



TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERWAKAFAN TANAH HAK MILIK ATAS TANAH (Suatu Studi di Kota Kendari)

Feri Limbong, Suriani Bt. Tolo, Sri Khayati

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sulawesi Tenggara

ARTICLE INFO

Keywords:

Kendari City,
Land Property Rights,
Review of The Law of
Endowment.

e-mail:

ferilimbong8@gmail.com

Corresponding Author:

Feri Limbong

Received:18/02/2022

Accepted:14/05/2022

Published:30/10/2022



ABSTRACT

This study aims to: 1. To find out and understand whether the implementation of land endowment ownership rights in Kendari City is in accordance with Law Number 41 of 2004 concerning endowments. 2. To find out and understand the obstacles faced in land endowments in Kendari City. This study was conducted. At the Kendari Department of Religion office, in implementing this study the author used data analysis with a descriptive-normative method. This means a method or procedure for solving problems by describing the state of the object being studied as the existing facts, then linked to an analysis of various legal regulations that have a correlation with the object being studied. Thus, this study is expected to be able to provide a detailed, systematic and comprehensive picture of the problems being studied. Based on the research that has been done that: 1. The implementation of land endowments carried out by the community in Kendari City is generally intended for non-productive endowment land (mosques, prayer rooms and so on). In its implementation itself so far it has been in accordance with the provisions of Law Number 41 of 2004 but has not been optimal so that there are still disputes over waqf land even though the community or related parties in this case still have a strong sense of trust in religion, namely that they assume that the land that has been waqf is their worship to Allah SWT, so that all that has become Allah's property no one dares to disturb it. 2. Obstacles faced in land waqf in Kendari City.

I. PENDAHULUAN

Negara Indonesia merupakan suatu negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam. Sebagaimana kita ketahui, bahwa agama Islam menganjurkan untuk melaksanakan ibadah, yang salah satunya yaitu dengan melaksanakan wakaf. Pada dasarnya tidak hanya mencakup tanah sebagai benda tidak bergerak, akan tetapi juga mencakup benda bergerak misalnya uang atau mobil, surat berharga dan sebagainya, hanya saja dalam penyusunan skripsi ini penulis mengangkat permasalahan khusus terbatas pada wakaf benda tidak bergerak yaitu tanah, yang pada umumnya seringkali dilakukan dalam masyarakat. Wakaf tanah merupakan salah satu ibadah sosial di dalam Islam yang sangat erat kaitannya dengan keagrariaan, artinya bahwa ketentuan-

ketentuan hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang dalam hal ini adalah tanah, demikian juga tanah wakaf termasuk dalam bagian dari Hukum Agraria.

Di dalam praktik pelaksanaan perwakafan tanah hak millik, sebelum diatur dalam Hukum Agraria Nasional, pelaksanaannya sangat sederhana yaitu cukup ditandai oleh adanya rasa kepercayaan dan terpenuhinya beberapa unsur dan syarat tertentu sesuai dengan ajaran hukum Islam saja. Dengan cukup diikrarkan di hadapan nadzir serta disaksikan oleh beberapa orang saksi, maka telah dianggap selesailah pelaksanaan wakaf tersebut. Sebagai akibatnya, sering tidak ada usaha pengadministrasiannya sama sekali atau hanya sampai pencatatan ke desa saja, tidak sampai pada instansi yang berwenang terhadap masalah pertanahan. Pelaksanaan perwakafan seperti tersebut di atas, memang lebih mudah karena tidak ada prosedur dan tata cara yang rumit dan berbelit-belit. Akan tetapi sebagai akibatnya hal tersebut tidak menjamin kelestarian dan kesinambungan pengelolaan wakaf dari generasi ke generasi berikutnya secara tertib, yang disebabkan oleh tidak dilindunginya perwakafan tanah tersebut dengan suatu alat bukti yang kuat atau dengan kata lain belum terdapat adanya kepastian hukum di dalamnya.

Akibat yang sering ditimbulkan dengan tidak diaturnya secara tegas dan tuntas masalah perwakafan tanah tersebut, yaitu memudahkan timbulnya penyimpangan dan penyelewengan dari hakekat dan tujuan wakaf itu sendiri, misalnya dengan banyaknya timbul persengketaan-persengketaan yang terjadi karena adanya perubahan status atau peruntukkan wakaf, seperti berubahnya peruntukkan yaitu yang pada awalnya diperuntukkan untuk masjid tiba-tiba oleh nadzirnya dimanfaatkan untuk keperluan lain tanpa adanya pendekatan dan musyawarah terlebih dahulu dengan pihak yang berkepentingan (dalam hal ini adalah wakif atau keluarga), persengketaan lain yang sering timbul adalah kasus dimana apabila setelah wakif meninggal dunia, sebagian ahli warisnya menolak dan tidak mengakui bahwa tanahnya tersebut adalah tanah wakaf.

Berubahnya status tanah wakaf tidak adanya bukti-bukti tertulis atau bukti lain yang menunjukkan tanah-tanah tersebut adalah tanah wakaf. dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam juga telah diharuskan adanya perwakafan secara tertulis, tidak cukup dengan lisan saja. Tujuannya adalah untuk memperoleh bukti otentik yang dapat dipergunakan untuk pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dan untuk keperluan menyelesaikan persengketaan yang kemungkinan akan timbul dikemudian hari mengenai tanah yang diwakafkan. Untuk keperluan tersebut seorang yang hendak mewakafkan tanah harus membawa bukti-bukti kepemilikan tanah (sertifikat) dan membawa surat-surat lain yang menjelaskan tidak adanya halangan untuk mewakafkan tanah tersebut.

Dengan diaturnya masalah perwakafan tanah tersebut dalam berbagai peraturan perundang-undangan, maka dalam pelaksanaannya tidak hanya cukup dilaksanakan secara lisan saja, tetapi lebih dari itu, yaitu bahwa ikrar wakafnya harus diucapkan di hadapan pejabat khusus untuk itu harus dituangkan dalam sebuah akta resmi, dan tanah wakaf harus diserahkan kepada seorang pengelola khusus yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang agar tanah wakaf tersebut dapat dikelola secara tertib dan teratur, disamping itu juga tanah yang telah diwakafkan harus segera didaftarkan dan dicatatkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten / Kotamadya setempat. Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berbunyi :“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Sehubungan dengan permasalahan di atas maka tanah-tanah yang diwakafkan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat agar terjamin kepastian mengenai keabsahan tanah wakaf tersebut, sebagaimana dimaksudkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah perwakafan ini merupakan suatu hal yang amat penting artinya baik ditinjau dari segi tertib hukum maupun dari segi administrasi penguasaan dan

penggunaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang keagrariaan yang ada. Dengan demikian ada dua lembaga pemerintah yang berwenang menangani masalah perwakafan tanah ini, yakni :

1. Departemen Agama berwenang dan berkewajiban untuk mengatur dan melaksanakan tata cara, pengawasan dan bimbingan pelaksanaannya.
2. Badan Pertanahan Nasional berwenang dan berkewajiban untuk mencatat perwakafan tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.

Dengan telah didaftarkan dan dicatatnya perwakafan tanah pada kedua lembaga tersebut berarti tanah wakaf dimaksud telah mempunyai kedudukan yang kuat, karena ia telah mempunyai alat pembuktian yang kuat Untuk menciptakan tertib hukum dan administrasi wakaf guna melindungi harta benda wakaf, pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat pada tanggal 27 Oktober 2004 telah mengesahkan dan memberlakukan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf. Dengan demikian perwakafan tanah milik pengaturannya didasarkan atas ketentuan undang-undang tersebut, sehingga diharapkan dengan berlakunya undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 ini dapat memenuhi hakekat dan tujuan dari perwakafan itu.

Dengan demikian, segala hal yang tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, tetap berpedoman pada PP Nomor 28 Tahun 1977 sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang tersebut. Namun walaupun telah dibentuk seperangkat peraturan perundangan tentang perwakafan tanah milik, dalam pelaksanaannya masih banyak masyarakat yang belum mengetahui, memahami, mentaati, dan melaksanakan sepenuhnya peraturan-peraturan tersebut, sehingga sering timbul permasalahan dalam pelaksanaannya. Terhadap permasalahan-permasalahan yang timbul ini, sebagai umat Islam kita tidak boleh begitu saja menyalahkan masyarakat awam mengenai perwakafan tanah milik dan seluk beluk administrasinya, tetapi kita perlu mencari akar permasalahannya.

Banyak tanah yang sudah diwakafkan masih belum didaftarkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dalam kenyataannya wakif maupun nadzir mengabaikan unsur kepastian hukum atas tanah-tanah wakaf tersebut karena mereka beranggapan bahwa tidak mungkin terjadi persengketaan atas tanah wakaf tersebut, karena apabila ada orang yang berani menuntut tanah wakaf, maka orang itu akan berdosa besar.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Wakaf Menurut Hukum Islam

1. Pengertian wakaf

Wakaf berasal dari kata kerja bahasa arab waqafa yang berarti menghentikan, berdiam di tempat atau menahan sesuatu. Pengertian menghentikan ini (kalau) dihubungkan dengan ilmu baca Al-Qur'an (ilmu tajwid) adalah dari mana dimulai dan dimana harus berhenti. Pengertian menahan (sesuatu) dihubungkan dengan harta kekayaan itulah yang dimaksud dengan wakaf. Wakaf adalah menahan sesuatu benda untuk diambil manfaatnya sesuai dengan ajaran Islam.

Dalam Kitab Fiqih Hukum Islam, wakaf (Hasbi Ash-Sidiq; 148;164 diartikan sebagai kegiatan menahan harta kekayaan yang dimiliki untuk kemudian diberikan manfaatnya kepada orang-orang yang membutuhkan / orang yang dikehendaki. Menurut istilah, wakaf berarti berhenti atau menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaan yang mubah, serta dimaksudkan untuk mendapatkan keridaan Allah SWT.

2. Dasar Hukum Wakaf

Ayat-ayat Al-Qur'an yang berhubungan dengan perintah melaksanakan wakaf, yang dijadikan dasar hukum wakaf, yaitu sebagai berikut :

- a. Surat Al-Baqarah ayat 267 : "Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu."
- b. Surat Ali'Imran ayat 92 : "Kamu sekali-kali tidak sampai pada kebaktian (yang sempurna), sebelum kamu nafkahkan sebagian harta yang kamu cintai."
- c. Surat An-Nahl ayat 97 : "Barang siapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki ataupun perempuan dalam keadaan beriman, maka sesungguhnya akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik."
- d. Surat Al-Hajj ayat 77 : "Hai orang-orang yang beriman, rukuklah kamu, sujudlah kamu, sembahlah Tuhanmu dan berbuatlah kebajikan supaya kamu mendapat kemenangan."

3. Macam-macam wakaf

Wakaf dapat dibedakan menjadi wakaf keluarga atau wakaf ahli yang disebut juga wakaf khusus dan wakaf umum atau wakaf khairi.

- a. Wakaf Keluarga atau Wakaf Ahli
- b. Wakaf Umum atau Wakaf Khairi

4. Rukun Wakaf

Kendatipun terdapat perbedaan pendapat antara para mujtahid mengenai wakaf dan perbedaan pendapat tersebut tercermin dalam perumusan dari para mujtahid tersebut, namun semuanya sependapat bahwasannya untuk pembentukan lembaga wakaf diperlukan beberapa rukun. Unsur-unsur pembentuk yang juga merupakan rukun wakaf itu adalah:

- a. Orang yang berwakaf (wakif),
- b. Harta yang diwakafkan (mauquf)
- c. Tujuan wakaf atau yang berhak menerima hasil wakaf (mauquf'alaihi)
- d. Pernyataan wakaf dari wakif yang disebut sighat atau ikrar wakaf.

5. Syarat - syarat Wakaf

Disamping rukun-rukun wakaf tersebut di atas, ada pula syarat sahnya suatu perwakafan benda atau harta seseorang. Syarat- syarat itu adalah sebagai berikut :

- a) Perwakafan benda itu tidak dibatasi untuk jangka waktu tertentu saja, tetapi untuk selamanya. Wakaf yang dibatasi waktunya untuk lima tahun saja misalnya, adalah tidak sah.
- b) Tujuannya harus jelas.
- c) Wakaf harus segera dilaksanakan setelah ikrar wakaf dinyatakan oleh wakif tanpa menggantungkan pelaksanaannya pada suatu peristiwa yang akan terjadi di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan karena ikrar wakaf itu menyebabkan lepasnya hubungan pemilikan seketika itu juga, antara wakif dengan wakaf yang bersangkutan. Bila digantungkan pada kematian seseorang yang berlaku adalah hukum wasiat. Dalam hal ini tidak boleh lebih dari sepertiga harta peninggalan. Bila wasiat wakaf itu melebihi sepertiga harta peninggalan, selebihnya baru dapat dilaksanakan jika disetujui oleh para ahli waris. Bila semua ahli waris menyetujui, maka semua harta yang diwakafkan itu dapat diolah atau dikerjakan. Bila semua tidak menyetujui, hanya sepertiga yang dapat dilaksanakan, selebihnya menjadi batal demi hukum. Jika ada yang setuju adapula yang tidak, yang dapat dilaksanakan hanyalah bagian mereka yang setuju saja.
- d) Wakaf yang sah wajib dilaksanakan, karena ikrar wakaf yang dinyatakan oleh wakif berlaku seketika dan untuk selamanya.

6. Pemilikan Harta Wakaf

Para ahli hukum fiqih Islam sependapat bahwa sebelum harta diwakafkan, pemilik dari harta tersebut adalah orang yang mewakafkannya. Setelah harta wakaf itu diwakafkan oleh wakif, pemiliknya beralih kepada Allah dan manfaatnya menjadi hak mauquf'alah, yaitu orang-orang yang berhak memperoleh hasil harta wakaf itu. Menurut pendapat umum, begitu wakif selesai mengucapkan ikrar wakaf seketika itu juga pemilikan harta yang diwakafkannya lepas dari tangannya dan kembali menjadi milik Allah, tidak tetap di tangan wakif dan tidak pula berpindah menjadi milik mauquf'alah.

Harta wakaf yang menjadi amanat Allah memerlukan orang atau badan hukum untuk mengurus dan mengelolanya. Dalam hukum Islam orang yang mengelola dan mengurus harta wakaf ini dinamakan dengan qayyim atau nadzir atau mutawali. Mutawali atau nadzir inilah yang mengelola dan mengurus harta wakaf tersebut. Untuk sekedarnya mutawali dibenarkan untuk mengambil sebagian dari manfaat harta wakaf dalam rangka menjalankan fungsi kepengurusan dan kepengelolaannya atas harta wakaf yang diserahkan kepadanya.

Siapa saja yang mempunyai hak untuk mengadakan tindakan hukum dapat menjadi mutawali, bahkan orang yang memberikan wakaf pun dibolehkan juga menjadi mutawali, sampai-sampai kepada pula menjadi mutawali. Mutawali ini diangkat dan diberhentikan oleh orang yang memberikan wakaf. Apabila suatu wakaf tidak mempunyai mutawali, maka kewajiban itu di kerjakan oleh Pemerintah.

Jabatan mutawali menurut para ahli hukum fiqih Islam dapat dicabut apabila wakif berkhianat dalam mengurus harta wakaf, atau tidak menjaga dengan baik, atau menyalahi syarat-syarat wakaf yang sudah dibuat dan diminta kerugian wakaf lantaran kesalahan-kesalahan itu walaupun dia itu wakif sendiri. Apalagi kalau yang mengurus itu bukan wakif.

7. Sahnya wakaf menurut Hukum Islam

Di dalam hukum Islam seseorang yang akan berwakaf tidaklah rumit dalam melakukannya. Prosedur yang harus dilalui hanyalah sederhana, yaitu si wakif melakukan akad wakaf kepada nadzir dengan disaksikan minimal oleh 2 orang saksi yang adil. Akad wakaf itu dapat dilakukan hanya dengan secara lisan. Apabila wakaf telah dilakukan dengan benar memenuhi ketentuan rukun dan syaratnya wakaf, maka wakaf itu menjadi sah. Akibat hukum nya benda wakaf akan beralih fungsinya untuk kepentingan Allah SWT atau untuk ibadah. Pernyataan wakif yang merupakan tanda penyerahan barang atau benda yang diwakafkan itu, dapat dilakukan dengan lisan atau tulisan. Perbuatan mewakafkan dipandang sebagai perbuatan hukum sepihak, maka dengan pernyataan wakif yang merupakan ijab, perwakafan telah terjadi. Pernyataan qabul dari mauquf 'alah yakni orang-orang yang berhak menikmati hasil wakaf itu tidak diperlukan. Dalam wakaf hanya ada ijab tanpa qabul. Pernyataan wakif harus jelas, yakni :

- a. Melepaskan haknya atas pemilikan benda yang diwakafkan,
- b. Menentukan peruntukan benda itu apakah khusus untuk kepentingan orang-orang tertentu ataukah umum untuk kepentingan masyarakat.

Pelaksanaan wakaf dilakukan dengan cara seseorang yang hendak mewakafkan tanahnya memberitahukan kehendaknya itu pada kiai atau orang yang dipercayainya. Wakif bersama dengan kiai atau orang yang dipercayai itu dan beberapa orang saksi pergi ke kepala desa pada waktu yang ditentukan. Di depan kepala desa, wakif mengulangi apa yang telah diucapkannya kepada kiai sebelumnya yakni menyatakan maksudnya untuk mewakafkan tanahnya. Pada waktu itu pula kepala desa mencatat tanah wakaf itu dalam buku catatan desa. Tetapi adakalanya juga, calon wakif mengundang kiai atau imam mesjid dan beberapa warga desa serta lurah ke rumahnya sendiri. Di rumahnya itu wakif mengikrarkan di depan mereka bahwa ia mewakafkan tanah atau

sawahnya. Setelah pengikraran itu, terjadilah perwakafan tanah. Lurah sering tidak mencatat wakaf seperti ini, karena ia di sana bertindak sebagai saksi. Kalaupun ia mencatatnya, sering arsipnya tidak terpelihara dengan baik.

B. Pengaturan Perwakafan Hak Milik Atas Tanah

Wakaf yang telah memasuki kehidupan masyarakat Indonesia dalam perkembangannya banyak terjadi penyimpangan. Penyimpangan itu disebabkan oleh penyelewengan harta wakaf oleh nadzir atau keturunan nadzir dengan mendaku kepemilikan harta wakaf. Selain itu penyimpangan juga dapat terjadi dalam bentuk penyimpangan kegunaan atau fungsi wakaf, sehingga diperlukan aturan-aturan hukum yang mengatur tentang wakaf. Adapun peraturan yang mengatur tentang wakaf di Indonesia antara lain :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria ditetapkan bahwa perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur oleh peraturan pemerintah. Isi lengkap Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah :
 - a) 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.
 - b) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya dimaksud dalam Pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan Hak Pakai.
 - c) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 ini merupakan landasan dasar dalam melakukan perwakafan tanah yang dilakukan oleh masyarakat muslim Indonesia. Peraturan ini memuat definisi, ketentuan dasar mengenai tata cara perwakafan, ketentuan biaya, serta ketentuan peralihan.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 Peraturan ini memuat tentang perwakafan tanah milik, tata cara pendaftarannya dan proses-proses yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah milik khususnya mengenai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), saksi dan keberadaan Akta Ikrar Wakaf (AIW).

C. Wakaf Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004

1. Pengertian, Tujuan dan Fungsi Wakaf

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 merupakan Undang-undang pertama kali yang mengatur ketentuan wakaf di Indonesia, yang pembentukannya didasarkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Bahwa lembaga wakaf sebagai pranata keagamaan yang memiliki potensi dan manfaat ekonomi perlu dikelola secara efektif dan efisien untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum;
- b. Bahwa wakaf merupakan perbuatan hukum yang telah lama hidup dan dilaksanakan dalam masyarakat, yang pengaturannya belum lengkap serta masih tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Pengertian wakaf menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf , yaitu : "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 syariah".

Fungsi dari wakaf itu sendiri adalah mewujudkan Pemisahan sebagian dari harta benda dimaksudkan dan bertujuan untuk memanfaatkan harta benda wakaf yang telah disisahkan sesuai dengan fungsinya yaitu untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Hal ini ditegaskan dalam

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, bahwa tujuan wakaf adalah memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya.

2. Unsur dan Syarat Wakaf

Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, unsur wakaf terdiri dari :

a. Wakif, meliputi :

- 1) Orang secara perseorangan (pribadi) Seseorang dapat mewakafkan sebagian harta bendanya yang merupakan milik penuh atau bersih dari padanya. Wakif perseorangan hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi persyaratan :
 - a) dewasa,
 - b) berakal sehat,
 - c) tidak terhalang melakukan perbuatan hukum, dan
 - d) pemilik sah harta benda wakaf.
- 2) Organisasi, Wakaf dapat juga dilakukan secara kelompok, yakni beberapa orang berserikat menjadi satu contohnya bebebera orang pemilik tanah bergabung menjadi satu untuk mewakafkan tanahnya untuk keperluan pembangunan masjid.
- 3) Badan Hukum

Badan hukum yang dimaksud adalah badan hukum yang berkecimpung di dalam masalah keagamaan dan sosial. Wakif badan hukum hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan badan hukum untuk mewakafkan harta benda wakaf milik badan hukum sesuai dengan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan. Pencantuman secara terperinci syarat-syarat wakif dimaksudkan untuk menghindari tidak sahnya perbuatan mewakafkan, baik karena adanya faktor intern (cacat atau kurang sempurna cara berpikir) maupun faktor ekstern karena merasa dipaksa orang lain.

b. Nazhir, meliputi:

- 1) Perseorangan; Perseorangan hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan:
 - a) warga negara Indonesia;
 - b) beragama Islam;
 - c) dewasa;
 - d) amanah;
 - e) mampu secara jasmani dan rohani; dan
 - f) tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.
- 2) Organisasi; Organisasi hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan.
 - a) pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan, dan
 - b) organisasi yang bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.
- 3) Badan hukum. Badan hukum hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan:
 - a) Pengurus badan hukum yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan.
 - b) Badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c) Badan hukum yang bersangkutan bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.

Syarat lainnya bagi nadzir, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, bahwa nadzir harus terdaftar pada Menteri dan Badan Wakaf Indonesia.

c. Harta Benda Wakaf;

Menurut Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, harta benda wakaf terdiri dari :

1) Benda tidak bergerak

Benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

- a) hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar;
- b) bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c) tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- d) hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e) benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Benda bergerak.

Benda bergerak adalah harta benda yang tidak bisa habis karena dikonsumsi, meliputi:

- a) uang;
- b) logam mulia;
- c) surat berharga;
- d) kendaraan;
- e) hak atas kekayaan intelektual;

d. Ikrar Wakaf;

Ikrar wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepada Nadzir di hadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW.

Dalam hal Wakif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum, Wakif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh (dua) orang saksi. Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, wakif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW. Ikrar wakaf dituangkan dalam akta ikrar wakaf.

e. Peruntukan harta benda wakaf;

Harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan bagi:

- 1) sarana dan kegiatan ibadah;
- 2) sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- 3) bantuan kepada fakir miskin anak terlantar, yatim piatu, bea siswa;
- 4) kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
- 5) kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

f. Jangka waktu wakaf.

D. Sahnya Wakaf Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004.

Seperti halnya dengan fiqih Islam, menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, untuk adanya wakaf harus memenuhi rukun atau unsur wakaf.

Ada empat kegiatan dalam proses perwakafan tanah, yaitu :

- a. Persiapan, menyiapkan dokumen kepemilikan tanah Wakif dan dokumen penunjukan atau pengangkatan Nadzir.
- b. Ikrar Wakaf secara Lisan dari Wakif kepada Nadzir di hadapan PPAIW di KUA dan disaksikan oleh kedua orang saksi.
- c. Penerbitan Akta Ikrar Wakaf oleh PPAIW di KUA dan permohonan pendaftaran tanah wakaf oleh PPAIW ke Kepala Kantor Pertanahan (BPN kabupaten/ kota setempat).
- d. Proses pendaftaran tanah wakaf dan penerbitan Sertifikat tanah wakaf oleh Kantor Pertanahan (BPN kabupaten/ kota setempat).

E. Pendaftaran Tanah Wakaf

Untuk menjamin adanya kepastian hukum dan hak atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sebagai tindak lanjut Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak-hak tersebut dan tujuan pendaftaran tanah adalah :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977, dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah wakaf tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten atau Kotamadya setempat, maka hal-hal yang harus disertakan di dalam permohonan pendaftaran wakaf untuk tanah yang telah bersertifikat tersebut adalah :

- a.) Sertifikat tanah yang bersangkutan.
- b.) Akta Ikrar Wakaf yang dibuat.
- c.) Surat Pengesahan Nadzir dari Kantor Urusan Agama (KUA) setempat. atau Kota madya setempat adalah : Hal-hal yang perlu diserahkan oleh PPAIW, atas nama Nadzir dalam mendaftarkan tanah wakaf itu apabila belum terdaftar di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten
 - a. Surat permohonan konversi/ penegasan haknya, guna tercatatnya tanah yang diwakafkan tersebut pada buku tanah dan penerbitan sertifikatnya.
 - b. Surat-surat bukti kepemilikan tanahnya dan surat-surat lain yang diperlukan.
 - c. Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh PPAIW setempat
 - d. Surat pengesahan Nadzir yang bersangkutan dari Kantor Urusan Agama setempat.

Proses penerbitan Sertifikat Wakaf di Kantor Pertanahan (BPN) kabupaten/ kota setempat antara lain meliputi :

- a. Khusus untuk tanah yang sudah bersertifikat
 - 1) Pemohon mengajukan permohonan pendaftaran tanah wakaf ke Kantor Pertanahan membawa surat kelengkapan permohonan pendaftaran tanah wakaf, Kantor Pertanahan menerima surat kelengkapan permohonan dan melakukan pemeriksaan.
 - 2) Pemohon membayar biaya administrasi pendaftaran tanah wakaf.
 - 3) Sertifikat lama disalin ke sertifikat baru, sertifikat lama menjadi Warkah bagi kantor Pertanahan.
 - 4) Diterbitkan Sertifikat Wakaf.

- b. Khusus untuk tanah yang belum bersertifikat
- 1) Pemohon mengajukan permohonan pengukuran dan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan membawa surat kelengkapannya, Kantor Pertanahan menerima surat kelengkapan permohonan dan melakukan pemeriksaan.
 - 2) Pemohon membayar biaya administrasi pendaftaran tanah wakaf.
 - 3) Pelaksanaan pengukuran yang akan menghasilkan Surat Ukur.
 - 4) Pemohon mengajukan kembali permohonan pendaftaran tanah wakaf ke Kantor Pertanahan dan membawa surat kelengkapan permohonan pendaftaran tanah wakaf ditambah surat ukur, Kantor Pertanahan menerima surat permohonan pendaftaran tanah wakaf dan surat kelengkapan lainnya dan melakukan pemeriksaan dan peninjauan, dalam hal ini Kantor Pertanahan diwakili oleh Panitia A.
 - 5) Proses pengumuman hasil pemeriksaan dan peninjauan selama 60 hari.
 - 6) Diterbitkan sertifikat Wakaf. Terhadap tanah wakaf yang terjadi sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, pendaftaran tanah wakaf tersebut dilakukan oleh nadzir yang bersangkutan kepada Kantor Urusan Agama setempat. Apabila nadzir yang bersangkutan sudah tidak ada lagi, maka pendaftarannya kepada Kantor Urusan Agama setempat dilakukan oleh :

III. METODE PENELITIAN

Penelitian dilaksanakan di Kota Kendari adapun pertimbangan lokasi tersebut dipilih sebagai lokasi penelitian karena di Kota Kendari masih ada perwakafan tanah hak milik hanya sebatas melalui PPAIW bahkan tidak di daftarkan ke Kantor Pertanahan bahkan masih ada hanya sebatas lisan saja. Jenis data yang digunakan adalah primer dan sekunder yang berasal dari field research dan Library research. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi dan menganalisis secara kualitatif.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Perwakafan Tanah Hak Milik Di Kota Kendari

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan di Kantor Departemen Agama Kota Kendari dapat diketahui bahwa pelaksanaan perwakafan tanah hak milik mengacu pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan ayat (2) yaitu ketentuan mengenai wakaf untuk benda tidak bergerak yang dalam hal ini adalah tanah, dilakukan berdasarkan :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan Tanah Milik.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1997, tentang Tata Pendaftaran tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.
3. Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978, tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan Tanah Milik.
4. Keputusan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 1978, tentang Pendelegasian Wewenang kepada Kepala Kanwil Departemen Agama Propinsi/untuk mengangkat/Memberhentikan setiap Kepala KUA Kecamatan sebagai PPAIW.
5. Instruksi bersama Menteri Agama dan Departemen Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1978 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1978 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik
6. Instruksi Bersama Menteri Agama RI dan Kepala Badan Pertanahan Nasional
7. Nomor 4 Tahun 1990 tentang Sertifikat Tanah Wakaf Nomor 25 Tahun 1990
8. Instruksi Menteri Agama Nomor 3 Tahun 1979 tentang Petunjuk Pelaksanaan Keputusan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 1978 tentang Pendelegasian Wewenang Kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi/Setingkat untuk mengangkat / Memberhentikan

setiap Kepala kantor Urusan Agama Kecamatan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).

9. Instruksi Menteri Agama Nomor 3 Tahun 1987 tentang Bimbingan dan Pembinaan Kepada Badan Hukum Keagamaan Sebagai Nadzir dan Badan Hukum Keagamaan Yang Memiliki Tanah.
10. Instruksi Menteri Agama Nomor 15 Tahun 1989 tentang Pembuatan Akta Ikrar wakaf dan Pensertifikatan Tanah Wakaf.
11. SK. Dirjen Bimas Islam dan Urusan Haji Nomor 15/1990 tentang Penyempurnaan Formulir dan Pedoman Pelaksanaan Peraturan-peraturan tentang Perwakafan Tanah Milik.
12. Surat Ditjen Bimas Islam dan Urusan Haji Nomor D.II/5/Ed/07/1981 tentang Pendaftaran Perwakafan Tanah Milik.

Peraturan terdahulu yang sudah ada tetap digunakan, dikarenakan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf belumdada peraturan pelaksanaannya. Pelaksanaan wakaf tanah di Kota kendari telah sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku, walaupun sebagian besar dari tanah wakaf belum bersertifikat atau belum terdaftar di Kantor Pertanahan, dalam artinya masih berbentuk Akta Ikrar Wakaf (AIW) saja, namun semuanya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada. Berikut data yang diperoleh dari Kantor Departemen Agama dan Kantor Pertanahan Kota Kendari sebagai sampel :

Jumlah Tanah Wakaf di Kota Kendari

No	Kecamatan /Kelurahan	Jumlah tanah wakaf	Jumlah Akta ikrar wakaf	Terdaftar di BPN(Sertifikat tanah wakaf)
1	Wua-Wua	18	10	-
2	Baruga	22	15	-
3	Kendari	17	10	-
4	Abeli	23	10	-
5	Puuwatu	31	13	-
6	Mandongga	38	14	-
7	Poasia	21	6	-
8	Kambu	26	4	-
9	Kendari Barat	15	4	-
10	Kadia	16	6	-
11	Jumlah	227	92	-

Sumber : Data kantor Departemen agama Kota Kendari 2021

Bahwa dengan data tersebut diatas jumlah tanah wakaf di Kendari 227 bidang dan telah terdaftar di PPAIW 92 sedangkan yang terdaftar di BPN belum ada hal ini disebabkan tujuan wakif untuk mewakafkan tanahnya, mereka menganggap bahwa dengan melakukan wakaf tanah, mereka telah melakukan ibadah kepada Allah SWT dan amalan dari ibadah itu sendiri tidak akan terputus atau akan tetap mengalir selama tanah yang diwakafkan tersebut dimanfaatkan selamanya oleh masyarakat umum guna keperluan ibadah atau untuk kesejahteraan umum menurut syariah Perwakafan tanah di Kota Kendari, pada umumnya ditujukan untuk kegiatan peribadatan (misalnya masjid, mushalla,langgar) dantempat pendidikan

Jumlah Tanah Wakaf Berdasarkan Tujuan Penggunaannya

No	Kecamatan / Kelurahan	Masjid	Musollah	Sekolah	ket
1	Wua-Wua	18	-	-	-
2	Baruga	18	1	3	-
3	Kendari	17	-	-	-
4	Abeli	20	-	3	-
5	Puuwatu	29	1	1	-
6	Poasia	19	1	1	-

No	Kecamatan / Kelurahan	Masjid	Musollah	Sekolah	ket
7	Mandongga	38	-	-	-
8	Kambu	25	1	-	-
9	Kendari Barat	15	-	-	-
10	Kadia	14	-	2	-
	Jumlah	213	4	10	

Sumber : Data Kantor Departemen Agama Kota Kendari Tahun 2021

Dari data diatas dapat diketahui bahwa tujuan penggunaan tanah wakaf di Kota Kendari lebih banyak ditujukan sebagai tanah wakaf non produktif, dari wakaf produktif, dan Peranan Departemen Agama dalam perwakafan tanah sangat kompleks, untuk tanah wakaf yang sudah dibuatkan akta ikrar wakaf maupun akta pengganti akta ikrar wakaf ada keharusan bagi Nadzir untuk mendaftarkan tanah wakaf ke Kantor Pertanahan setempat (hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 3 Permendagri nomor 6 Tahun 1977).

Demikian pula terhadap tanah wakaf yang belum ada sertifikatnya dapat dilakukan permohonan bersamaan dengan permohonan haknya. Hal ini dapat dilihat pada ketentuan Pasal 4 Permendagri nomor 6 Tahun 1977 sebagai berikut: permohonan pendaftaran perwakafan tanah-tanah milik yang belum terdaftar di Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya atau belum ada sertifikatnya dilakukan permohonan bersama-sama dengan permohonan pendaftaran haknya ke Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat (sekarang Kantor Pertanahan) menurut ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun yang dimaksud dengan pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan sebagai berikut : Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dari penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidangbidang tanah dengan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik terhadap satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Segala biaya yang menyangkut perwakafan tanah sepanjang mengenai administrasi perwakafan tanah milik pada instansi Departemen Agama ditiadakan kecuali untuk bea meterai.

Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 18 Peraturan menteri Agama no 1 tahun 1978 angka V lampiran II peraturan Direktur Jendral Bimbingan Masyarakat Islam NO. Kep/D/75/78 yang berbunyi bahwa penyelesaian administrasi perwakafan tanah milik yang diatur dalam peraturan ini dibebaskan dari biaya kecuali bea materai. Pensertifikatan Tanah Wakaf di Kantor Pertanahan Kota kendari mengenai biaya yang diperlukan dalam proses pembuatan sertifikat tanah wakaf sebagai berikut : Apabila tanah wakaf berasal dari tanah sertifikat hak milik dan pendaftaran serta pencatatan berdasarkan Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf tidak dikenakan biaya, kecuali apabila tanah wakaf tersebut merupakan sebagian dari tanah sertifikat tanah hak milik tersebut, maka dikenakan biaya pemisahan dan biaya pengganti cetak blangko,

Apabila tanah wakaf berasal dari bekas hak milik adat, maka dikenakan biaya proses konversi atau proses pengakuan hak, biaya pendaftaran untuk penerbitan sertifikat atas nama nadzir dan biaya pengganti cetak blangko/formulir. Pensertifikatan Tanah Wakaf di Kantor Pertanahan Kota kendari mengenai biaya yang diperlukan dalam proses pembuatan sertifikat tanah wakaf sudah sesuai dengan Juklak Pensertifikatan Dari hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota kendari untuk pensertifikatan tanah wakaf sekarang hanya diperlukan biaya untuk penerbitan sertifikat hak milik, yaitu untuk tanah wakaf yang belum bersertifikat, dimana biaya itu sendiri dihitung berdasarkan luas tanah dari tanah yang diwakafkan tersebut, baru setelah keluar sertikat hak milik dilakukan pensertifikatan tanah wakaf yang dalam hal ini tidak dipungut biaya dalam arti biayanya Jika tanah

wakaf sudah bersertifikat dan akan dibalik nama atas nama nadzir maka tidak dipungut biaya apapun (sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 7 tahun 1999 tentang penghentian pungutan tertentu di bidang pertanahan.

Sedangkan untuk proses pensertifikatan tanah wakaf dilaksanakan seefisien mungkin yaitu hanya mengisi blangko surat permohonan pendaftaran tanah wakaf dengan melampirkan surat-surat bukti kepemilikan tanah, surat pengesahan Nadzir serta Akta Ikrar wakaf atau Akta pengganti Akta Ikrar Wakaf. Dengan didaftarkan tanah wakaf tersebut di kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan surat tanda bukti haksertifikat). Dengan dibuatnya sertifikat tanah wakaf oleh kantor pertanahan yang bersangkutan maka tanah wakaf itu mempunyai kekuatan hukum berupa jaminan kepastian hukum dan kepastian hak karena sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Dengan demikian terhadap tanah-tanah wakaf yang telah diterbitkan sertifikatnya akan memperoleh perlindungan hukum dari pemerintah, sedangkan bagi tanah-tanah wakaf yang belum mempunyai sertifikat wakaf ada kemungkinan sewaktu waktu tanahnya dapat saja digugat oleh pihak-pihak tertentu. Menurut Prof. H. Boedi Harsono, SH. Kalau tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, pendaftaran dilakukan dengan membubuhkan catatan pada tanah dan sertifikat hak miliknya yaitu :

1. Mencoret nama pemiliknya sendiri ,
2. Membubuhkan perkataan "WAKAF" di belakang nomor hak miliknya.
3. Membubuhkan catatan mengenai perwakafannya pada halaman 3.
4. Mencantumkan nama Nadzir pada halaman 3. Lebih lanjut beliau mengatakan, cara mendaftarkan wakaf sebagai yang diatur Permendagri nomor 6 Tahun 1977 dengan tetap menggunakan buku tanah dan sertifikat hak milik yang bersangkutan menimbulkan kesan seakan-akan hak milik itu masih ada, pencatatan perwakafannya memang harus dilakukan pada buku tanah dan sertifikat hak miliknya, tetapi mengenai wakaf itu sendiri seharusnya dibuatkan buku tanah dan sertifikat sendiri, karena tanah yang bersangkutan sudah berubah statusnya menjadi tanah wakaf. Dari uraian-uraian tersebut diatas apabila didasarkan pada masalah pendaftaran tanah wakaf menurut Peraturan Pemerintah nomor 28 Tahun 1977 maka ada keharusan untuk mendaftarkan tanah-tanah wakaf dengan tujuan untuk memperoleh tanda bukti hak yang kuat (sertifikat) dan adanya kepastian hukum atas tanah tersebut. Jaminan kepastian hukum dan kepastian hak adalah yang meliputi objek (tanahnya) maupun mengenai subjek haknya (pemegang haknya) dalam hal ini pemegang hak yang dimaksud adalah Nadzir yang mempunyai kewajiban bertindak sebagai pengurus dan pengelola tanah wakaf.

Dengan telah bersertifikatnya tanah wakaf, maka akan dapat dihindarkan perselisihan atau persengketaan mengenai tanah-tanah yang telah diwakafkan, disamping itu untuk mencegah jangan sampai lembaga perwakafannya terbawa-bawa ke depan pengadilan yang dapat memerosotkan wibawa dan syariat islam serta untuk menjamin kelestarian tanah wakaf itu sendiri.

B. Kendala - Kendala yang Dihadapi Dalam Perwakafan Tanah Hak Milik Di Kota Kendari

Kendala - kendala yang dihadapi dalam perwakafan tanah di Kota Kendari berdasarkan hasil wawancara tanggal 10 Mei 2021 bagian zakat dan wakaf Kantor Departemen Agama Kota Kendari yaitu:

- a. Kendala yang berkaitan dengan wakif
 1. Pada umumnya setelah wakif (yang mewakafkan tanahnya) meninggal dunia, ahli waris dari wakif tidak sesegera mungkin menyerahkan berkas-berkas tentang perwakafan tanah yang dimiliki oleh ahli waris wakif tersebut ke pihak pejabat pembuat akta ikrar wakaf (PPAIW). Sehingga mereka tidak melakukan AIW (Akta Ikrar Wakaf), dengan anggapan bahwa tanah yang sudah diwakafkan hubungannya adalah dengan Allah SWT sehingga tidak mungkin

diselewengkan, oleh karenanya dianggap bukti tertulis mengenai perwakafan tanah tersebut tidak diperlukan lagi dalam hal ini.

2. Wakif tidak cocok dengan Nadzir

Disini terjadi ketidaksesuaian kehendak antara Wakif dengan adzir, misalnya wakif menginginkan pengelolaan wakaf seperti ini, sedangkan pihak masyarakat menghendaki Nadzir melakukan pengelolaan dengan cara yang berbeda dengan kehendak wakif. Sehingga atas dasar hal tersebut wakif kemudian tetap menguasai bukti tertulis (surat menyurat) atas perwakafan tanah itu.

3. Adanya seorang Nadzir yang telah meninggal dunia, kemudian digantikan oleh ahli warisnya tetapi tidak segsertifikasi wakaf, sehingga kemudian dianggap tanah wakaf tersebut sebagai waris turun temurun.

b. Kendala yang berkaitan dengan pensertifikatan tanah wakaf

Di Kota Kendari, masih terdapat tanah wakaf yang sampai saat ini belum tersertifikatkan dan bahkan belum melakukan Akta Ikrar Wakaf (AIW) ke Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dikarenakan tidak ada dana dalam proses sertifikasi tanah itu sendiri (untuk tanah yang belum bersertifikat) sebelum menjadi tanah wakaf. Di Kota kendari tanah yang diwakafkan rata-rata belum bersertifikat. Hal ini banyak terjadi pada wakaf yang digunakan untuk tempat ibadah, makam dan sebagainya. Para nazhir yang diserahi tugas untuk mensertifikatkan tanah wakaf tersebut tidak mempunyai biaya untuk pensertifikatannya, sedangkan di pihak wakif sendiri beranggapan bahwa dengan mereka menyerahkan tanahnya untuk wakaf kepada nazhir, maka kewajiban untuk menyertifikatkan tanah wakaf tersebut adalah menjadi kewajiban nazhir, bukan lagi menjadi tanggungan wakif lagi.

Dalam hal ini terjadi benturan tugas antara Departemen Agama dengan pihak wakif dan nazhir. Karena selain faktor tidak adanya biaya, juga pemikiran dari wakif dan nazhir bahwa tanah wakaf tersebut tanpa pensertifikatan sudah tidak menjadi masalah, yang terpenting telah dilakukan Akta Ikrar Wakaf (AIW). Sedangkan dari pihak Kantor Departemen Agama, terdapat aturan begitu sudah dilakukan Akta Ikrar Wakaf (AIW) seharusnya diteruskan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk proses pensertifikatan tanah wakafnya. Ketentuan ini berdasarkan pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang menyebutkan bahwa : "PPAIW atas nama nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar ditandatangani

Akhirnya wakif banyak yang tidak melakukan Akta Ikrar Wakaf (AIW) tanah wakaf yang sudah ada di wilayah Kota kendari ke Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) karena pengertian mereka, begitu dilakukan Akta Ikrar Wakaf (AIW) harus langsung di sertifikatkan yang berarti masih harus keluar uang lagi. Tanah wakaf yang telah bersertifikat, dalam proses pensertifikatan tanah wakafnya tidak dipungut biaya oleh pemerintah.

b. Kendala dari segi kemampuan Nadzir

Merupakan kendala yang paling ekstrim di Kota kendari pada umumnya Nadzir tidak maksimal mengelola tanah-tanah wakaf itu sendiri, karena kebanyakan kemampuan/faham masyarakat yang ada, konotasi masyarakat secara umum wakaf identik dengan tempat ibadah, padahal dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, wakaf tidak hanya ditujukan sebagai tempat ibadah saja, tetapi lebih mengarah ke pemberdayaan wakaf produktif untuk pengembangan ekonomi umat sebagai contoh, ada masjid di pinggir jalan raya yang merupakan tanah wakaf masjidnya dibangun oleh masyarakat. Kemudian pemerintah punya program wakaf tersebut akan ditingkatkan menjadi wakaf terpadu, misalnya akan dibangun swalayan dan

sebagainya, pasti hal itu tidak akan diperbolehkan. Padahal dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 hal tersebut sangat diharapkan yaitu pemanfaatan wakaf secara maksimum

- c. Kendala dari segi pihak-pihak yang berada di pemerintahan itu sendiri utamanya dari pihak Kantor Pertanahan. Di Kantor Pertanahan sendiri sama sekali tidak ada toleransi untuk tanah wakaf yang bentuknya masih C desa, sehingga dalam hal ini harus tetap diproses seperti tanah biasa meskipun sudah ada AIW ny taersebut sangat diharapkan yaitu pemanfaatan wakaf secara maksimum.
- d. Kendala dari segi kesadaran masyarakat. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk melakukan kegiatan pengelolaan perwakafan secara transparan atau terbuka yang bisa mendatangkan masukan dari masyarakat secara luas. Dari pihak Departemen Agama juga kekurangan tenaga penyuluh ke masalah-masalah yang berkaitan dengan masalah perwakafan.

Adapun. Solusi atas kendala yang dihadapi dalam perwakafan tanah hak milik bahwa sifatnya hampir permanen, karena kewenangan Departemen Agama hanya sebatas administrasi/dokumentasi. Jadi selama tanah wakaf itu tetap dipergunakan sebagaimana tujuannya, maka Departemen Agama tidak dapat melakukan interverensi karena tidak memiliki kewenangan untuk masuk secara langsung dalam perwakafan tanah tersebut atau dalam hal pengelolannya, yang menjadi pokok akar permasalahannya ada di nazhir sebagai pengelola tanah wakaf. Departemen Agama baru dapat melakukan kewenangannya apabila ada laporan dari masyarakat. Sedangkan penyuluhan disini hanya sebatas himbauan kepada masyarakat mengenai perwakafan itu sendiri dan Solusi yang dapat dilakukan dalam hal ini yaitu :

1. Perlu adanya kebijaksanaan dari pemerintah baik dari segi bantuan biaya sertifikasi tanah wakaf, juga dalam pengelolaan tanah-tanah wakaf, karena seandainya pemerintah mau mengelola harta-harta wakaf secara baik / maksimal, didanai, maka akan dapat meningkatkan ekonomi umat secara maksimal.
2. Pemanfaatan dan pemberdayaan tanah wakaf secara produktif, disamping pengamanan di bidang hukum (pensertifikatan tanah wakaf), pengamanan dalam bidang peruntukan dan pengembangannya harus juga dilakukan. Sehingga antara perlindungan hukum dengan aspek hakikat tanah wakaf yang memiliki fungsi sosial menemukan fungsinya.
3. Mendorong secara lebih luas kepada masyarakat agar lebih peduli terhadap pentingnya harta wakaf di tengah kehidupan sosial kemasyarakatan. Melalui upaya sosialisasi wakaf diharapkan masyarakat semakin mengerti mengenai pentingnya pelaksanaan ibadah wakaf untuk kepentingan masyarakat banyak.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Adapun yang menjadi kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Implementasi Perwakafan tanah hak milik di Kota Kendari, berjumlah 227 bidang tanah yang didaftarkan PPAIW 92 dan yang didaftarkan BPN belum ada sesuai peraturan pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dan UU Nomor 40 Tahun 2004 bahwa perwakafan tanah dilakukan di PPAIW selanjutnya didaftarkan ke BPN agar mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari Negara namun dalam kenyataannya dilapangan wakif maupun nadzir mengabaikan unsur kepastian hukum atas tanah-tanah wakaf tersebut karena mereka beranggapan bahwa tidak mungkin terjadi persengketaan atas tanah wakaf tersebut, karena apabila ada orang yang berani menuntut tanah wakaf, maka orang itu akan berdosa besar. Dalam pelaksanaannya itu sendiri sejauh ini masih terjadi sengketa-sengketa tanah wakaf meskipun masyarakat atau pihak-pihak yang terkait dalam hal ini masih memiliki tebalnya rasa kepercayaan terhadap agama, yaitu bahwa mereka beranggapan jika tanah yang sudah diwakafkan adalah merupakan ibadah mereka kepada Allah SWT, sehingga semua yang sudah menjadi milik Allah tidak ada yang berani mengganggunya
2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam perwakafan tanah di Kota Kendari yaitu :

- a. Berkaitan dengan wakif atau ahli waris wakif ,dengan adanya ahli waris (dari wakif yang meninggal dunia), yang tidak sesegera mungkin menyerahkan berkas-berkas tentang perwakafan tanahnya tersebut ke pihak PPAIW sehingga tidak segera melakukan Akta Ikrar Wakaf (AIW) Adanya ahli waris dari nazhir yang tidak segera melakukan perubahan dalam sertifikasi tanah wakaf, sehingga kemudian tanah tersebut dianggap sebagai waris turun temurun.
- b. Berkaitan dengan segi biaya perwakafan banyaknya tanah wakaf yang belum tersertifikatkan dan bahkan belum melakukan Akta Ikrar Wakaf ke PPAIW dikarenakan tidak ada dana dalam proses sertifikasi tanah itu sendiri (untuk tanah yang belum bersertifikat) sebelum menjadi tanah wakaf.
- c. Berkaitan dengan Pemerintah, utamanya dari pihak Kantor Pertanahan Kurangnya toleransi dari Kantor Pertanahan untuk memberikan kebijakan atas proses sertifikasi tanah wakaf yang belum bersertifikat.
- d. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk melakukan kegiatan pengelolaan perwakafan secara terpadu. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk melakukan kegiatan pengelolaan perwakafan secara transparan atau terbuka yang bisa mendatangkan masukan dari masyarakat secara luas.

B. Saran

Adapun yang menjadi saran-saran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Guna mencapai tujuan dibentuknya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, perlu meningkatkan peran wakaf sebagai pranata keagamaan yang tidak hanya bertujuan menyediakan berbagai sarana ibadah dan sosial, tetapi juga memiliki kekuatan ekonomi yang berpotensi, antara lain, untuk memajukan kesejahteraan umum, sehingga perlu dikembangkan pemanfaatannya sesuai dengan prinsip syariah, disamping juga perlu adanya manajemen Nazhir yang profesional dan amanah dalam pengelolaan tanah wakaf sebagai salah satu upaya pemberdayaan ekonomi umat.
2. Kepada pemerintah selaku pemangku kebijakan (stake holder) harus tegas dan memperhatikan peraturan perundang undangan terkait dalam hal ini Badan Wakaf Indonesia (BWI) harus mengeluarkan keputusan terkait status tanah masjid yang belum bersertifikat tanah wakaf dan melakukan sosialisasi terhadap nazhir dan PPAIW mengenai ketentuan terkait wakaf baik yang terdapat dalam Undang-Undang Wakaf maupun peraturan pelaksanaannya, agar pengelolaan terhadap harta benda wakaf dapat diterapkan sesuai konsep perwakafan yang ada dalam Undang-Undang Wakaf dengan baik dan bijak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 2000, Masalah perwakafan tanah milik dan kedudukan tanah wakaf di negara kita, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Abdoerraoef, 2000, Al-Qur'an dan Ilmu Hukum : Sebuah Studi Per-bandingan, Bulan Bintang ,Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2007, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmad Azhar Basyir, 2001, Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah, dan Syirkah, Al-Ma'arif, Jakarta .
- Bambang Waluyo, 2002, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2005, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Djambatan, Jakarta.
- Farid Wadjdy dan Mursyid, 2007, Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Muhammad Daud Ali, 2000, Sistem Ekonomi Islam : Zakat dan Wakaf, MaNN Press, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2009, Hukum Perwakafan Di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 2002, Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Sukardi, 2004, Metodologi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan Prakteknya, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Taufiq Hamami, 2003, Perwakafan Tanah Dalam Politik Hukum Agraria Nasional, PT. Tatanusa, Jakarta.

Peraturan PerUndang-Undangan

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
- PP No.28 tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik
- Peraturan Menteri Agama RI. Nomor 1 Tahun 1978 Tentang Pelaksanaan PP No.28 Tahun 1977
- Inpres RI No. 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI)