Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Jo. Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaannya

1. Pengertian Wakaf

Di Indonesia wakaf telah diatur tersendiri dalam perundang-undangan sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik dan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf. Adapun yang dimaksud wakaf dalam PP No. 28 Tahun 1977 dalam pasal 1 ayat (1) dan Permenag No. 1 Tahun 1978 Tentang Pelaksanaannya adalah:

“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.”

Sedangkan wakaf dalam UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dan PP No. 26 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaannya adalah: *“Wakaf adalah perbuatan hukum Waqif 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”.*

2. Dasar – Dasar Wakaf

Dasar-dasar wakaf diatur dalam pasal 2 dan pasal 3 UU No. 41 Tahun 2004 tentang pelaksanaannya, yaitu: a. wakaf sah apabila dilaksanakan menurut syariah, b. Wakaf yang telah diikrarkan tidak dapat dibatalkan.

3. Tujuan dan Fungsi Wakaf

Tujuan wakaf dalam pasal 4 UU No. 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa wakaf bertujuan untuk memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. Adapun fungsi wakaf sebagaimana dalam pasal 5 UU No. 41 Tahun 2004 adalah berfungsi untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Sedangkan dalam PP No. 28 Tahun 1977 wakaf berfungsi untuk mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf.

4. Unsur dan Syarat Wakaf

Wakaf dalam UU No. 41 Tahun 2004 pasal 6-23 dilaksanakan dengan memenuhi unsur dan syarat wakaf sebagai berikut:

- a. Wakif meliputi perseorangan, organisasi atau badan hukum
 - 1) Syarat wakif perseorangan adalah dewasa, berakal sehat, tidak terhalang melakukan perbuatan hukum, dan pemilik sah harta benda wakaf

2) Syarat wakif organisasi adalah apabila wakif organisasi telah memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakafkan harta benda milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.

3) Syarat wakif badan hukum adalah apabila wakif badan hukum telah memenuhi ketentuan badan hukum untuk mewakafkan harta benda milik badan hukum sesuai dengan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan.

b. Nazir meliputi perseorangan, organisasi atau badan hukum.

Syaratnya adalah warga negara Indonesia, beragama Islam, dewasa, amanah, mampu secara jasmani dan rohani, tidak terhalang melakukan perbuatan hukum, dan ada syarat tambahan bagi nazir organisasi dan badan hukum adalah yang bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan dan/atau keagamaan Islam.

Adapun kewajiban dan hak-hak nazir adalah sebagai berikut: 1) melakukan pengadministrasikan harta benda wakaf, 2) mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya, 3) mengawasi dan melindungi harta benda wakaf, dan 4) membuat laporan secara berkala atas semua hal yang menyangkut kekayaan wakaf³³.

³³ Dirjen, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Perwakafan Tanah Milik*,142.

c. Harta benda wakaf,

Pasal 15 UU No. 41 Tahun 2004 menyatakan, harta benda wakaf hanya dapat diwakafkan apabila dimiliki dan dikuasai oleh wakif secara sah. Sedangkan yang dimaksud harta benda wakaf dalam pasal 4 PP No. 28 Tahun 1977 adalah tanah hak milik atau tanah milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan dan perkara³⁴. Macam-macam harta benda wakaf adalah:

- 1) Benda tidak bergerak, 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, dan atau e) benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 17 PP No. 42 Tahun 2006 menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat diwakafkan terdiri dari: (1) hak milik atas tanah baik yang sudah atau belum terdaftar, (2) hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai di atas tanah negara, (3) hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan atau hak milik wajib mendapatkan izin tertulis

³⁴ Ibid, 142.

pemegang hak pengelolaan atau hak milik, dan atau (4) hak milik atas satuan rumah susun.

- 2) Benda bergerak, meliputi: a) uang, b) logam mulia, c) surat berharga, d) kendaraan, e) hak atas kekayaan intelektual, f) hak sewa, dan atau g) benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku³⁵.

Sesuai dengan obyek penelitian ini, maka harta benda wakaf yang dibicarakan hanyalah mengenai tanah. Dalam pasal 4 PP No. 28 Tahun 1977 maka tanah yang diwakafkan harus merupakan tanah hak milik atau tanah milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan dan perkara³⁶.

d. Ikrar wakaf, syaratnya adalah:

- 1) Dilaksanakan wakif kepada nazir di hadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Syarat untuk menjadi saksi adalah dewasa beragama islam, berakal sehat dan tidak terhalang perbuatan hukum.
- 2) Dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW, kecuali bagi wakif yang tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum,

³⁵ Dirjen, Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf & Peraturan Pemerintah 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaannya, (Jakarta: Depag, 2007), 10-12.

³⁶ Dirjen, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Perwakafan Tanah Milik*,142.



maka wakif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh dua orang saksi.

- e. Peruntukan harta benda wakaf, syaratnya adalah diperuntukkan bagi: 1) sarana dan kegiatan ibadah, 2) sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan, 3) bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa, 4) kemajuan dan peningkatan ekonomi umat, dan 5) kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syari'ah dan peraturan perundang-undangan.
- f. Jangka waktu wakaf

5. Pendaftaran tanah wakaf

Adapun prosedur atau tata cara mewakafkan tanah milik adalah sebagai berikut³⁷:

1. Pihak yang hendak mewakafkan tanahnya diharuskan datang dihadapan PPAIW untuk melaksanakan Ikrar Wakaf.
2. Pelaksanaan pembuatan Akta Ikrar Wakaf dianggap sah apabila dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.
3. Calon wakif juga harus menghubungi nazir (pengelola wakaf) yang hendak disertai amanat guna pengurusan dan pengelolaan tanah wakaf.

³⁷ Taufiq Hamami, *Perwakafan Tanah Dalam Politik Hukum Agraria Nasional*.....127-130.

4. Dalam melaksanakan ikrar, pihak yang mewakafkan tanah diharuskan membawa serta dan menyerahkan kepada PPAIW surat-surat berikut:

- a. Sertifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya.
- b. Surat keterangan dari Kepala Desa yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkut suatu sengketa.
- c. Surat keterangan pendaftaran tanah.
- d. Izin dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat.

5. Kemudian PPAIW membuat Akta Ikrar Wakaf rangkap 3 (tiga): a. lembar pertama disimpan oleh PPAIW, b. lembar kedua dilampirkan pada surat permohonan pendaftaran kepada Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq. Kepala badan Pertanahan Nasional Kabupaten, dan c. lembar ketiga dikirim ke Pengadilan Agama yang mewilayahi tanah wakaf tersebut

Sedangkan salinannya dibuat rangkap 4 (empat): a. salinan lembar pertama disampaikan kepada wakif, b. salinan lembar kedua disampaikan kepada nazir, c. salinan lembar ketiga dikirim kepada Kandepag, dan d. salinan lembar keempat dikirim kepada Kepala Desa yang mewilayahi tanah wakaf tersebut.

Sedangkan prosedur pendaftaran perwakafan tanah yang telah terjadi sebelum berlakunya PP No. 28 Tahun 1978 Tentang Perwakafan Tanah Milik adalah sebagai berikut:

1. Tanah wakaf yang sudah terjadi sebelum berlakunya PP pendaftarannya dilakukan oleh nazir yang bersangkutan kepada KUA setempat.
2. Apabila nazir yang bersangkutan sudah tidak ada lagi maka wakif atau ahli warisnya anak keturunan nazir atau anggota masyarakat yang mengetahuinya mendaftarkan kepada KUA setempat.
3. Apabila ada tanah wakaf dan tidak ada orang yang mau mendaftarkannya maka Kepala Desa berkewajiban mendaftarkannya kepada KUA setempat.
4. Pendaftaran yang dilakukan oleh nazir, wakif, ahli warisnya anak keturunan nazir, anggota masyarakat yang mengetahuinya atau Kepala Desa harus disertai dengan:
 - a. Surat keterangan tentang tanah atau surat keterangan Kepala Desa tentang perwakafan tanah tersebut.
 - b. Dua orang saksi ikrar wakaf atau dua orang saksi *istifdhah* (orang yang mengetahui atau mendengar tentang perwakafan tersebut).
5. Pada saat PPAIW menerima laporan dan pendaftaran perwakafan tanah tersebut, maka pertama kali yang dilakukan PPAIW adalah sebagai berikut:
 - a. Meneliti keadaan tanah wakaf dengan cara memeriksa surat/surat-surat yang dilampirkan/disertakan pada surat permohonan pendaftaran perwakafan tanah.

- b. Meneliti dan mengesahkan nazir setelah mendengar saran-saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan camat.
- c. Meneliti saksi-saksi, apakah sudah memenuhi syarat untuk menjadi saksi.
- d. Menerima kesaksian tanah wakaf tersebut dengan cara mendengar keterangan saksi-saksi tentang pengetahuannya atas tanah wakaf yang didaftarkan, keterangan-keterangannya harus diucapkan di bawah sumpah untuk menjamin kebenaran keterangan-keterangannya tersebut.
6. Setelah itu PPAIW harus membuat APAIW dalam rangkap tiga dan salinannya dibuat rangkap 4 sebagaimana dalam pembuatan AIW. Kecuali pada salinan APAIW, salinan pertama diserahkan kepada wakif ahli waris, karena si wakif sudah tidak ada.

6. Tujuan pendaftaran dan sertifikasi tanah wakaf

Dalam hukum Islam, sebenarnya tidak ada ketentuan khusus mengenai keharusan dalam melakukan pendaftaran tanah atau mencatat transaksi penyerahan tanah wakaf³⁸. Namun banyak nilai dan norma Islam yang mendorong diciptakan dan diselenggarakannya tertib administrasi seperti termaktub dalam surat Al-Baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايْتُمْ بَدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

³⁸ Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam teori dan Praktek*,99.

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu`amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya".³⁹

Dalam penjelasan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf, menegaskan bahwa untuk sahnya perbuatan hukum wakaf wajib didaftarkan dan diumumkan yang pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan tata cara yang diatur dalam perundang-undangan guna untuk menciptakan tertib administrasi untuk melindungi harta benda wakaf.

Adapun manfaat dari sertifikasi wakaf tanah milik antara lain:

1. Adanya kepastian hukum dan kepastian kelanggengan manfaat tanah wakaf untuk sarana peribadatan dan sosial yang sesuai dengan syari'ah.
2. Memberikan batasan untuk tanah wakaf dari kemungkinan terjadinya sengketa wakaf tanah milik oleh pihak lain.
3. Sebagai masyarakat yang baik dalam memenuhi peraturan pemerintah dan turut membantu demi mewujudkan tujuan pembangunan negara.
4. Ikut berpartisipasi dalam mengurangi permasalahan yang kemungkinan timbul di kemudian hari.

³⁹ Depag RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*,.....70.

7. Tata cara pendaftaran dan persertifikatan Tanah Wakaf

Setelah Akta Ikrar Wakaf dilakukan sesuai dengan prosedur dan tata cara yang telah diuraikan pada subbab di atas, maka tanah wakaf tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten atau Kotamadya setempat. Berikut merupakan prosedur pendaftaran dan persertifikatannya yaitu:

1. Setelah AIW/APAIW dilaksanakan, maka PPAIW atas nama nazir yang bersangkutan, diharuskan mengajukan permohonan kepada Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat untuk mendaftarkan perwakafan tanah milik yang bersangkutan disertai dengan: sertifikat tanah yang bersangkutan, AIW atau APAIW yang dibuat dan surat pengesahan nazir dari KUA setempat.
2. Apabila keadaan tanah yang diwakafkan itu belum ada atau belum terdaftar di Kantor BPN Kabupaten/Kotamadya setempat, maka permohonan pendaftaran tanah wakafnya itu sendiri dilakukan bersama-sama dengan permohonan pendaftaran haknya kepada Kepala BPN tersebut. Sehingga hal-hal yang perlu diserahkan PPAIW atas nama nazir untuk mendaftarkan tanah wakaf adalah:
 - a. Surat permohonan konvensi/penegasan haknya, guna tercatatnya tanah yang diwakafkan tersebut pada buku tanah dan penerbitan sertifikatnya.
 - b. Surat-surat bukti kepemilikan tanahnya dan surat-surat keterangan lainnya yang diperlukan.

- c. AIW atau APAIW yang dibuat oleh PPAIW setempat.
 - d. Surat pengesahan nazir yang bersangkutan dari KUA setempat.
 - e. Surat pernyataan dari yang bersangkutan bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, ikatan, sitaan dan tidak dijaminkan di bank yang diketahui oleh Kepala Desa atau pejabat lain yang setingkat, yang diperkuat oleh camat.
 - f. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan.
 - g. Identitas waqif dan nazir (Fotokopi KTP yang dilegalisir oleh pejabat berwenang).
3. Untuk tanah yang belum terdaftar, persyaratannya sama seperti diatas tetapi karena belum ada Sertifikat Hak Milik, maka diganti dengan bukti tertulis lain yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu :
- a. Surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan.
 - b. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959.
 - c. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum maupun sejak berlakunya UUPA, yang disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi kewajiban yang disebutkan didalamnya.

- d. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
- e. Akta Pemindahan Hak yang di buat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan.
- f. Akta Ikrar Wakaf/Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hakyang diwakafkan.
- g. Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan.
- h. Akta Pemindahan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai dengan alas hak yang dialihkan.
- i. Surat Penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah.
- j. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan.

k. Lain-lain bentuk pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA, atau

m. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan⁴⁰.

4. Setelah menerima permohonan tersebut maka Bupati/Walikota/mayor Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat mencatat perwakafan tanah milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.

5. Kemudian nazir yang bersangkutan wajib melaporkannya kepada Kepala KUA Kecamatan setempat.

Dengan telah didaftarkan dan dicatatkannya tanah wakaf pada buku tanah dan sertifikatnya maka tanah wakaf tersebut telah mempunyai alat pembuktian yang kuat untuk melindungi eksistensi dan keberadaannya dari kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, yang dapat mengancam atau menggangukannya.

⁴⁰ <http://eprints.undip.ac.id/15373/>, Aprila Niravita, *Prosedur Sertifikasi Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Hak Guna Bangunan (Studi Kasus Masjid Al-Hidayah di Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang)*, mimeo.

BAB III

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

TEMUAN STUDI TENTANG TANAH WAKAF

YAYASAN DARUL HIKMAH KELURAHAN KEBONSARI KECAMATAN JAMBANGAN SURABAYA

A. Gambaran Umum Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya

1. Sejarah Pertanahan di Yayasan Darul Hikmah

Tempat pendidikan bernama Yayasan Darul Hikmah yang terletak di Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya dengan segala kelengkapan. Mulai dari sarana prasarana, lembaga, unit lembaga pendukung, bahkan sampai pondok pesantren. Ternyata dibalik tersebut memiliki sejarah panjang yang menarik untuk kita pelajari bersama.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Dikalangan masyarakat berkembang cerita tentang status kepemilikan tanah yang luasnya sekitar $\pm 13.000 \text{ m}^2$, yang mana tanah tersebut adalah tanah milik seorang tokoh agama bernama Kyai Daris. Yang didukung dengan bukti adanya orang-orang yang mengaku sebagai keluarga dan cucu dari sang tokoh agama di Kelurahan Kebonsari. Data yang kedua menyebutkan bahwasanya tanah tersebut merupakan Tanah Negara yaitu dengan status tanah Eigendom Verponding. Hal ini didukung dengan data yang dikeluarkan

oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), juga surat-surat sejenis yang menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan tanah Eigendom Verponding.

Sejarah menyebutkan bahwa Sekitar tahun 1964, tanah yang sekarang berdiri Yayasan Darul Hikmah dahulu pernah dikuasai oleh BTI/PKI yang berniat untuk mengadakan pemetaan tanah dan selanjutnya akan dibagikan kepada golongannya sesuai dengan jabatan yang di sandangnya. Mengetahui niat BTI/PKI akan melakukan tindakan tersebut, maka dengan inisiatif bersama, akhirnya umat Islam dari berbagai daerah khususnya masyarakat di Kelurahan Kebonsari Wonocolo bergerak serempak untuk membatalkan usaha tersebut. Dengan tekad bersama untuk mempertahankan tanah kelahiran dari tangan PKI, maka tanah yang sejatinya akan dibagi-bagikan kepada golongannya tersebut berhasil digagalkan dan orang-orang yang termasuk dalam golongan PKI berhasil diusir dari tanah Kebonsari.

Supaya hal itu tidak terulang kedua-kalinya, maka pada tahun 1976, warga yang mengatasnamakan masyarakat Islam jama'ah Kebonsari Wonocolo Surabaya, menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan tanah wakaf dari tanah milik Kyai Daris yang pengurusannya diserahkan kepada Pengurus Takmirul Masjid Kebonsari Wonocolo Surabaya.

Hal ini dimaksudkan agar tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang pasti dan kuat serta ketika ada permasalahan yang menyangkut tentang pertanahan Yayasan Darul Hikmah dapat diselamatkan dari tangan-tangan

yang ingin menguasai secara pribadi karena hasil dari pemanfaatan tanah Yayasan Darul Hikmah yang ada, pada kenyataannya sangat menguntungkan dalam segi material.

Berdasarkan hal itulah, maka pada tahun 1978-1979 pengurus takmirul masjid Kebonsari Wonocolo pernah berupaya untuk mendaftarkan tanah tersebut ke BPN. Dari upaya tersebut, Kepala Sub Direktorat Agraria Kotamadya Surabaya mengeluarkan surat keterangan pendaftaran tanah No. 637/1978/79 yang menyatakan bahwa tanah di Yayasan Darul Hikmah, dahulunya merupakan tanah milik seorang Belanda yang bernama Mr. Daron Baut.

Kemudian pada tahun 1979, pengurus takmir masjid Kebonsari Wonocolo menyerahkan hak pemanfaatan tanah tersebut kepada Yayasan Darul Hikmah. Dari pihak pengurus takmir masjid Kebonsari yang diwakili oleh:

1. Nama : Mohamad Salim
 Umur : 75 Tahun
 Kewarganegaraan : Indonesia
 Pekerjaan : Tani
 Tempat tinggal : di Desa Jambangan Kecamatan Wonocolo
 Kotamadya Surabaya
2. Nama : Abdoel Rochim
 Umur : 45 Tahun

Kewarganegaraan : Indonesia
 Pekerjaan : Guru SDN
 Tempat tinggal : Kebonsari II/5 Kecamatan Wonocolo Kotamadya
 Surabaya

Sedangkan yang bertindak atas nama Yayasan Darul Hikmah adalah:

1. Nama : Drs. Sjechul Hadi Permono
 Umur : 40 Tahun
 Kewarganegaraan : Indonesia
 Pekerjaan : Dosen IAIN Sunan Ampel Surabaya
 Tempat tinggal : Desa Kebonsari kecamatan Wonocolo surabaya
2. Nama : Fauzan Syatibi, BA
 Umur : 37 Tahun
 Kewarganegaraan : Indonesia
 Pekerjaan : Guru
 Tempat tinggal : Kembang Kuning Gang Besar 38 surabaya

Dari penyerahan tersebut dapat diketahui bahwa Yayasan Darul Hikmah berdiri di atas tanah yang luasnya ± 13.000 m². Pihak pengurus takmirul masjid Kebonsari Wonocolo telah menyerahkan hak pemanfaatan tanah tersebut yang terdiri dari sebuah masjid dengan ukuran panjang 25 m dan lebar 17 m, sebuah gedung sekolah madrasah dengan ukuran panjang 25 m

dan 10 m dan tanaman yang berupa pohon kelapa sebanyak 12 pohon dan pohon mangga sebanyak 2 pohon⁴¹.

Selain itu, pengurus takmirul masjid Kebonsari Wonocolo juga menyatakan bahwa tanah tersebut berdiri di atas Tanah Negara sebagaimana dalam surat keterangan pendaftaran tanah No. 637/1978/79. Serta bangunan dan tanaman tersebut diatas tidak dalam dalam sengketa dan tidak digunakan sesuatu jaminan piutang kepada pemerintah dan perorangan. Semenjak hal itulah pengelolaan tanah tersebut menjadi hak dari Yayasan darul Hikmah. Yang mana Yayasan Darul Hikmah ini merupakan sebuah Badan Hukum yang berdiri pada tahun 1977.

Kemudian sekitar tahun 1990, Pemerintah mengadakan Proyek Operasi Nasional Pertanahan (PRONA). Yang mana biaya dari pendaftaran itu ditanggung oleh Departemen Agama. Untuk itu pengurus Yayasan Darul Hikmah berinisiatif untuk melegalkan tanah tersebut melalui jalur wakaf.

Pada tahun 1992, lurah kebonsari yang bernama pak Mudhofar berinisiatif mendaftarkan tanah wakaf tersebut ke PPAIW, disertai dengan persyaratan yang dibutuhkan dalam pembuatan akta ikrar wakaf (AIW). Setelah diteliti oleh PPAIW dan dianggap persyaratannya sudah cukup lengkap, maka PPAIW menerbitkan akta pengganti akta ikrar wakaf (APAIW). Kemudian Bapak Dr. KH. Sjechul Hadi Permono, SH. MA selaku

⁴¹ Achmad Farikh Arief, Kilasan Sejarah Pendirian SD Darul Ilum dan TK Al-Hidayah Kebonsari Jambangan Surabaya, Bagian I Tahun 1979, *mimeo*.

nazir, mendaftarkan tanah wakaf tersebut ke BPN. Dikarenakan pendaftaran tanah wakaf ini membutuhkan waktu yang lama, maka berkas pendaftaran tanah wakaf ini baru diterima pada tanggal 28 Mei 1992.

Setelah melewati persyaratan yang cukup rumit dan waktu yang sangat lama untuk memperoleh surat sertifikat wakaf. Ternyata usaha yang dilakukan oleh Yayasan Darul Hikmah untuk mendapatkan sertifikat wakaf tersebut tidak membuahkan hasil sesuai dengan yang diharapkan. Maksud ingin mendapatkan bukti sertifikat wakaf dengan melakukan seluruh persyaratan yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional ternyata hal tersebut oleh BPN tidak bisa diterbitkan sertifikat wakaf dengan kata lain bahwa persyaratan tersebut ditolak oleh BPN. Alasan yang melatar belakangi kenapa BPN menolak atau tidak menurunkan surat sertifikasi tanah wakaf ternyata cukup sederhana. Hal ini dikarenakan, tanah yang diajukan dalam persyaratan ternyata terkendala dengan status kepemilikan tanah tersebut adalah Tanah Milik Negara.

Akan tetapi usaha dari pengurus Yayasan Darul Hikmah tidak hanya cukup sampai disitu saja, untuk memperoleh legal formal dalam permasalahan status tanah yayasan. maka ditahun yang sama, pengurus yayasan melakukan upaya konversi atau penegasan hak. Akhirnya usaha dan jerih payah para pengurus yayasan membuahkan hasil. pada tahun 1993, permohonan

konversi/penegasan hak sebagaimana dalam W7 dikabulkan oleh Menteri Agraria dengan diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan.

2. Kyai Daris dan ahli warisnya

Masyarakat kelurahan kebonsari mungkin tidak asing dengan nama Kyai Daris, seseorang yang dianggap oleh masyarakat kebonsari sebagai seorang kyai juga ulama'. Menurut sebagian sumber yang digali oleh penulis, bahwa Kyai Daris merupakan orang yang memberikan tanahnya untuk kegiatan agama yang dalam perkembangan tanah pemberian Kyai Daris itu berdiri Yayasan Darul Hikmah dengan fasilitas dan sarana prasarana yang cukup lengkap.

Dalam penelitian yang cukup panjang mengenai siapa sebenarnya Kyai Daris itu, penulis kesulitan untuk mengumpulkan dan memaparkan secara utuh data maupun biografi tentang Kyai Daris, dikarenakan tidak ditemukannya data tertulis berupa catatan, serta tidak ditemukannya ahli waris Kyai Daris, terlepas ahli waris tersebut masih ada ataupun memang tidak ada dalam kehidupannya.

Di dalam Yayasan Darul Hikmah selain terdapat masjid, lembaga-lembaga pendidikan dan Pondok Pesantren ternyata diwilayah tersebut juga ditempati oleh orang-orang yang mengaku sebagai ahli waris pemilik tanah tersebut. Yang dimaksud ahli waris disini adalah bukan ahli waris dari Kyai

Daris, melainkan ahli waris dari warga yang telah menempati tanah tersebut selama bertahun-tahun dan secara turun-temurun⁴². Karena pada dasarnya mereka tidak memiliki garis keturunan dengan Kyai Daris.

Menurut beberapa sumber yang didapat dari data kelurahan bahwa Kyai Daris itu tidak ada, begitu juga dengan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya. Yang menjadi kendala ahli waris pada saat ini adalah tidak adanya bukti kepemilikan tanah sama sekali⁴³. Sehingga pada saat ahli waris menuntut tanah tersebut, upaya mereka tidak dapat diterima karena mereka tidak dapat memberikan bukti bahwa tanah tersebut adalah benar milik keluarga mereka.

3. Gambaran geografis dan demografis Yayasan Darul Hikmah

Berdasarkan data monografi pada bulan Januari – Maret 2012 dari kelurahan dapat diketahui bahwa Yayasan Darul Hikmah yang terletak di jalan Kebonsari Tengah No. 64-66 Surabaya ini merupakan salah satu unit wilayah administrasi kelurahan Kebonsari di Kecamatan Jambangan Kota Surabaya. Adapun Kelurahan Kebonsari yang membawahi sekitar 28 Rukun Tetangga dan 3 Rukun Warga, memiliki luas wilayah ± 91 Ha.

a. Batas Wilayah

⁴² Drs. H. Muhammad Nasir, M.Si selaku Wakil Ketua Takmir Yayasan Darul Hikmah dan Ahli Waris, Wawancara, 13 Juni 2012.

⁴³ Ibid.

- 1) Batas wilayah sebelah utara : Kelurahan Jambangan
- 2) Batas wilayah sebelah timur : Kelurahan Gayungan
- 3) Batas wilayah sebelah selatan : Kelurahan Pagesangan
- 4) Batas wilayah sebelah barat : Sungai Surabaya

b. Kondisi geografis Kelurahan Kebonsari:

- 1) Ketinggian tanah dari permukaan laut : ± 7 m
- 2) Topografi : rendah
- 3) Suhu udara rata-rata : 32°c

c. Orbitrasi (jarak dari pusat pemerintahan)

- 1) Jarak dari Pusat Pemerintahan Kecamatan : 0,5 Km
- 2) Jarak dari Pusat Pemerintahan Kota : 10 Km
- 3) Jarak dari Pusat Pemerintahan Propinsi : 15 Km
- 4) Jarak dari Ibukota Negara : 1000 Km

d. Kependudukan

- 1) Jumlah penduduk Kelurahan Kebonsari berdasarkan:
 - (a) Jenis kelamin : Laki-laki : 4973 orang
Perempuan : 4818 orang
 - (b) Kepala Keluarga : 2431 KK
 - (c) Kewarganegaraan : WNI : 9805 orang
- 2) Jumlah penduduk menurut agama :
 - (a) Islam : 9115 orang

(b) Kristen : 287 orang

(c) Katholik : 387 orang

(d) Hindu : 14 orang

(e) Budha : 1 orang

3) Jumlah penduduk menurut pekerjaan:

(a) Karyawan : 1085 orang

(b) Pensiunan/Purnawirawan : 259 orang

(c) Wiraswasta : 33 orang

(d) Tani/Ternak : 3 orang

(e) Pelajar/Mahasiswa : 3698 orang

(f) Buruh tani : 310 orang

(g) Dagang : 206 orang

(h) Belum bekerja/tidak bekerja : 316/2.962 orang

(i) Status pertanahan :

(1) Sertifikat Hak Milik : 119 bidang 9 Ha

(2) Sertifikat Hak Guna Usaha : 1 bidang 3,5 Ha

(3) Sertifikat Hak Guna Bangunan : 319 bidang 11,5 Ha

(4) Sertifikat Hak Pakai : 1 bidang 1 Ha

(5) Milik Adat/Tanah Yasan : 1 bidang 1 Ha

(6) Tanah Negara Bekas Eigendom : 452 bidang 54,65 Ha

(7) Bekas Tanah Kas Desa : 7 bidang 3,6 Ha⁴⁴

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

4. Infrastruktur dan unit Yayasan Darul Hikmah

Semenjak tanah tersebut diserahkan hak pemanfaatannya kepada Yayasan Darul Hikmah. Tanah tersebut mengalami perkembangan yang sangat pesat. Selain berdiri masjid dan sebuah gedung madrasah yang semenjak tahun 1971 ditempati untuk sekolah dasar sebagaimana dalam surat pernyataan penyerahan yang dilakukan oleh pengurus takmirul masjid Kebonsari Wonocolo tahun 1979. Sekarang di Yayasan Darul Hikmah telah berdiri beberapa lembaga pendidikan yaitu :

- a. Pondok Pesantren.
- b. Taman Pendidikan Al-Qur'an (TPQ).
- c. Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD).
- d. Play Group (PG).
- e. Taman Kanak-Kanak (TK).
- f. Tempat Kursus. Selain itu, di Yayasan ini juga terdapat Balai Pengobatan dan Apotik sebagai sarana di bidang kesehatan⁴⁵.

⁴⁴ Data diperoleh dari Data Monografi Kelurahan Kebonsari Bulan Januari – Maret 2012, mimeo.

⁴⁵ Pak Miftah selaku Staf Yayasan Darul Hikmah, Wawancara, 17 Mei 2012.

5. Pengurus Yayasan Darul Hikmah

Sebelum tahun 1979, dimana pada tahun tersebut hak pemanfaatan tanah wakaf di Yayasan Darul Hikmah masih di bawah pengawasan pengurus masjid Kebonsari Wonocolo selaku penerima wakaf. Yang kemudian pada tanggal 11 April 1979 pemanfaatan tanah tersebut diserahkan kepada pengurus Yayasan Darul Hikmah.

Adapun struktur keorganisasian berdasarkan surat pengesahan nazir No. W.5./43/07/1992, pada hari Rabu tanggal 1 zulqa'dah 1412 atau tanggal 13 Mei 1992 M⁴⁶, mengesahkan:

1. Nama lengkap : Dr. KH. Sjechul Hadi Permono, SH. MA
 Tanggal lahir/umur : 53 Tahun
 Agama : Islam
 Pekerjaan : Dosen IAIN Sunan Ampel Surabaya
 Kewarganegaraan : Indonesia
 Tempat tinggal : Jl. Kebonsari Tengah 71 Wonocolo Surabaya
 Jabatan dalam nazir sebagai: Ketua I Yayasan Darul Hikmah Surabaya
2. Nama lengkap : Drs. Fauzan Sjathiby
 Tanggal lahir/umur : 48 Tahun
 Agama : Islam
 Pekerjaan : Guru

⁴⁶ Data diperoleh dari Surat Pengesahan Nazir No. W.5./43/07/1992 yang dikeluarkan oleh KUA Kec. Wonocolo, *mimeo*.

Kewarganegaraan : Indonesia

Tempat tinggal : Kembang Kuning Kulon II/27 Surabaya

Jabatan dalam nazir sebagai: Sekretaris I Yayasan Darul Hikmah Surabaya

3. **Nama lengkap : Drs. H. Abdurrahman Muhdi**

Tanggal lahir/umur : 48 Tahun

Agama : Islam

Pekerjaan : Guru

Kewarganegaraan : Indonesia

Tempat tinggal : Wonokromo Pasar G.II/17 Surabaya

**Jabatan dalam nazir sebagai: Sekretaris II Yayasan Darul Hikmah
Surabaya**

4. **Nama lengkap : H. Mohamad Sukadi**

Tanggal lahir/umur : 52 Tahun

Agama : Islam

Pekerjaan : Swasta

Kewarganegaraan : Indonesia

Tempat tinggal : Jl. Petemon Barat No. 253 Surabaya

**Jabatan dalam nazir sebagai: Bendahara II Yayasan Darul Hikmah
Surabaya**

5. **Nama lengkap : M. Thosim Alwi**

Tanggal lahir/umur : 58 Tahun

Agama : Islam

Pekerjaan : Swasta

Kewarganegaraan : Indonesia

Tempat tinggal : Jl. Petemon Kuburan No. 8 Surabaya

Jabatan dalam nazir sebagai : Pembantu Yayasan Darul Hikmah
Surabaya

Kemudian pada tahun 2008 terjadi pergantian pengurus Yayasan Darul Hikmah untuk periode 2008-2013, berikut merupakan susunan kepengurusannya:

1. Pembina : Ketua : Prof. Dr. KH. Sjechul Hadi Permono, SH. MA

Anggota : H. Achmad Farikh Arief, S.H.

2. Pengurus : Ketua : H. Suwarno

Wakil Ketua : Drs. H. Muhammad Nasir, M.Si

Sekretaris : H. Iriyanto

Bendahara : H. Slamet Hardjanto

3. Pengawas : Ketua : Prof. Dr. KH. Achmad Faishol Haq, M. Ag

Anggota : 1. Drs. Jeje Abdul Rojak, M.Ag

2. Bambang Supriyanto

B. Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf oleh BPN (Pelaksanaan Perwakafan Tanah dan Proses Terjadinya Penolakan)

Masjid Al-Hikmah yang berada di Yayasan Darul Hikmah dahulu adalah bernama Masjid Kebonsari Wonocolo Surabaya, hal ini berdasarkan surat pernyataan bersama yang dilakukan atas nama masyarakat Islam jama'ah Kebonsari Wonocolo Surabaya pada hari jum'at tanggal 26 Maret 1976. Masjid ini merupakan tanah wakaf yang pengurusannya diserahkan kepada Pengurus Ta'mirul Masjid Kebonsari Wonocolo Surabaya.

Awal mula terjadinya pembuatan akta pengganti akta ikrar wakaf adalah ketika masyarakat yang berada di Kelurahan Kebonsari yang mayoritas warganya beragama Islam dan membutuhkan tempat ibadah, yang mana pada waktu itu masjid yang berada di atas tanah wakaf sudah dalam keadaan hampir roboh sehingga memerlukan renovasi. Untuk itu warga berinisiatif untuk merenovasi masjid tersebut. Sebagaimana fungsi masjid tersebut adalah untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan beragama warga kebonsari khususnya umat Islam sebagai agama mayoritas penduduknya.

Untuk merenovasi masjid ini, Pengurus Darul Hikmah memerlukan dana yang cukup besar, sehingga harus mencari bantuan dari luar Yayasan Darul Hikmah. Ditahun yang sama, takmir Yayasan Darul Hikmah mengadakan kerjasama dengan Yayasan Amal Bakti Pancasila yang intinya adalah untuk menjadi donatur pembangunan masjid. Dengan usaha yang cukup lama akhirnya

Yayasan Amal Bakti Pancasila mengabdikan untuk menjadi donatur dalam pembangunan masjid Al-Hikmah, dengan syarat status tanah yang dipergunakan masjid itu harus sudah jelas. Karena pada waktu itu, tanah tersebut belum memiliki sertifikat tanah⁴⁷.

Pada tahun 1990 terdapat Proyek Operasi Nasional Pertanahan (PRONA), Kabupaten/Kotamadya diseluruh Indonesia dan Departemen Agama, yang menganjurkan kepada pengurus masjid di seluruh Indonesia untuk mengamankan tempat ibadah dengan mensertifikatkan tanah-tanah yang terdapat tempat ibadahnya. Dalam PRONA tersebut, biaya pendaftaran itu ditanggung sepenuhnya oleh Departemen Agama⁴⁸. Atas dasar itu maka pada tanggal 13 Mei 1992, Bapak Muhammad Mudhofar selaku Lurah Kebonsari mendaftarkan tanah wakaf al Hikmah, yang dahulu menurut pernyataan bersama dilakukan atas nama masyarakat Islam jamaah Kebonsari Wonocolo Surabaya yang dibuat pada tanggal 26 Maret 1976 yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik Almarhum Kyai Daris.

Adapun tanah wakaf ini sebelah barat berbatasan dengan: jalan jurusan Sepanjang-Ketintang, sebelah utara: sungai ke jurusan Rungkut, sebelah timur: jalan Desa Kebonsari, sebelah selatan: tanah milik Pak Toyo dan Pak Jakfar/ Pak

⁴⁷ Pak Miftah selaku Staf Yayasan Darul Hikmah, Wawancara, 17 Mei 2012.

⁴⁸ Bapak Drs. H. Muhammad Nasir, M.Si selaku Wakil Ketua Takmir Yayasan Darul Hikmah dan Ahli Waris, Wawancara, 13 Juni 2012.

Syafi'i. Tanah tersebut merupakan tanah wakaf yang pengurusannya diserahkan kepada Pengurus Takmir Masjid Kebonsari Wonocolo Surabaya⁴⁹.

Kemudian tanah wakaf tersebut diserahkan kepada Dr. KH. Sjechul Hadi Permono, SH, MA selaku nazir. Setelah PPAIW Wonocolo menganggap bahwa persyaratan perwakafan dianggap telah cukup lengkap maka PPAIW menerbitkan APAIW sebagai bukti telah terjadinya perwakafan dan sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah wakaf ke BPN.

Pada tanggal 21 Mei 1992, nazir mendaftarkan tanah wakaf ke BPN disertai dengan berkas permohonan pendaftaran tanah wakaf yang berupa W.7 dengan lampiran berupa surat permohonan konversi/penegasan hak, surat bukti pemilikan tanah, akta ikrar wakaf dan surat pengesahan nazir. Tetapi pendaftaran tanah wakaf ini baru diterima oleh BPN pada tanggal 28 Mei 1992.

C. Faktor Penyebab Terjadinya Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf oleh BPN

Dalam penolakan BPN terhadap pendaftaran sertifikat wakaf di Yayasan Darul Hikmah bukan serta merta ditolak, akan tetapi ada beberapa alasan yang melatar belakangi BPN tidak mengabulkan permohonan yang diajukan oleh pihak yayasan. Adapun alasan BPN melakukan penolakan terhadap permohonan pendaftaran tanah wakaf yang diajukan oleh pihak Yayasan Darul Hikmah

⁴⁹ Data diperoleh dari APAIW No. W.3/43/07/ Tahun 1992 yang dikeluarkan oleh KUA Kec. Wonocolo, *mimeo*.

dikarenakan tanah tersebut merupakan sebagian Tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding.

Pada tahun 1978 pengurus ta'mir masjid desa kebonsari pernah mengajukan surat untuk menanyakan perihal status tanah tersebut kepada Kepala Sub Direktorat Agraria Kotamadya Surabaya. Meskipun kantor agraria tidak menerbitkan surat keterangan secara langsung akan tetapi satu tahun berikutnya walikotamadya tingkat II kantor agraria memberikan surat keterangan pada tanggal 14-11-1978 No. 637/1978/79 yang menyatakan bahwa bangunan-bangunan tersebut berdiri diatas tanah negara seluas $\pm 13.000 \text{ m}^2$ ⁵⁰, yang diketahui dahulunya merupakan tanah milik Mr. Daron Baut. Pada tanggal 11-4-1979 terjadi penyerahan pengelolaan dari pengurus takmirul masjid Desa Kebonsari kepada Pengurus Yayasan Darul Hikmah. Sehingga proses untuk menanyakan lebih lanjut mengenai status tanah tersebut dilanjutkan oleh Pihak Yayasan Darul Hikmah. Kemudian Pengurus Yayasan Darul Hikmah mengajukan surat permohonan kepada Kantor Agraria untuk keperluan lampiran penegasan hak dengan diterbitkannya Gambar Situasi Kasar No. 62/1979/1980, yang menggambarkan bahwa tanah tersebut merupakan tanah penguasaan negara bekas Hak Eigendom Verponding No. 7159 sisa.

Berdasarkan Gambar Situasi Kasar itulah yang dipergunakan dalam pembuatan APAIW, untuk mendaftarkan tanah tersebut sebagai tanah wakaf.

⁵⁰ Drs. H. Muhammad Nasir, M.Si selaku Wakil Ketua Takmir Yayasan Darul Hikmah dan Ahli Waris, Wawancara, 13 Juni 2012.

Yang mana dalam keterangan tersebut menunjukkan bahwa tanah tersebut merupakan tanah Eigendom Verponding yang dahulunya merupakan milik Mr. Daron Baut bukan milik dari Kyai Daris sebagaimana dalam pernyataan bersama. Seperti yang terdapat dalam ketentuan-ketentuan pasal (1) UUPA, dinyatakan bahwa hak Eigendom atas tanah semenjak berlakunya UUPA berganti menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tanah tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam pasal 21 UUPA. Oleh karena alasan itulah sehingga pendaftaran sertifikat tanah wakaf tersebut tidak dapat diterima oleh BPN, karena tanah yang digunakan untuk perwakafan adalah bukan tanah milik Kyai Daris melainkan tanah milik Negara yang dahulunya merupakan tanah bekas hak barat.

D. Penyelesaian Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf oleh BPN

Setelah pengurus yayasan mengajukan surat perihal status dari tanah Darul Hikmah pada tahun 1978-1979 yang pada akhirnya dijawab oleh BPN dengan surat keterangan pendaftaran tanah no. 637/1978/79 yang menjelaskan tentang perihal posisi tanah tersebut berada diatas tanah negara seluas 13.000 m².

Pada tahun 1979-1980 walikotamadya kepala daerah tingkat II kantor agrarian Surabaya menerbitkan gambar situasi kasar, upaya ini dilakukan sebagai jawaban dari kantor agraria terhadap surat yang pernah diajukan pihak Yayasan Darul Hikmah pada tahun 1978. Pada tahun 1990 pemerintah mengeluarkan

PRONA (Proyek Nasional), dengan tujuan untuk melindungi tanah-tanah wakaf yang belum memiliki legalitas hukum atau sertifikat.

Akhirnya dengan diberlakukannya proyek nasional oleh pemerintah maka pengurus Yayasan Darul Hikmah mencoba untuk mendaftarkan tanah yayasan dengan maksud dan tujuan untuk mendapatkan bukti kepemilikan atau sertifikat kepemilikan tanah. Pada tanggal 13 Mei 1992, Muhammad Mudhofar selaku Lurah Kebonsari mendaftarkan tanah wakaf tersebut ke KUA Wonocolo, sehingga diterbitkan APAIW. Setelah itu pada tanggal 21 Mei 1992 oleh Drs. Sjechul Hadi Permono selaku nazir mendaftarkan tanah tersebut ke BPN dengan menyampaikan berkas permohonan pendaftaran tanah wakaf dengan lampiran sebagaimana dalam W.7 yaitu berupa:

1. Surat permohonan konversi/penegasan hak
2. Surat bukti pemilikan tanah
3. Akta pengganti akta ikrar wakaf
4. Surat pengesahan nazir

Pendaftaran tanah wakaf ini baru diterima oleh BPN pada tanggal 28 Mei 1992. Untuk memberikan sertifikat tanah, BPN tidak secara langsung menerbitkan sertifikat tersebut, tetapi BPN harus meneliti keadaan tanah tersebut dan hal itu memerlukan waktu sekitar satu tahun.

Setelah BPN selesai meneliti berkas-berkas yang diajukan oleh pihak yayasan, pada akhirnya BPN menyatakan bahwa pendaftaran tanah wakaf yang

dilakukan oleh nazir tidak dapat diterbitkan sertifikat tanah wakaf, dikarenakan tanah tersebut merupakan sebagian tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding No. 7159 sisa yang dahulunya merupakan tanah milik Mr. Daron Baut.

Dengan pertimbangan tanah yayasan yang statusnya Eigendom Verponding, juga didukung dengan tanah yayasan yang telah berdiri beberapa unit pendidikan dan keagamaan, maka menteri agraria memberikan kebijakan untuk mengabulkan permohonan yang di ajukan nazir dengan diterbitkannya sertifikat hak guna bangunan (HGB) bukan sertifikat Hak Milik. Sebagaimana dalam UUPA dalam ketentuan-ketentuan konversi pasal 1 ayat 1 yang berbunyi: "Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21" dan pasal 1 ayat 3 yang berbunyi: "Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat 2 sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1 dengan jangka waktu 20 tahun" .

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PENOLAKAN PENDAFTARAN

SERTIFIKAT TANAH WAKAF OLEH BPN

(Studi Kasus Di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari

Kecamatan Jambangan Surabaya)

A. Analisis Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kel. Kebonsari Kec. Jambangan Surabaya

1. Prosedur dan Tata Cara Mewakafkan di Kantor Urusan Agama

Sebelum melaksanakan ikrar wakaf, PPAIW Kecamatan Wonocolo yang pada waktu itu dijabat oleh Ali Imron terlebih dahulu meneliti beberapa hal yang berkaitan dengan pelaksanaan ikrar wakaf. Yaitu meneliti kehendak calon wakif, tanah yang hendak diwakafkan, meneliti para nazir dan para saksi.

a. Wakif

Dalam pelaksanaan ikrar wakaf untuk tanah yang sekarang berdiri atas nama Yayasan Darul Hikmah ini, yang bertindak mendaftarkan tanah wakaf tersebut adalah:

Nama : **Muhamad Mudhofar**

Tempat dan tanggal lahir : **Jombang, 17 Agustus 1950**

Agama : **Islam**

Pekerjaan : **Lurah Kebonsari**

Jabatan : Lurah Kebonsari

Kewarganegaraan : Indonesia

Tempat tinggal : Jl. Gayungan PTT No. 51 Wonocolo Surabaya

Sebagai : Lurah Kebonsari

Oleh karena perwakafan ini sudah terjadi sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah, sebagaimana dalam pasal 15 ayat 3 Permenag No. 1 Tahun 1977 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik maka Kepala Desa/Lurah berkewajiban untuk mendaftarkannya kepada KUA setempat. Hal ini dilakukan karena ahli waris tidak ada dan orang yang menerima wakaf tersebut tidak mau mendaftarkannya. Karena pada tanggal 11 April 1979 pihak yang menerima wakaf yaitu Pengurus Takmirul Masjid Kebonsari Wonocolo Surabaya telah menyerahkan hak pengelolaan kepada Pengurus

Yayasan Darul Hikmah. Dalam hal ini Pak Muhamad Mudhofar selaku

Lurah Kebosari mendaftarkan tanah tersebut yang merupakan wakaf dari:

Nama : Kyai Daris

Tempat tinggal : Masjid Kebonsari

Yang diwakafkan pada tahun : 1905 M.

Hal ini berdasarkan Surat Pernyataan bersama yang dibuat pada tanggal 26 Maret 1976.

b. Meneliti para nazir

Nazir untuk pelaksanaan wakaf tanah di Yayasan Darul Hikmah

beranggotakan 5 (lima) orang yaitu:

1) Nama lengkap : Dr. KH. Sjechul Hadi Permono, SH. MA
 Tanggal lahir/umur : 53 Tahun
 Agama : Islam
 Pekerjaan : Dosen IAIN Sunan Ampel Surabaya
 Kewarganegaraan : Indonesia
 Tempat tinggal : Jl. Kebonsari Tengah 71 Wonocolo
 Surabaya

Jabatan dalam nazir sebagai: Ketua I Yayasan Darul Hikmah Surabaya

2) Nama lengkap : Drs. Fauzan Sjathiby
 Tanggal lahir/umur : 48 Tahun
 Agama : Islam
 Pekerjaan : Guru
 Kewarganegaraan : Indonesia
 Tempat tinggal : Kembang Kuning Kulon II/27
 Surabaya

Jabatan dalam nazir sebagai: Sekretaris I Yayasan Darul Hikmah
 Surabaya

3) Nama lengkap : Drs. H. Abdurrahman Muhandi
 Tanggal lahir/umur : 48 Tahun

Agama : Islam

Pekerjaan : Guru

Kewarganegaraan : Indonesia

Tempat tinggal : Wonokromo Pasar G.II/17 Surabaya

Jabatan dalam nazir sebagai: Sekretaris II Yayasan Darul Hikmah
Surabaya

4) **Nama lengkap** : H. Mohamad Sukadi

Tanggal lahir/umur : 52 Tahun

Agama : Islam

Pekerjaan : Swasta

Kewarganegaraan : Indonesia

Tempat tinggal : Jl. Petemon Barat No. 253 Surabaya

Jabatan dalam nazir sebagai: Bendahara II Yayasan Darul Hikmah
Surabaya

5) **Nama lengkap** : M. Thosim Alwi

Tanggal lahir/umur : 58 Tahun

Agama : Islam

Pekerjaan : Swasta

Kewarganegaraan : Indonesia

Tempat tinggal : Jl. Petemon Kuburan No. 8 Surabaya

Jabatan dalam nazir sebagai : Pembantu Yayasan Darul Hikmah
Surabaya

Sebelum melakukan ikrar wakaf, para nazir terlebih dahulu disahkan oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan/ Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf wilayah Kecamatan Wonocolo Bapak Ali Imron. Para nazir disahkan pada hari Rabu tanggal 13 Mei 1992. Dalam pelaksanaan ikrar wakaf, para nazir diwakili oleh Dr. KII. Sjechul Hadi Permono, SII. MA.

c. Meneliti kehendak dan latar belakang wakif

Calon wakif yang melaksanakan ikrar wakaf ini adalah seorang Lurah Kcbonsari, yang berkewajiban untuk mendaftarkan tanah yang diketahui bahwa tanah tersebut adalah tanah wakaf. Yang mana tanah tersebut diperuntukkan untuk tempat beribadah dan sarana pendidikan. Sehingga perlu untuk melegalkan tanah tersebut agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari.

d. Meneliti keadaan tanah yang hendak diwakafkan

Tanah yang hendak diwakafkan tersebut harus tidak dalam sengketa, ikatan, sitaan, dan tidak digunakan sesuatu jaminan piutang kepada Pemerintah dan perorangan yang diketahui oleh Kepala Desa. PPAIW juga berkewajiban untuk mengecek terlebih dahulu sertifikat tanah yang hendak diwakafkan pada Kantor Pertanahan setempat. Tanah yang hendak didaftarkan wakaf adalah tanah yang berdasarkan gambar situasi kasar No. 62/1979/1980, tanah tersebut merupakan penguasaan negara bekas Hak

Eigendom Verponding No. 7159 sisa yang luasnya \pm 13.000 m², yang terletak di Kelurahan Kebonsari Kecamatan Wonocolo Surabaya. Adapun

batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah timur : Bendar Ji. Kebonsari Tengah

Sebelah barat : Jalan Kebonsari Raya

Sebelah utara : Jalan Kebonsari Manunggal

Sebelah selatan : Tanah Sdr. Sumardjo, Tanah Sdr. M. Yasin S

c. Tujuan wakaf yang diinginkan

Dalam pelaksanaan wakaf ini tujuannya adalah untuk keperluan masjid, pondok pesantren dan madrasah.

f. Meneliti para saksi

Pelaksanaan ikrar wakaf disaksikan oleh para saksi yaitu

- 1) Nama lengkap : Achmad Farikh
- Tanggal lahir/umur : 17 Nopember 1956
- Agama : Islam
- Pekerjaan : PNS Karyawan Sekretariat DPRD Tk.I
Jatim
- Jabatan : Notulis Komisi B
- Kewarganegaraan : Indonesia

Tempat tinggal : Jl. Raya Kebonsari 35 Wonocolo
Surabaya

2) Nama lengkap : Abd. Rochim

Tanggal lahir/umur : 17 Maret 1934

Agama : Islam

Pekerjaan : PNS Depdikbud

Jabatan : Kepala SDN

Kewarganegaraan : Indonesia

Tempat tinggal : Kewarganegaraan G.II/6 Wonocolo
Surabaya

Para saksi yang dihadirkan berasal dari warga sekitar Kebonsari Wonocolo, yang mana para saksi tersebut memang mengetahui dengan jelas bagaimana keadaan tanah yang hendak diwakafkan tersebut. Selain itu, saksi yang bernama Abd. Rochim merupakan wakil dari Pengurus Takmirul Masjid Kebonsari Wonocolo, yang dahulu pada tanggal 11 April 1979 menyerahkan hak pengelolaan tanah wakaf kepada pengurus Yayasan Darul Hikmah. Yang mana pada penyerahan tersebut dinyatakan bahwa tanah wakaf tersebut merupakan tanah negara, sesuai dengan surat keterangan pendaftaran tanah dari Kepala Sub Direktorat Agraria Kotamadya Surabaya tanggal 14 April 1978 No. 637/1978/79. Dan para saksi tersebut adalah orang yang mempunyai kapasitas untuk memberikan kesaksian. Ketentuan mengenai saksi, ditetapkan berdasarkan hukum Al-

Qur'an seperti yang difirmankan oleh Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ يَمْنُنَ تَرَضُونَ مِنْ
الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْتِ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا
تَسْأَلُوا أَنْ تَكْتُبَهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا
تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ بِجَارَةٍ حَاضِرَةٍ تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا
إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya : Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridai, supaya jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis utang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu, (Tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu!⁵⁰

⁵⁰ Depag RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*,.....70.

Setelah semua persyaratan administrasi dipenuhi dan PPAIW telah meneliti semua kelengkapannya. Maka setelah itu para pihak mengucapkan ikrar wakaf dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan PPAIW. Pengucapan ikrar wakaf harus mencakup identitas yang mendaftarkan wakaf, pernyataan kehendak, identitas tanah yang diwakafkan, tujuan yang diinginkan, identitas nazir, identitas para saksi yang berjumlah 2 orang dan identitas mengenai wakif. Ikrar wakaf harus diucapkan secara jelas dan tegas oleh para pihak dan dituangkan di Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf oleh PPAIW untuk memperoleh bukti autentik. PPAIW menerbitkan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf karena wakif sudah meninggal dunia dan tidak diketahui keberadaannya.

Kemudian oleh PPAIW Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf ini dibuat rangkap 3 (tiga) : lembar pertama disimpan oleh PPAIW, lembar kedua dilampirkan pada surat permohonan pendaftaran kepada Bupati/Walikota/madya Kepala daerah cq. Kepala badan Pertanahan Nasional Kabupaten, lembar ketiga dikirim ke Pengadilan Agama yang mewilayahi tanah wakaf tersebut. PPAIW juga harus membuat salinan akta pengganti akta ikrar wakaf rangkap 4 (empat): salinan lembar pertama disampaikan kepada wakif ahli warisnya, salinan lembar kedua disampaikan kepada nazir, salinan lembar ketiga dikirim kepada Kandepag, salinan lembar keempat dikirim kepada Kepala Desa yang

mewilayahi tanah wakaf tersebut. Dikarenakan ahli warisnya tidak ada maka salinan akta pengganti akta ikrar wakaf dibuat 3 (tiga).

Pelaksanaan ikrar wakaf yang dilakukan di KUA Kecamatan/ PPAIW tidak memungut biaya apapun, kecuali untuk biaya materai sebesar Rp.1000,00 untuk dibubuhkan dalam Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf.

2. Pendaftaran dan Pencatatan Tanah Wakaf di BPN

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 9 ayat 1b menjelaskan bahwa tanah wakaf merupakan salah satu obyek pendaftaran tanah. Disamping bidang-bidang tanah yang dipunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.

Dalam proses pendaftaran tanah wakaf ke BPN perlu dibuktikan dengan Akta Pengganti Akta Ikrar wakaf selaku obyeknya. Karena wakaf terjadi ketika diucapkannya ikrar wakaf didepan PPAIW dan dibuktikan dengan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf yang dibuat dihadapan PPAIW tersebut. Adapun tujuan melakukan pendaftaran wakaf ini adalah untuk tertib administrasi.

Pendaftaran tanah wakaf di Yayasan Darul Hikmah, yang melakukan pendaftaran adalah Dr. KH. Sjechul Hadi Permono, SH. MA selaku nazir. Nazir melakukan pendaftaran tanah wakaf ke BPN 7 hari setelah dikluarkannya Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf oleh KUA Woncolo pada

hari Rabu 13 Mei 1992 dan mendaftarkan ke BPN pada hari Kamis tanggal 21 Mei 1992. Permohonan pendaftaran tanah ini ditujukan kepada Bupati/Walikota Kepala Daerah cq. Kepala Subdit Agraria Kabupaten/Kotamadya Surabaya, bertujuan supaya dapat dicatat pada buku tanah dan sertifikatnya, yang dilampiri dengan:

- a. Surat Permohonan konversi/penegasan hak.
- b. Bukti kepemilikan tanah yaitu berupa Gambar Situasi Kasar No.62/1979/1980⁵¹.
- c. Fotokopi identitas (KTP) yang mendaftarkan wakaf (Lurah Kcbonsari) dan nazir (Dr. KH. Sjechul Hadi Permono, SH. MA).
- d. Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf.
- e. Surat Pengesahan nazir.

Persyaratan-persyaratan sebagaimana diatas dipergunakan untuk kegiatan-kegiatan:

- a. Pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu
- b. Pendaftaran hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997
- c. Pendaftaran hak lama sebagaimana dimaksud pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997

⁵¹ Data yang diperoleh dari gambar situasi kasar No. 62/1979/1980 yang dikeluarkan oleh Walikota Kepala daerah Tingkat II Surabaya Kepala Kantor Agraria, *mimeo*.

Kemudian Kepala Kantor Pertanahan memeriksa surat permohonan dan kelengkapan persyaratannya. Salah satu dokumen persyaratannya adalah Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf Yayasan Darul Hikmah. Sebagaimana dalam PP No. 28 Tahun 1977 pasal 4 dijelaskan bahwa tanah yang dapat diwakafkan adalah harus merupakan tanah hak milik atau tanah milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan dan perkara. Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak atas tanah yang berbeda dengan hak-hak atas tanah yang lain, secara hakiki tidak terbatas jangka waktunya. Maka jika tanah yang diwakafkan itu bukan hak milik, maka tanah tersebut harus ditingkatkan statusnya lebih dahulu menjadi hak milik⁵².

Tetapi pendaftaran tanah ini membuahkan hasil, permohonan konversi oleh nazir dikabulkan oleh Menteri Agraria Nasional pada tahun 1993 dengan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan. Sehingga tanah Yayasan Darul Hikmah memiliki kejelasan hukum mengenai pemilikan tanah. Karena berdasarkan pasal 49 ayat 1 UUPA bahwa 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.

⁵² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*, Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2005), 346.

B. Analisis Terhadap Status Tanah Wakaf Setelah Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf di Yayasan Darul Hikmah Oleh BPN Berdasarkan Tinjauan Hukum Islam

Wakaf yang disyariatkan dalam agama Islam mempunyai dua dimensi sekaligus, yaitu dimensi religi dan dimensi sosial ekonomi. Dimensi religi karena wakaf merupakan anjuran agama Allah yang perlu dipraktekkan dalam kehidupan masyarakat muslim, sehingga mereka yang memberi wakaf (waqif) mendapat pahala dari Allah SWT karena mentaati perintahnya. Dimensi sosial ekonomi karena syariat wakaf mengandung unsur ekonomi dan sosial, dimana kegiatan wakaf melalui uluran tangan sang dermawan yang telah membantu sesamanya untuk saling tenggang rasa. Wakaf merupakan sebuah amalan wakif yang tidak akan terputus sampai ia meninggal dunia, sebagaimana dalam hadis nabi yang berbunyi:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ أَوْ عِلْمٍ يُسْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ

Artinya: "Dari Abu Hurairah r.a. (katanya) : Sesungguhnya Nabi SAW.

bersabda : Apabila manusia sudah mati, maka putuslah amalnya kecuali dari tiga macam, yaitu sedekah jariyah, atau ilmu yang dimanfaatkan, atau anak yang saleh yang mendoakannya." (HR.

Muslim)⁵³

⁵³ As Shan'ani. *Subulus Salam III*. Abu Bakar Muhammad, Terjemahan Subulus Salam III, (Surabaya: Al-Ikhlis, 1995), 311.

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam⁵⁴. Seseorang dapat melakukan wakaf apabila rukun-rukun wakaf telah terpenuhi. Rukun-rukunnya adalah ada orang yang mewakafkan (wakif), harta yang diwakafkan (maukuf), orang yang disertai wakaf / tujuan wakaf (maukuf 'alaih) dan pernyataan wakif untuk mewakafkan hartanya (sigat). Tetapi yang terjadi di Yayasan Darul Hikmah, harta yang dipergunakan dalam wakaf adalah bukan tanah milik si wakif melainkan tanah negara yang berstatus hak Eigendom Verponding. Sedangkan salah satu syarat harta yang diwakafkan adalah benda yang diwakafkan telah menjadi milik tetap si wakif ketika terjadinya akad wakaf. Hal ini berdasarkan dalam hadis Rasulullah, yang berbunyi:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهُمَا قَالَ : أَصَابَ عُمَرُ أَرْضًا بِحَيْرٍ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمِرُهُ فِيهَا فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِحَيْرٍ لَمْ أُصِبْ مَالًا قَطُّ هُوَ أَنفَسُ عِنْدِي مِنْهُ فَمَا تَأْمُرُنِي بِهِ قَالَ إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا قَالَ فَتَصَدَّقَ بِهَا عُمَرُ أَنَّهُ لَا يُبَاعُ أَصْلُهَا وَلَا يُورَثُ وَلَا يُوهَبُ قَالَ فَتَصَدَّقَ عُمَرُ فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْغُرَبَى وَفِي الرِّقَابِ وَفِي

⁵⁴ Dirjen, Kompilasi Hukum Islam,.....213.

سَبِيلَ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لَا جُنَاحَ عَلَى مَنْ وَرِثَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ أَوْ يُطْعِمَ
 digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

55
 صَدِيقًا غَيْرَ مَتَمَوْلٍ فِيهِ

Artinya: "Di riwayatkan dari Ibnu 'Umar r.a : 'Umar r.a. pernah mendapatkan bagian kebun (dari hasil rampasan perang) di Khaibar, lalu dia menghadap Nabi SAW, untuk memohon fatwa tentang kebun itu. Dia berkata, " wahai Rasulullah, saya mendapatkan bagian kebun di Khaibar, yang belum pernah saya mendapatkan suatu harta yang lebih berharga daripada kebun itu. Maka, apakah yang harus saya lakukan terhadap kebun itu. Beliau bersabda, "jika kamu mau, wakafkanlah kebun itu dan sedekahkanlah hasilnya!" kemudian Umar menyedekahkan hasil kebun itu. Sedangkan kebunnya tidak dijual, tidak dibeli, tidak diwariskan, dan tidak dihibahkan. Selanjutnya, dia berkata, "Umar menyedekahkan hasil kebun itu kepada orang-orang fakir, kaum kerabat, budak, sabilillah (dijalan Allah), ibn sabil musafir dan tam' i. Tiada berdosa orang yang mengurusinya untuk memakan sebagian dari penghasilan wakaf itu dengan cara baik atau memberi makan kawannya tanpa menganggapnya sebagian harta miliknya sendiri (tidak sewenang-wenang mempergunakannya seperti miliknya sendiri ." (HR. Muslim)⁵⁶

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Begitu juga pendapat para ulama dari berbagai ulama pengikut imam mazhab menjelaskan bahwa yang boleh menjadi wakif (yang memberi wakaf) adalah orang yang memiliki harta dan tidak dalam tanggungan seperti hutang atau gadai⁵⁷.

⁵⁵ Imam Abi Husain Muslim Bin al-Hajjaj al-Qusyairiy al-Nasaibury, *Sahih Muslim*, Juz II (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 206 H/161 M), 1255.

⁵⁶ Al-Hafiz Zaki al-Din Abd. Al-Azim al-Munziri, *Ringkasan Sahih Muslim*, Cetakan I, (Bandung: Mizan, 2001), 539.

⁵⁷ Dirjen, *Pedoman Pengelolaan & Pengembangan Wakaf*,32.

Untuk itu dalam melakukan perwakafan perlu untuk didaftarkan, supaya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. Meskipun dalam pendapat ulama mazhab menjelaskan bahwa pelaksanaan perwakafan tidak terikat dengan birokrasi atau administrasi. Sebab harta yang diwakafkan sepenuhnya milik Allah. Hal ini berbeda dengan pelaksanaan harta wakaf menurut KHI yang mensyaratkan bahwa harta benda wakaf harus didaftarkan kepada pejabat yang berwenang. Dalam pasal 224 KHI menyebutkan bahwa fungsi pendaftaran benda wakaf ini pada prinsipnya adalah untuk memperoleh kepastian hukum dan jaminan mengenai benda yang diwakafkan. Tetapi hal ini diqiyaskan dengan dasar Al-qur'an surat Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

*Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu`amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya".*⁵⁸

Untuk itulah mendaftarkan wakaf kepada pihak yang berwenang sangat penting. Yaitu untuk mendapat pengakuan secara hukum. Hal inilah yang dilakukan oleh nadir Yayasan Darul Hikmah, yaitu mendaftarkan tanah wakaf kepada BPN guna untuk mendapatkan sertifikat. Hanya saja dalam

⁵⁸ Depag RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*,.....70.

pendaftaran ini, nadir tidak mendapatkan sertifikat tanah wakaf. Karena persyaratan perwakafan yang dilakukan tidak sesuai dengan syarat rukun wakaf. Yaitu terkendala pada kepemilikan tanah tersebut. Tetapi hal ini bukan berarti tanah tersebut tidak bisa mendapatkan legalitas. Pada tahun 1993, konversi yang dilakukan pengurus Yayasan Darul Hikmah dikabulkan oleh Menteri Agama dengan diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan.

C. Analisis Penyelesaian Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf oleh BPN di Yayasan Darul Hikmah Kel. Kebonsari Kec. Jambangan Surabaya.

Sebagaimana penjelasan diatas, diketahui bahwa alasan BPN untuk tidak menerbitkan sertifikat wakaf adalah bahwa tanah tersebut berstatus tanah negara bekas hak Eigendom Verponding No. 7159 sisa. Sesuai dengan data yang ada dalam BPN, bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik Mr. Daron Baut.

Dalam ketentuan-ketentuan konversi pasal I dinyatakan bahwa hak Eigendom atas tanah semenjak berlakunya UUPA berganti menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam pasal 21 UUPA. Adapun syarat-syarat untuk mendapatkan hak milik dalam pasal 21 adalah:

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena

perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Untuk itu orang-orang atau badan hukum yang tidak memenuhi persyaratan di atas maka hak tersebut hapus secara hukum. Sehingga hal ini berdampak terhadap hak kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Mr. Daron Baut, yaitu tanah tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara.

Tanah eigendom semenjak berlakunya UUPA dikonversi menjadi hak milik. Yang dimaksud dengan konversi disini adalah perubahan hak-hak lama menjadi hak-hak baru dengan membuat buku tanah serta sertifikatnya. Sedangkan yang dimaksud dengan verponding adalah bukti pemungutan pajak tanah milik hak barat (istilah sekarang PBB).

Semenjak berlakunya UUPA ini, penegasan konversi diwajibkan. Penegasan hak terhadap tanah bekas hak barat berlaku selama 20 tahun sejak dikeluarkan UUPA yaitu paling akhir 24 September 1980, maka dapat dikonversi menjadi Hak Milik. Pengajuan permohonan yang telah lewat jangka waktu tersebut maka dapat dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan,

Hak Pakai atau Hak Guna Usaha⁵⁹. Dikarenakan permohonan konversi yang dilakukan nazir telah melewati jangka waktu tersebut dan tanah di Yayasan Darul Hikmah telah berdiri masjid, pondok pesantren dan lembaga pendidikan maka sebagaimana dalam pasal 49 ayat 1 yaitu 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. Sehingga pada tahun 1993 diterbitkanlah sertifikat Hak Guna Bangunan.

Dalam aturan perwakafan tanah milik yang diatur dalam pasal 49 UUPA yang ditegaskan lagi dalam pasal 4 PP No. 28 Tahun 1977 bahwa tanah yang dapat diwakafkan terbatas pada tanah yang berstatus Hak Milik. Selain itu tanah hak milik yang diwakafkan itu pun harus bebas dari segala beban ikatan, jaminan dan sita dan sengketa.

Berdasarkan hal itulah pendaftaran sertifikat tanah wakaf ini tidak dapat dilakukan. Karena kepemilikan tanah tersebut bukan milik si wakif melainkan tanah negara, yang belum pernah dimohon kepemilikannya oleh siapapun.

⁵⁹ Efendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), 6.

BAB V

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Alasan BPN menolak pendaftaran sertifikat tanah wakaf adalah karena tanah yang didaftarkan wakaf oleh Lurah Kebonsari bukan milik Kyai Daris selaku wakif, melainkan tanah tersebut merupakan bekas Hak Eigendom Verponding yang dahulunya milik Mr. Daron Baut.
2. Status tanah wakaf setelah penolakan pendaftaran tanah wakaf oleh BPN berdasarkan tinjauan hukum Islam adalah batal demi hukum. Karena tanah yang diwakafkan adalah bukan milik dari si wakif. Hal ini tidak sesuai dengan syarat dari maukuf (harta yang diwakafkan) yaitu tanah yang diwakafkan harus menjadi milik tetap si wakif.
3. Penyelesaian terhadap penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf ini adalah dengan mengabulkan permohonan konversi / penegasan hak dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan. Untuk melindungi bangunan-bangunan yang digunakan untuk bidang keagamaan dan sosial, supaya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

B. Saran

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Kepada para pengurus Yayasan Darul Hikmah, diharapkan untuk dapat meningkatkan status tanah tersebut menjadi Hak Milik. Karena dalam Hak Guna Bangunan masih terikat dengan jangka waktu tertentu. Hal ini berbeda dengan hak milik, yang mana tanah tersebut dapat menjadi hak milik secara mutlak tanpa terikat dengan jangka waktu tertentu. Disamping melihat bahwa Yayasan Darul Hikmah sudah berkembang pesat seperti saat ini.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

- Adijani al-Alabij. *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.
- A. Faishal Haq. *Hukum Wakaf dan Perwakafan di Indonesia*. Pasuruan: PT Garoeda Buana Indah, 1993.
- al-Munziri, Al-Hafiz Zaki al-Din Abd. Al-Azim. *Ringkasan Sahih Muslim*. Cetakan I. Bandung: Mizan, 2001.
- As Shan'ani. *Subulus Salam III*. Abu Bakar Muhammad. Terjemahan Subulus Salam III. Surabaya: Al-Ikhlās, 1995.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"* .Jilid 1, Jakarta: Djambatan, 2005
- Efendi Perangin. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers, 1991
- Imam Abi Al-Hūsayni Muslim ibn Hūjjaj Al-Qasyayri An-Naysabūri. *Shahih Muslim*. Bairut: Darul Kitab 'lamiyah, 1995.
digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id
- M. Jawad Mughniyah. *Fiqh Lima Mazhab*. Jakarta: Lentera, 2000.
- Sayyid Sabiq. *Terjemah Fiqh Sunnah*. Vol. 14. Bandung: Al-Ma'arif, 1987.
- Taufiq Hamami. *Perwakafan Tanah Dalam Politik Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: PT Tatanusa, 2003.
- Depag RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta: Atlas, 1998.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1997.
- Dirjen. *Bunga Rampai Perwakafa*. Jakarta: Depag RI, 2006.

- . *Fiqh Wakaf*. Jakarta: Depag RI, 2005.
- . *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Perwakafan Tanah Milik*. Jakarta: Depag RI, 2002.
- . *Panduan Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Strategis di Indonesia*. Jakarta: Depag RI, 2004.
- . *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*. Jakarta: Depag RI, 2005.
- . *Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf*. Jakarta: Depag RI, 2003.
- . *Proses Lahirnya Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*. Jakarta: Depag, 2005.
- . *Strategi Pengamanan Tanah Wakaf*. Jakarta: Depag RI, 2004.
- . *Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1975 Serta Kompilasi Hukum Islam Di Indonesia*. Jakarta: Depag RI, 2004.
- . *Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf & Peraturan Pemerintah 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaannya*. Jakarta: Depag, 2007.
- KUA Kec. Wonocolo. *Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf No. W.3/43/07/Tahun 1992*, *mimeo*.
- Data diperoleh dari Data Monografi Kelurahan Kebonsari Bulan Januari – Maret 2012, *mimeo*.
- Data diperoleh dari APAIW No. W.3/43/07/ Tahun 1992 yang dikeluarkan oleh KUA Kec. Wonocolo, *mimeo*.
- Data diperoleh dari Surat Pengesahan Nazir No. W.5/43/07/1992 yang dikeluarkan oleh KUA Kec. Wonocolo, *mimeo*.
- Data yang diperoleh dari Gambar Situasi Kasar No. 62/1979/1980 yang dikeluarkan oleh Walikota Kepala daerah Tingkat II Surabaya Kepala Kantor Agraria, *mimeo*.

Surat Pernyataan Bersama Tentang Perwakafan Tanah yang Kepengurusannya di Serahkan Kepada Takmirul Masjid Kebonsari Wonocolo Surabaya, *mimeo*.

Achmad Farikh Arief, Kilasan Sejarah Pendirian SD Darul Ilum dan TK Al-Hidayah Kebonsari Jambangan Surabaya, Bagian 1 Tahun 1979, *mimeo*.

Pak Miftah selaku Staf Yayasan Darul Hikmah, Wawancara, 17 Mei 2012.

Bapak Drs. H. Muhammad Nasir, M.Si selaku Wakil Ketua Takmir Yayasan Darul Hikmah dan Ahli Waris, Wawancara, 13 Juni 2012.

<http://eprints.undip.ac.id/15373/>, Aprilia Niravita, *Prosedur Sertifikasi Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Hak Guna Bangunan (Studi Kasus Masjid Al-Hidayah di Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang)*, *mimeo*.