

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Perwakafan

1. Pengertian Wakaf

a. Pengertian Wakaf Menurut Bahasa

Menurut bahasa Wakaf artinya ialah menahan¹, Secara etimologis kata "wakaf" berasal dari bahasa Arab yang berarti "al-habsu", yang berasal dari kata kerja *habasa-yahbisu-habsan*, menjauhkan orang dari sesuatu atau memenjarakan. Kemudian kata ini berkembang menjadi "habbasa" yang berarti mewakafkan harta karena Allah. Kata wakaf sendiri berasal dari kata kerja *waqafa* (fiil madi) *yaqifu* (fiil mudari') *waqfan* (isim masdar) yang berarti berdiri atau berhenti.²

Pengertian yang sama juga diungkapkan oleh al-Sayyid Sabiq sebagai berikut:

الوقف لغة : الحبس, يقال وقف يقف وقفًا أو حبس يحبس حبسًا

Wakaf secara etimologi berarti menahan (habs) dikatakan *waqafa*, *yaqifu* *waqfan* artinya *habasa*, *yahbisu*, *habsan*.³ Definisi wakaf secara etimologis atau lughat dengan substansi "menahan" artinya menahan harta dan memanfaatkan hasilnya di jalan Allah, atau ada juga yang memahami dengan substansi "menghentikan" yakni menghentikan pengambilan keuntungan oleh *si wakif* dan diberikan untuk jalan kebaikan sesuai tujuan

¹ Imron Abu Amar, *Fathul Qarib Terjemah*, Kudus: 1982. jilid 1. h.311

² Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997, h. 23.

³ Al-Sayyid Sabiq, *Fikih al-Sunnah*, Bairut: Dar Al-Fikr, 1998, cet. 2, Jilid III, h.268

wakaf. Di samping itu, kata menghentikan dapat pula dipahami dengan menghentikan segala aktifitas tindakan hukum yang pada mulanya diperbolehkan terhadap harta benda wakaf tersebut seperti menjual, mewariskan, menghibahkan, namun setelah dijadikan harta wakaf maka segala bentuk tindakan hukum tersebut terhenti dari si *wakif* dan hanya ditunjukkan untuk kepentingan agama semata.

b. Pengertian Wakaf Menurut Istilah

Sedangkan wakaf secara istilah syarak adalah menahan harta yang mungkin diambil manfaatnya tanpa menghabiskan atau merusakkan bendanya dan digunakan untuk kebaikan.⁴

Adapun pengertian istilah, Ulama berbeda pendapat dalam memberi rumusan. Wakaf adalah menahan harta dan memberikan manfaatnya di jalan Allah. Adapun dalam fikih Umar Ibn al-Khattab menyebutkan, wakaf adalah menahan asal harta dan menjalankan hasil buah nya. Sedangkan Imam Taqiyuddin Abi Bakar lebih menekankan tujuannya, yaitu menahan atau menghentikan harta yang dapat diambil manfaatnya guna kepentingan kebaikan untuk mendekatkan diri kepada Allah, Al-Kazimy al-Qazwiny mendefinsikan, hakikat wakaf adalah menahan sesuatu benda dan menjalankan manfaatnya, dengan menggunakan kata” aku mewakafkan “atau “ aku menahan atau kata yang sama. Berbagai rumusan tentang definisi yang kita temukan dalam beberapa literatur lain seperti dikutip oleh

⁴ Adijani Al-Alabij *op. cit.*

Abdurrahman,S.H.dari definisi Abu Hanifah, Abu Yusuf dan Imam Muhammad Maula Muhammad Ali serta Naziruddin Rachman.⁵

Sedangkan menurut jumhur Ulama yang dimaksud dengan wakaf ialah memisahkan harta dari kepemilikan seseorang dengan menyedekahkan manfaatnya serta memindahkan kepemilikannya kepada Allah SAW.⁶

Adapun pengertian wakaf menurut apa yang dirumuskan dalam pasal 1 ayat (1) PP No.28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik adalah: Perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.⁷

Menurut Pasal 215, ayat 1, KHI, dimaksudkan dengan wakaf ialah 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 Islam.⁸

Dari beberapa pengertian wakaf di atas, dapat ditarik mengenai wakaf, diantaranya:⁹

- a. Harta benda milik seorang atau kelompok orang.
- b. Harta benda tersebut bersifat kekal zatnya, tidak habis apabila dipakai.
- c. Harta tersebut dilepas kepemilikannya oleh pemiliknya.

⁵ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, h. 491.

⁶ Sa'ad Abdul Wahid, *Tafsir Al-Hidayah*, Yogyakarta: PT.Surya Sarana Utama Grafika,2005, h.73.

⁷ Adijani Al-Alabij, *op. cit.*, h. 24.

⁸ *Kompilasi Hukum Islam*, Yogyakarta: Pustaka Widyatama, 2006, h. 95.

⁹ Ahmad Rofiq, *loc.cit.*

- d. Harta yang dilepas kepemilikannya tersebut, tidak bisa dihibahkan, diwariskan, atau diperjual belikan.
- e. Manfaat dari harta tersebut untuk kepentingan umum sesuai dengan ajaran Islam.

2. Dasar Hukum Wakaf

Wakaf secara teks, tidak terdapat dalam Al-Qur'an dan al Hadits, namun kandungan wakaf terdapat dalam dua sumber hukum Islam tersebut, di dalam Al-Qur'an sering di ungkapkan konsep wakaf yang menyatakan tentang derma harta (*infak*) demi kepentingan umum, sedangkan dalam hadits sering kita temui ungkapan tanah (*habs*) Semua ungkapan yang ada di Al-Qur'an dan al Hadits senada dengan arti wakaf yaitu penahanan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk mendapat keridlaan Allah swt¹⁰. Imam Syafii, Imam Malik dan Imam Ahmad, berpendapat wakaf itu adalah suatu ibadat yang disyariatkan. Sehingga dapat kita simpulkan baik dari pengertian secara umum ayat Al-Qur'an maupun hadits yang secara khusus wakaf di masa Rasulullah. Dasar hukum wakaf dalam agama Islam atau dalil-dalil yang dijadikan sandaran diantaranya adalah:¹¹

1. Al-Qur'an
 - a. Al-Qur'an surah al-hajj ayat 77

¹⁰ Departemen Agama RI, *Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf*, h. 31

¹¹ Adijani Al-Alabij, *op. cit.*, h. 24-25.

يَأَيُّهَا الَّذِينَ إِذَا مَنُوا أَرْكَعُوا وَأَسْجَدُوا وَأَعْبُدُوا رَبَّكُمْ وَأَفْعَلُوا أَلْخَيْرَ
لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: *hai orang-orang yang beriman rukuk' lah kamu, sujudlah kamu sembahlah Tuhanmu dan perbuatlah kebijakan supaya kamu mendapat kemenangan*¹².

b. Al-Qur'an Surah Ali Imran ayat 92

لَنْ تَنَالُوا الْبَرَ حَتَّىٰ تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ
بِهِ عَلِيمٌ

Artinya: *Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebaktian (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya*¹³

Allah telah mensyari'atkan melalui Rasulullah SAW dan disampaikan melalui Umar ibn al-Khattab, kemudian pada saat itulah tercatat sebagai tindakan wakaf dalam sejarah Islam.¹⁴

Dalam Al-Qur'an perintah wakaf tidak dijelaskan secara eksplisit, karena wakaf adalah salah suatu bentuk kebijakan melalui harta benda, maka para ulama memahami bahwa ayat-ayat Al-Qur'an memerintahkan berbuat kebijakan dengan pemanfaatan harta benda, tercakup di dalam pengertian wakaf.¹⁵

¹² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Semarang: CV. Toha Putra, 1989, h. 523

¹³ *Ibid*, h. 91

¹⁴ Ahmad Rofiq, *op. cit.*, h. 483.

¹⁵ Sa'ad Abdul Wahid, *op. cit.*, h. 76.

2. Al-Hadist

- a. Hadist Rasulullah SAW. yang diriwayatkan oleh Muslim dari Abu Hurairah

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ إِذَا مَاتَ أَبْنُ ادَمَ اِنْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثٍ صَدَقَهُ جَارِيَةً أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ لِصَالِحٍ يَدْعُ عُولَمَ¹⁶

Artinya: *Dari Abu Hurairah ra.berkata sesungguhnya Nabi SAW. Bersabda: "Apabila manusia meninggal maka terputuslah amalnya kecuali tiga hal; sedekah jariah,Ilmu yang bermanfaat, dan anak saleh yang berdoa untuk orang tuanya"*

- b. Hadist Ibn Umar riwayat al-Bukhari dan Muslim

عَنِ ابْنِ عُمَرَ قَالَ أَنَّ عُمَرَ أَصَابَ أَرْضًا بِخَيْرَ رَفَاتِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَنِّي أَصَبَتُ أَرْضًا بِخَيْرَ لَمْ أُحِبَّ مَا لَاقَتُ أَنْفَسَ عِنْدِي عَنْهُ فَمَا تَأْمُرُنِي بِهِ؟ قَالَ إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقَ بِهَا فَتَصَدَّقَ بِهَا عُمَرُ أَنَّهَا الْأَتْبَاعُ وَلَا تُوْهَبُ وَلَا تُورَثُ وَتَصَدَّقَ بِهَا فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لِاجْنَاحِ مِنْ وَلِيْهَا أَنْ يَأْكُلَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَطْعَمَ غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ¹⁷. (روالبخارى ومسلم)

Artinya: *Dari Ibn Umar ra.berkata bawasanya Umar telah mendapatbagian sebidan sebidang tanah di khaibar, kemudian ia datang kepada Nabi SAW. Untuk meminta intruksi sehubungan tanah tersebut. Ia berkata: "YaRasulullah, aku telah memperoleh sebagian tanah di khibar, yang aku tidak menyenanginya seperti padanya, apa yang engkau perintahkan kepadaku dengannya"? Beliau berkata: "Jika kamu menginginkan, tanah aslinya dan sadaqahkan hasilnya. Maka baersadaqahkan 'Umar, tanah tersebut tidak bisa*

¹⁶ Al-Syaukani, Nail al- Autar, Juz 6, Mesir: Mustafa Baby al-Halaby, 1966, h. 24

¹⁷ Muhammad Ibn Ismail Ash-Shan'aniy, *Subulu-s Salam*, Juz 3, Beirut: Daar al- kutub, h. 1988.

dijual, dihibahkan dan diwariskan. Ia mensadaqahkannya kepada orang-orang kafir, budak-budak, pejuang dijalan Allah, Ibn Sabil, dan tamu-tamu. Tidak berdosa orang yang mengelolanya, memakan dari hasil tanah tersebut dengan cara yang ma'ruf dan memakannya tanpa maksud memperkaya diri

Hadis ini diamalkan oleh ahli ilmu dari para sahabat Nabi SAW dan orang-orang selain mereka apa yang dilakukan umar tersebut merupakan peristiwa perwakafan pertama dalam riwayat Islam¹⁸.

Di Indonesia sampai sekarang berbagai perangkat peraturan yang masih berlaku dan mengatur masalah perwakafan tanah milik. Seperti dimuat dalam buku himpunan peraturan perundang-undang perwakafan tanah diterbitkan oleh Departemen Agama RI, maka dapat dilakukan inventarisasi sebagai berikut¹⁹:

1. UU No. 5 tahun 1960 tanggal 24 September 1960 tentang peraturan Dasar Pokok Agraria. Pasal 49 ayat (1) memberi isyarat bahwa “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah”.
2. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tanggal 23 Maret 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Karena peraturan ini berlaku umum, maka terkena juga didalamnya mengenai pendaftaran tanah wakaf.
3. Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 tanggal 19 Juni 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik

¹⁸ Muhammad Ibn Ismail Ash-Shan' aniy, *op.cit.*, hl. 167.

¹⁹ Departemen Agama. *Himpunan peraturan perundang-undang perwakafan tanah milik*, Jakarta. Bag. Proyek Peningkatan Zakat dan Wakaf. h. Ix-xI

Atas Tanah. Dikeluarkan ini karena sebagai realisasi dari apa yang dimaksud oleh pasal 21 ayat (2) UUPA.

4. Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tanggal 17 Mei 1977 tentang perwakafan tanah milik.
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1977 tanggal 28 November 1977 tentang tata pendaftaran tanah mengenai perwakafan tanah milik.
6. Peraturan Menteri Agama No. 1 Tahun 1978 tentang peraturan pelaksanaan peraturan pemerintah No. 28 Tahun 1978 tentang peraturan pelaksanaan peraturan pemerintah No. 28. Tahun 1977 tanggal 10 Januari 1978 tentang perwakafan tanah milik.
7. Perturan Menteri Dalam Negeri No. 12 tahun 1978 tangal 3 Agustus 1978 tentang penambahan ketentuan mengenai biaya perwakafan tanah untuk Badan-badan Hukum pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1978.
8. Intruksi bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri No.1 tahun 1978 tanggal 23 Januari 1978 tentang pelaksanaan peraturan pemerintah No. 28 tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik.
9. Intruksi Menteri Agama No. 3 tahun 1979 tentang petunjuk pelaksanaan keputusan Menteri Agama No. 73 tahun 1978 tentang pendeklegasian wewenang kepada Kanwil Depag Provinsi / setingkat untuk mengangkat

dan memberhentikan setiap kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).

10. Intruksi Menteri Agama No. 3 tahun 1987 tentang bimbingan dan pembinaan kepada badan hukum keagamaan sebagai nadzir dan badan hukum keagamaan yang memiliki tanah.
11. Intruksi Menteri Agama No. 3 tahun 1989 tentang pembuatan akta ikrar wakaf dan persetifikatan tanah wakaf.
12. Intruksi Menteri Agama dan kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1990 tentang sertifikat tanah wakaf.
13. Keputusan Dirjen Bimas dan Urusan Haji No. 15 tahun 1990 tentang penyempurnaan formulir dan pedoman pelaksanaan formulir dan pedoman pelaksanaan peraturan-peraturan tentang perwakafan tanah milik.
14. Surat Edaran Dirjen Bimas dan Urusan Haji No. D.11/5/HK/007/901/1989 tentang petunjuk perubahan status / tukar menukar tanah wakaf.
15. Surat Kepala Badan Pertahanan Nasional No. 630. 1 . 2782 tentang pelaksanaan persetifikatan tanah wakaf.

Dasar hukum seperti yang tercantum di atas sebenarnya tidak secara khusus menyebutkan istilah wakaf. Tetapi para ulama menjadikannya

sebagai sandaran dari perwakafan berdasarkan pemahaman serta adanya isyarat tentang hal tersebut. Hanya hadist tentang Umar r.a. yang secara lebih khusus menceritakan mengenai wakaf, walaupun redaksi yang digunakan adalah "tashaddaqa" atau menyedekahkan apa yang dilakukan oleh Umar tersebut merupakan peristiwa perwakafan yang pertama dalam riwayat Islam.²⁰

3. Unsur dan Syarat Wakaf

Dalam fikih islam di kenal ada empat rukun atau unsur wakaf yang harus dai penuhi yaitu: pihak yang mewakafkan, harta yang di wakafkan, tujuan wakaf, ucapan atau pernyataan-pernyataan wakaf dan penerima wakaf.²¹

Adapun syarat-syarat wakaf yang bersifat umum adalah sebagai berikut²²:

1. Wakaf tidak dibatasi dengan waktu tertentu. sebab perbuatan wakaf berlaku untuk selamanya, tidak untuk waktu tertentu maka apabila seorang mewakafkan kebun untuk jangka 10 tahun misalnya, maka wakaf tersebut dipandang batal.
2. Tujuan wakaf harus jelas, seperti mewakafkan sebidang tanah untuk masjid, musholla, pesantren, perkebunan, makam, dan yang lainnya. Namun apabila seseorang mewakafkan suatu benda kepada Nadzi tanpa menyebut tujuannya, dipandang sah, sebab penggunaan benda-benda wakaf tersebut

²⁰ Adijani Al-Alabij, *op. cit.*, h. 26

²¹ Ahmad Rofiq, *op. cit.*, h. 493

²² Hendi Suhendi.H, *Fiqih Muamalah*, Jakarta PT Raja Grafindo Persada, 2002. h. 242-243

menjadi wewenang lembaga hukum yang menerima harta-harta wakaf tersebut.

3. Wakaf harus segera dilaksanakan setelah dinyatakan oleh yang mewakafkan, tanpa digantungkan kepada terjadinya sesuatu peristiwa yang akan terjadi dimasa yang akan datang, sebab pernyataan wakaf berakibat lepasnya hak milik bagi yang mewakafkan seketika bila wakaf digantungkan dengan kematian yang mewakafkan ini bertalian dengan wasiat dandan tidak bertalian dengan wakaf, maka berlakunya ketentuan-ketentuan yang bertalian dengan wasiat.
4. Wakaf merupakan perkara yang wajib dilaksanakan tanpa adanya hak khiyar (membatalkan atau melangsungkan wakaf yang telah dinyatakan) sebagai pernyataan, wakaf berlaku seketika dan untuk selamanya.

Dalam wakaf ada beberapa unsur (rukun) yang harus dipenuhi berikut syaratnya:²³

1. Adanya Pihak yang mewakafkan atau disebut *Wakif* (واقف)

Peraturan pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dalam ketentuan pasal 3 ayat (1) dinyatakan, bahwa yang dapat menjadi wakif adalah orang yang memberikan harta miliknya untuk wakaf²⁴, perbuatan wakaf pada hakikatnya adalah tindakan *tabarru'* (mendermakan harta benda), oleh sebab itu ada beberapa syarat bagi seorang wakif dalam melakukan tindakan

²³Ahmad Rofiq, *loc. cit.*,

²⁴Rachmadi Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika,2009 .h. 80

tabarru²⁵. Artinya, telah dewasa, sehat akalnya, tidak terhalang oleh hukum untuk melakukan hukum, atas kehendak sendiri, tanpa paksaan dari orang lain, memperhatikan peraturan perundang-undangan.²⁶

Pasal 215 ayat (4) KHI dan pasal 1 (2) PP disebutkan “wakaf adalah orang atau orang-orang ataupun badan hukum yang mewakafkan benda miliknya”. Syarat-syaratnya dikemukakan dalam pasal 217:²⁷

- a. Badan-badan hukum Indonesia dan orang atau orang-orang yang telah dewasa dan sehat akalnya serta yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum, atas kehendak sendiri dapat mewakafkan benda miliknya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Dalam hal badan-badan hukum, maka yang bertindak untuk dan atas namanya adalah pengurus yang sah menurut hukum (ps. 3 PP No. 28/1977).

Adapun dalam hal kaitan ini, orang nonmuslim pun dapat melakukan wakaf karena tidak ada ketentuan yang mengharuskan seorang wakif harus seorang muslim. Sepanjang ia melakukannya seuai dengan ketentuan ajaran islam dan perundang-undangan yang berlaku²⁸.

Sifat wakaf adalah melepaskan hak milik tanpa mengharap imbalan, dalam pelaksanaannya tidak perlukan adanya kabul dari orang yang menerima. Namun ketentuan ini perlu dipahami, bahwa dalam

²⁵ Rachmadi Usman, *lop.,cit.*

²⁶ Ahmad Rofiq, *op. cit.,h. 494*

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

pelaksanaannya hendaknya diikuti dengan bukti-bukti tertulis, agar tindakan hukum wakaf tersebut mempunyai kekuatan hukum sekaligus menciptakan tertib administrasi²⁹.

2. Adanya *Maukuf* (موقوف) atau benda yang diwakafkan

Syarat-syarat harta benda yang diwakafkan yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut³⁰:

- a. Harta wakaf diisyaratkan harta yang mempunyai nilai dan dapat dimanfaatkan untuk jangka panjang, tidak sekali pakai. Hal ini karena watak wakaf yang lebih mementingkan manfaat benda tersebut.
- b. Benda wakaf dapat berupa milik kelompok atau badan hukum (al-masya')
- c. Hak milik wakif yang jelas batas-batas kepemilikannya. selain itu benda wakaf merupakan benda milik yang bebas segala pembebanan ikatan, sitaan dan sengketa.
- d. Benda wakaf itu dapat dimiliki dan dipindahkan kepemilikannya.
- e. Benda wakaf dapat di alihkan hanya jika jelas-jelas untuk maslahat yang lebih besar.
- f. Benda wakaf tidak dapat diperjualbelikan, di hibahkan atau diwariskan.

Syarat-syarat benda wakaf menurut kompilasi harus merupakan benda milik yang bebas segala pembebanan, ikatan, sitaan dan sengketa pasal 217 ayat (3). Dalam pasal 215 ayat (4) dikemukakan ‘benda wakaf adalah segala benda baik bergerak atau tidak bergerak yang memiliki daya

²⁹ *Ibid*

³⁰ *Ibid*, h. 495

tahan yang tidak haya sekali pakai dan bernilai menurut ajaran islam³¹. Dismping itu, syarat lainnya benda yang diwakafkan harus jelas wujudnya dan pasti batas-batasnya, syarat ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan dan permasalahan yang mungkin terjadi di kemudian hari setelah harta tersebut diwakafkan³².

Sedangkan orang yang menerima wakaf (*maukuf alaih*) berlaku beberapa ketentuan, yaitu: Orang yang ahli memiliki, seperti syarat bagi orang yang berwakaf (*wakif*). Artinya ia berakal (tidak gila), baligh, tidak mubazir (boros). Hendaklah diterangkan dengan jelas kepada siapa suatu benda diwakafkan. Orang tersebut harus ada pada waktu terjadi wakaf. Karena itu tidak sah mewakafkan suatu benda untuk anak yang belum lahir. Dan tidak sah kalau seorang *bearkata* misalnya: “Saya wakafkan rumah ini”, karena tidak terang kepada siapa diwakafkannya. Sedangkan Imam Malik berpendapat sah saja.³³

3. Adanya *Maukuf 'alaih* (موقوف عليه) atau tujuan wakaf

Seorang wakif seharunya menentukan tujuan untuk mewakafkan harta benda miliknya. Apakah hartanya wakafkan itu untuk menolong keluarganya sendiri, untuk fakir miskin, ibn sabil dan lain-lain, atau diwakafkanya untuk kepentingan umum. Yang utama adalah wakaf itu diperuntukkan pada kepentingan umum. Yang jelas, syarat dari tujuan wakaf adalah untuk kebaikan, mencari keridhaan Allah dan mendekatkan

³¹ *Ibid.*

³² Rachmadi Usman, *op. cit.*, h. 61

³³ Adijani Al-Alabij, *op. cit.*, h. 31

diri kepada-Nya. Kegunaannya bisa untuk sarana ibadah murni seperti masjid, mushalla, pesantren dan juga berbentuk sosial keagamaan lainnya, yang lebih besar manfaatnya³⁴.

Oleh sebab itu, tujuan wakaf tidak bisa digunakan untuk kepentingan maksiat atau membantu, mendukung, atau yang dimungkinkan diperuntukkan untuk tujuan maksiat. Dalam Ensiklopedi fiqih Umar disebutkan, menyerahkan kepada seorang yang tidak jelas identitasnya adalah tidak sah. Sehubungan dengan itu boleh saja seorang wakif tidak secara terang-terangan menegaskan tujuan wakafnya, apabila wakafnya itu disearahkan kepada suatu badan hukum yang jelas usahnya untuk kepentingan umum³⁵.

Ini ditegaskan dalam firman Allah QS. Al-Maidah: 2,

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالْتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدُوانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: *Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan takwa dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah sesungguhnya Allah amat berat siksaan-Nya*³⁶.

Untuk lebih kongkretnya, tujuan wakaf adalah sebagai berikut:³⁷

- Untuk mencari keridhaan Allah. Termasuk didalamnya segala macam usaha untuk menegakkan agama islam, seperti mendirikan tempat ibadah

³⁴ Ahmad Rofiq, *op. cit.*, h. 495

³⁵ *Ibid.* h. 496

³⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Semarang, CV. Toha Putra, 1989 h.106.

³⁷ *Ibid.*

kaum muslimin, kegiatan dakwah, pendidikan islam, dan sebagainya.

Karena itu seseorang tidak dapat mewakafkan hartanya, untuk kepentingan maksiat, atau keperluan yang bertentangan dengan agama islam, seperti untuk mendirikan rumah ibadah agama lain. Demikian juga wakaf tidak boleh dikelola dalam usaha yang bertentangan dengan agama islam, seperti untuk industri minuman keras, ternak babi dan sebagainya.

- b. Untuk kepentingan masyarakat, seperti membantu fakir miskin, orang-orang terlantar, kerabat, mendirikan sekolah, asrama anak yatim dan sebagainya.

Untuk menghindari penyalagunaan wakaf, maka wakif perlu menegaskan tujuan wakafnya, Apakah harta yang diwakafkan itu untuk menolong keluarganya sendiri sebagai wakaf keluarga (waqf ahly) atau khairy yang jelas tujuannya adalah untuk kebaikan mencari keridhoan Allah dan untuk mendekatkan diri kepadanya. Dan kegunaan wakaf bisa untuk sarana ibadah murni, bisa juga untuk sarana sosial keagamaan lainnya yang lebih besar manfaatnya.³⁸

4. *Sigat* (صيغة) atau ikrar/pernyataan wakaf

Lafaz atau sigat ialah pernyataan penyerahan wakaf dari tangan wakif kepada orang atau *Simaukulafalaihi* (tempat berwakaf)³⁹ yang dilahirkan Ikrar atau pernyataan wakaf untuk mewakafkan tanah benda miliknya (ps. 215 (3) KHI jo. Ps. 1 (3) PP. No. 28/ 1977).

³⁸ Ahmad Rofiq, *Fiqh Kontekstual Dari Normatif Kepemaknaan Sosial*, Yogyakarta: Pusat Pelajar, 2004, h. 323.

³⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009 .h. 67

Dalam pasal 218 Kompilasi Hukum Islam Pernyataan wakaf harus dinyatakan dengan tegas oleh wakif kepada nadzir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) baik secara tulisan maupun secara lisan, menggunakan “aku mewakafkan” atau “aku menahan” kalimat semakna lainnya. Dengan pernyataan wakif itu, maka gugurlah hak wakif. Selanjutnya, benda itu menjadi milik mutlak Allah yang dimanfaatkan untuk kepentingan umum yang menjadi tujuan wakaf. Oleh karena itu, benda yang telah di ikrarkan wakafnya, tidak bisa di hibahkan, di perjual belikan, maupun diwariskan⁴⁰.

Ikrar wakaf adalah tindakan hukum yang bersifat deklaratif (sepihak), untuk itu tidak diperlukan adanya kabul (penerimaan) dari orang yang menikmati manfaat wakaf tersebut. Namun demikian, demi tertib hukum, dan administrasi, guna menghindari penyalah gunaan benda wakaf pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang secara organik mengatur perwakafan⁴¹.

Dalam pasal 5 PP Nomor 28 Tahun 1977 jo. Pasal 218 kompilasi di nyatakan:

- a. Pihak yang mewakafkan tanahnya harus mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada Nadzir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar⁴² Wakaf (PPAIW) sebagaimana dimaksud pasal 9 ayat (2) yang

⁴⁰ Rachmadi Usman, *op.cit*, h. 70.

⁴¹ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003, h. 497-498.

⁴² *Ibid.*

kemudian menuangkannya dalam bentuk Akta Ikrar Wakaf, dengan disaksikan sekuran-kurangnya 2 orang saksi.

- b. Dalam keadaan tertentu, penyimpangan dari ketentuan di maksud dalam ayat (1) dapat dilaksanakan setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan menteri Agama

5. Penerima Wakaf / *Nadzir* (ناظر الوقف) atau pengelola wakaf

Pada umumnya di dalam kitab-kitab fikih tidak mencantumkan *Nadzir* wakaf sebagai salah satu rukun wakaf. Ini dapat dimengerti, karena wakaf adalah ibadah *tabarru*, namun demikian memperhatikan tujuan wakaf yang ingin melestarikan manfaat dari benda wakaf, maka kehadiran *Nadzir* sangat diperlukan⁴³.

Dalam praktek sahabat Umar ibn al-Khattab kala mewakafkan tanahnya, beliau sendirilah yang bertindak sebagai *Nadzir* semasa hidupnya. Sepeninggalannya, pengelolaan wakaf diserahkan kepada putrinya Hafsa. Setelah itu ditangani oleh Abdullah ibn Umar, kemudian keluarga umar yang lain dan seterusnya berdasar wasiat Umar⁴⁴. Ini membuktikan bahwa *Nadzir* sangat diperlukan bagi berhasilnya tujuan wakaf.

Untuk menjadi seorang *Nadzir*, harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut⁴⁵:

- a. Mempunyai kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum mukallaf sehingga ia bisa mengelola wakaf dengan baik.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Muhammad Rawas Qal'ah Jay, *Mausu'ah Fiqh 'Umar Ibn al Khattab*, Beirut: Dar al-Nafais, 1989, h. 878

⁴⁵ *Ibid.*

b. Memiliki kreativitas. Ini didasarkan kepada tindakan Umar ketika menunjuk Hafsa menjadi nadzir harta wakafnya. Ini karena Hafsa dianggap mempunyai kreativitas tersebut.

Adapun syarat-syarat Nadzir menurut pasal 219 Kompilasi adalah⁴⁶:

a. Nadzir sebagai mana yang dimaksud dalam pasal 219 ayat (4) terdiri dari perorangan yang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Warga negara indonesia;
- 2) Beragama islam;
- 3) Sudah dewasa;
- 4) Sehat jasmani dan rohani;
- 5) tidak berada di bawah pengampuan;
- 6) bertempat tinggal di kecamatan tempat letak benda yang diwakafkannya.

b. Jika berbentuk badan hukum,maka Nadzir harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:⁴⁷

- 1) Badan hukum Indonesia dan berkedudukan di indonesia
- 2) Mempunyai perwakilan di kecamatan tempat letak benda yang diwakafkannya.

c. Nadzir dimaksud dalam pasal (1) dan (2) harus didaftar pada Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat setelah mendengar saran dari Camat dan Majlis Ulama Kecamatan untuk mendapatkan pengesahan.⁴⁸

⁴⁶ *Kompilasi Hukum Islam*, Yogyakarta: Pustaka Widyatama, 2006, h. 98.

⁴⁷ *Ibid*, h. 99.

⁴⁸ *Ibid*,

d. Nadzir sebelum melaksanakan tugas harus mengucapkan sumpah dihadapan Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 orang saksi dengan isi sumpah sebagai berikut: “Demi Allah, saya bersumpah, bahwa saya untuk di angkat menjadi Nadzir langsung atau tidak langsung dengan nama atau dalih apapun tidak memberikan atau menjanjikan ataupun memberikan sesuatu kepada siapapun juga”.

Demi Allah,Saya bersumpah, bahwa saya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatan ini, tidak sekali-kali akan menerima langsung atau tidak langsung dari siapapun saja suatu janji atau pemberian.

Saya bersumpah,bahwa saya senantiasa akan menjunjung tinggi tugas dan tanggung jawab yang dibebankan kepada saya selaku Nadzir dalam pengurusan harta wakaf sesuai dengan maksud dan tujuan⁴⁹.

e. Jumlah Nadzir yang diperbolehkan untuk suatu unit perwakafan seperti dimaksud pasal 215 ayat (5) sekurang-kurangnya terdiri dari 3 orang atau sebanyak-banyaknya 10 orang yang di angkat oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan atas saran Majlis Ulama kecamatan dan Camat setempat⁵⁰.

Selain syarat-syarat yang melekat pada masing-masing rukun seperti diuraikan tersebut, ada beberapa syarat yang harus di penuhi, yaitu:⁵¹

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid.*h. 100

⁵¹ Muhammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf*, Jakarta: UI-Press, 1988.

1. Perwakafan benda itu tidak dibatasi untuk jangka waktu tertentu, tetapi untuk selama-lamanya. Wakaf yang dibatasi waktunya, misalnya untuk 5 tahun saja, atau 10 tahun saja hukumnya tidak sah.
2. Tujuan wakaf harus jelas, seperti telah disebut diatas kecuali apabila wakaf tersebut diserahkan kepada suatu badan hukum yang sudah jelas usaha-usahanya untuk kepentingan kebaikan.
3. Wakaf yang sah wajib dilaksanakan, karena ikrar wakaf berlaku seketika dan untuk selama-lamanya.
4. Pelaksanaan wakaf direalisasikan segera setelah ikrar. Hal ini karena pemilikan telah lepas dari wakif. Karena itu wakaf tidak boleh digantungkan kepada suatu keadaan atau syarat tertentu, misalnya pada kematian seseorang, atau suatu kondisi tertentu.
5. Apabila seorang wakif menentukan syarat dalam pelaksanaan penglolaan benda wakaf, sepanjang tidak bertentangan dengan tujuan wakaf, maka Nadzir perlu memperhatikannya. Tetapi apabila syarat tersebut bertentangan dengan tujuan wakaf semula, seperti Masjid yang jamaahnya terbatas golongan tertentu saja, Nadzir tidak perlu memperhatikan.

Selanjutnya masih ada satu hal yang tidak banyak dibicarakan dalam kitab-kitab fiqih adalah pentingnya saksi dalam wakaf. Boleh jadi, pertimbangan para Ulama, memandang wakaf adalah ibadah tabarru', karena tidak perlu disaksikan oleh orang banyak. Demikian juga masalah pencatatan wakaf, tidak atau belum mendapat perhatian dalam kitab-kitab fiqih. Ini dapat

dimengerti, karena problema hukum waktu itu, tidak seperti kenyataan sekarang.⁵²

Sekarang ini, suatu tindakan hukum seperti wakaf, apabila tidak dibuktikan dengan surat-surat atau akta otentik, akan membuka peluang yang lebih besar untuk di salah gunakan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab.⁵³

Maka dari itu sudah seharusnya, tanpa bermaksud memamerkan (riya) dengan tindakan wakaf, wakif seyoginya memperhatikan upaya-upaya tertib hukum dan administrasi, untuk lebih mengoptimalkan niat dan pelaksanaan wakaf itu sendiri⁵⁴.

4. Tata Cara Pelaksanaan Wakaf

Fiqh islam tidak banyak membicarakan prosedur dan tata cara pelaksanaan wakaf secara perinci. Tetapi PP No. 28 Tahun 1977 dan peraturan menteri agama No. 1 Tahun 1978 mengatur petunjuk yang lebih lengkap. Menurut pasal 9 ayat (1) PP No 28 Tahun 1977, fihak yang hendak mewakafkan tanahnya diharuskan datang di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) untuk melaksanakan ikrar wakaf⁵⁵.

Kepala KUA kecamatan ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Dalam hal sesuatu kecamatan tidak ada kantor KUA-nya, maka kepala kanwil Depag menunjuk kepala KUA terdekat sebagai Pejabat

⁵² Ahmad Rofiq, *op.cit*, h. 501.

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997, h. 34

Pembuat Akta Ikrar Wakaf dikecamatan tersebut, Hal ini ditentukan dalam pasal 5 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Agama No. 1 Tahun 1978. Sebelumnya pasal 2 ayat (1) dan (2) memberi petunjuk bahwa ikrar wakaf dilakukan secara tertulis. Dalam hal wakaf tidak dapat menghadap PPAIW, maka wakif dapat membuat ikrar secara tertulis dengan persetujuan dari KANDEPAG yang mewilayahi tanah wakaf⁵⁶.

Kemudian pasal 9 ayat (5) PP No. 28 Tahun 1977 menentukan bahwa dalam melaksanakan ikrar, pihak yang mewakafkan tanah diharuskan membawa serta dan menyerahkan surat-surat berikut⁵⁷:

1. Sertifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah
2. Surat keterangan dari Kepala Desa yang di perkuat oleh kepala kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkut sesuatu sengketa.
3. Surat keterangan pendaftaran tanah.
4. Izin dari Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat.

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Islam pasal 223 dalam melaksanakan ikrar wakaf, dinyatakan sebagai berikut⁵⁸:

1. Pihak yang hendak mewakafkan dapat menyatakan ikrar wakaf di hadapan pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan ikrar wakaf.
2. Isi dan bentuk ikrar wakaf ditetapkan oleh Manteri Agama.

⁵⁶ *Ibid*, h. 35

⁵⁷ *Ibid*.

⁵⁸ Ahmad Rofiq, *op.cit*, h.506

3. Pelaksanaan ikrar, demikian pula pembuatan Akta Ikrar Wakaf, dianggap sah jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi.
4. Dalam melaksanakan ikrar seperti dimaksud ayat (1) pihak yang mewakafkan di haruskan menyerahkan kepada pejabat yang tersebut dalam pasal 215 ayat (6) surat-surat sebagai berikut
 - a. Tanda buki pemilik harta benda.
 - b. Jika benda yang diwakafkan berupa benda tidak bergerak, maka harus di sertai surat keterangan dari kepala Desa, yang diperkuat oleh Camat setempat yang menerangkan pemilikan benda tidak bergerak dimaksud.
 - c. Surat atau dokumen tertulis yang merupakan kelengkapan dari benda tidak bergerak yang bersangkutan. Lihat pasal 9 PP No. Tahun 1977. Lihat pasal 9 PP No. 28 Tahun 1977.

Dalam pasal 9 PP tersebut ada tambahan, yaitu pada huruf d. Izin dari Bupati/Walikotamadya kepala daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria-sekarang kepala badan pertanahan setempat⁵⁹.

Setelah akrar ikrar wakaf dailaksanakan dan dituangkan dalam akta ikrar wakaf, langkah berikutnya dijelaskan dalam pasal 224⁶⁰:

Setelah Akta Ikrar Wakaf dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam pasal 223 ayat (3) dan (4) maka kepala kantor Urusan Agama Kecamatan atas nama Nazir yang bersangkutan diharuskan mengujukan permohonan kepada Camat untuk mendaftarkan perwakafkan benda yang bersangkutan guna menjaga keutuhan dan kelestariannya.

⁵⁹ *Ibid*, h. 507.

⁶⁰ *Kompilasi Hukum Islam, op.cit*, h.103.

Dalam pasal 10 PP No. 28/1977 ditambahkan beberapa ayat sebagai berikut:⁶¹

1. Bupati Walikotamadya Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat, setelah menerima permohonan tersebut dalam ayat (1) mencatat perwakafan tanah milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya
2. Jika tanah milik yang diwakafkan belum mempunyai sertifikat, maka pencatatan yang dimaksudkan dalam ayat (2) dilakukan setelah tanah tersebut dibuatkan sertifikatnya.
3. Oleh Menteri dalam Negeri diatur tatacara pencatatan perwakafan yang dimaksud pada ayat (2) dan (3).
4. Setelah dilakukan pencatatan perwakafan tanah milik dalam buku tanah dan sertifikatnya seperti dimaksudkan dalam ayat (2) dan (3), maka nadzir yang bersangkutan wajib melaporkannya kepada pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agama.

Tambahan dalam pasal 10 PP di atas adalah sebagai konsekuensi PP ini dikeluarkan yang tujuannya untuk mengatur perwakafan tanah milik. Sementara dalam kompilasi bersifat umum, dan tidak membatasi harta yang diwakafkan. Secara lebih teknis, di bawah ini akan diuraikan pengsertifikatan tanah wakaf, seperti yang dirinci dalam petunjuk pelaksanaan (juklak)

⁶¹ Ahmad Rofiq, *op.cit*, h.507

pengsertifikatan Tanah Wakaf yang dikeluarkan oleh Departemen Agama (cq. Proyek Pembinaan Zakat dan Wakaf) di sini dibedakan sebagai berikut⁶²:

1. Pensertifikatan Tanah Wakaf yang Terjadi Setelah Berlaku PP Nomor 28

Tahun 1977. Dalam hal ini dikategorikan menjadi tiga, yaitu:

- a. Tanah yang sudah ada sertifikatnya

Tata cara pembuatan Akta Ikrar Wakaf dan pendaftarnya adalah:

1) Persyaratan pembuatan Akta Ikrar Wakaf:

- a) Sertifikat Hak Atas Tanah.
- b) Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah yang di ketahui Camat bahwa tanah tersebut tidak ada sengketa.
- c) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertahanan Kabupaten/Kotamadya setempat.

2) Proses pembuatan Akta Ikrar Wakaf

- a) Calon wakif harus datang di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dengan membawa Sertifikat Hak atas Tanah serta surat-surat lainnya sebagai mana yang disebut pada huruf a sampai dengan huruf c di atas.

b) PPAIW melakukan hal-hal sebagai berikut:

- (1). Meneliti kehendak calon wakif dan tanah yang hendak di wakafkan.

⁶² *Ibid*.h. 508

- (2). Meneliti para Nadzir dengan menggunakan formulir W. 5 (bagi Nadzir perorangan), dan W. 5a (bagi Nadzir Badan Hukum).
 - (3). Meneliti para saksi ikrar wakaf.
 - (4). Menyaksikan pelaksanaan ikrar wakaf.
- c) Calon wakif mengikrarkan wakaf dengan lisan, jelas dan tegas kepada Nadzir di hadapan PPAIW dan para saksi, kemudian dituangkan dalam bentuk tulisan menurut formulir W.1.
- d) Calon wakif yang tidak dapat datang dihadapan PPAIW membuat ikrar wakaf secara tertulis dengan persetujuan Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kotamadya dan dibacakan kepada Nadzir dihadapan PPAIW dan para saksi.
- e) PPAIW membuat Akta Ikrar Wakaf dalam rangkap 3 menurut bentuk formulir W.2. dan salinanya rangkap 4 menurut bentuk formulir W.2a.
- 3) Pendaftaran dan pencatatan Akta Ikrar Wakaf;
- a) PPAIW atas nama Nadzir berkewajiban untuk mengajukan permohonan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat dengan menyerahkan;
 - (1). Sertifikat tanah yang bersangkutan;
 - (2). Akta Ikrar Wakaf;
 - (3). Surat pengesahan dari KUA Kecamatan setempat mengenai Nadzir yang bersangkutan.
 - b) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat;

(1). Mencantumkan kata-kata “Wakaf” dengan huruf besar di belakang

nomor hak milik tanah yang bersangkutan pada Buku Tanah dan

Sertifikatnya;

(2). Mencantumkan kata-kata;

Diwakafkan untuk berdasarkan Akta Ikrar Wakaf

PPAIW Kecamatan tanggal No pada halaman 3

kolom sebab perubahan dalam buku tanah dan sertifikatnya.

(3). Mencantumkan kata Nadzir, nama Nadzir disertai kedudukannya

pada Buku Tanah dan Sertifikatnya.

b. Tanah Hak Milik yang belum besertifikat (Bekas Tanah Milik Adat)

1) Persyaratan pembuatan Akta Ikrar Wakaf.

a) Surat-surat pemilikan tanah (termasuk surat pemindahan hak, surat keterangan warisan, girik dan lain-lain).

b) Surat Kepala Desa/ Lurah yang diketahui Camat yang membenarkan surat-surat tanah tersebut dan tidak dalam sengket.

c) Surat Keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya yang menyatakan Hak Atas Tanah itu belum mempunyai sertifikat.

2) Proses pembuatan Akta Ikrar Wakaf.

Prosesnya sama dengan tanah yang sudah ada sertifikatnya. Disertai

keterangan bukti-bukti pada angka 1 huruf a.

3) Pendaftaran dan pencatatan Akta Ikrar Wakaf.

a) PPAIW atas nama Nadzir berkewajiban unuk mengajukan memohonan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat dengan menyerah:

(1). Surat-surat pemilikan tanah (termasuk surat pemindahan hak, surat keterangan waris,girik dan lain-lain).

(2). Akta Ikrar Wakaf.

(3). Surat pengesahan Nadzir.

b) Apabila memenuhi persyaratan untuk dikonversi, maka dapat dikonversi langsung atas nama wakif.

c) Apabila persyaratan untuk dikonversi tidak dipenuhi dapat diperoses melalui prosedur pengakuan hak atas nama wakif.

d) Berdasarkan Akta Ikrar Wakaf dibalik nama keatas nama Nadzir

e) Bagi konversi yang dilaksanakan melalui prosedur pengakuan hak penerbitan sertifikatnya setelah diperoleh SK Pengakuan Hak atas nama wakif. Selanjutnya dilaksanakan pencatatan-pencatatan seperti halnya yang disebut huruf a angka 3b.

c. Tanah yang belum ada haknya.

Tanah yang sudah bersetatus tanah wakaf (tanah yang sudah berfungsi sebagai tanah wakaf), masyarakat dan pemerintah desa setempat telah mengakui sebagai tanah wakaf, sedangkan setatus tanahnya bukan milik adat (negara):

1) Wakif atau ahli warisnya masih ada dan mempunyai surat bukti penguasaan/penggarapan:

- a) Surat keterangan Kepala Desa/Lurah yang diketahui Camat disamping menjelaskan tentang perwakafan tanah tersebut dan tidak dalam sengketa, juga menjelaskan kebenaran surat bukti penguasaan/penggarapan tersebut.
- b) Surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) dari kantor Pertahanan Kabupaten/Kotamadya setempat yang menerangkan status tanah negara tersebut, apabila sudah pernah terdaftar atau menerangkan belum bersertifikat apa bila tanah negara itu belum pernah terdaftar.
- c) Calon wakif atau ahli waris datang menghadap PPAIW untuk melaksanakan ikrar wakaf, selanjutnya untuk dibuktikan AIW.
- d) PPAIW mengajukan permohonan atas nama Nadzir kepada kakanwil BPN Propinsi melalui KAKANDEP pertanahan kabupaten/kotamadya setempat, dengan menyerahkan surat-surat bukti penguasaan/penggarapan atas nama wakif serta surat-surat sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan c di atas dan surat pengesahan Nadzir.
- e) Kantor Pertanahan kabupaten/Kotamadya setempat memperoses dan meneruskan permohonan tersebut kekepala kanwil BPN Propinsi.
- f) Setelah diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah atas nama Nadzir, Kakandep Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tersebut menerbitkan sertifikat tanah wakaf.
- 2) Wakif atau ahli warisnya masih ada, tidak mempunyai surat bukti penguasaan/penggarapan:

- a) Surat keterangan Kades/Lurah diketahui Camat disamping menjelaskan tentang perwakafan tanah tersebut dan tidak dalam sengketa, juga menjelaskan kebenaran penguasaan penggarapan oleh calon wakif.
 - b) Proses selanjutnya sebagaimana tersebut dalam huruf a angka 2 sampai dengan angka 7.
- 3) Wakif atau ahli warisnya tidak ada:
- a) Surat keterangan tentang tanah (kalau ada).
 - b) Surat keterangan Kades/Lurah diketahui Camat yang
 - c) erangkan tentang perwakafan tanah tersebut serta tidak dalam sengketa
 - d) Surat perwakafan tentang perwakafan tanah dari orang-orang yang bersebelahan dengan tanah tersebut.
 - e) Nadzir atau kades/Lurah mendaftarkannya kepada KUA Kecamatan setempat.
 - f) Kepala KUA meneliti dan mengesahkan Nadzir.
 - g) Membuat akta pengganti AIW.
 - h) PPAIW atas nama Nadzir mngajukan permohonan hak atas tanah.
 - i) Selanjutnya pemprosesan permohonan hak, SK. Pemberian Hak atas tanah dan penerbitan sertifikat atas nama Nadzir.⁶³

⁶³ *Ibid.* h.512.

5. Pendaftaran Tanah Wakaf

Menurut pedapat Imam Syafii, Maliki dan Ahmad, wakaf dianggap telah terlaksana dengan adanya lafaz atau sigat, walaupun tidak ditetapkan oleh hakim. Milik semula dari si wakif telah hilang atau berpindah dengan terjadinya lafaz, walaupun barang masih berada di tangan wakif. Dari keterangan di atas terlihat bahwa dalam hukum islam tidak diperlukan banyak persyaratan menyangkut prosedur atau tatacara perlaksanaan wakaf. Hanya Abu Hanifah yang berpendapat bahwa benda wakaf belum terlepas dari milik wakif, sampai hakim memberikan putusan yaitu mengumumkan barang wakaf tersebut.⁶⁴

Adapun pendaftaran tanah wakaf Menurut pasal 10 ayat (1)s/d(5) pp No. 28 Tahun 1977 perundangan perwakafan sebagai berikut⁶⁵:

1. Setelah Akta Ikrar Wakaf di laksanakan sesuai dengan ketentuan ayat (4) dan (5) pasal 9, maka pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf Atas nama nadizir yang bersangkutan, diharuskan mengajukan permohonan kepada. Bupati/Walikotamadya kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat untuk mendaftar perwakafan tanah milik yang bersangkutan menurut ketentuan peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
2. Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat, setelah menerima permohonan tersebut dalam ayat (1) mencatat

⁶⁴ Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997, h. 35-36.

⁶⁵ Departemen Agama, *Peraturan perundangan wakaf*, Direktorat Jenderal, Bimbigan Masyarakat Islam.2006, h 134.

perwakafan tanah milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.

3. Jika tanah milik yang di wakafkan belum mempunyai sertifikat maka pencatatan yang dimaksudkan dalam ayat (2) dilakukan setelah untuk tanah tersebut dibuatkan sertifikatnya.
4. Oleh Menteri Dalam Negeri diatur tatacara pencatatan perwakafan yang dimaksudkan dalam ayat (2) dan (3)
5. Setelah dilakukan pencatatan perwakafan tanah milik dalam buku tanah dan sertifikatnya seperti dimaksud dalam ayat (2) dan (3), maka Nadzir yang bersangkutan wajib melaporkannya kepada pejabat yang di tunjuk oleh menteri Agama.

B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah Wakaf

1. Sengketa Tanah Wakaf

Dimana ada sengketa pasti disitu ada konflik. Begitu banyak konflik dalam kehidupan sehari-hari. Baik konflik kecil ringan bahkan konflik yang besar dan berat. Hal ini dialami oleh semua kalangan. Hidup ini tidak lepas dari permasalahan. Tergantung bagaimana kita menyikapinya. Dengan cara lapangkah, atau bahkan cara yang kasar dan merugikan orang lain. Tentu kita harus profesional menyikapi semua ini demi kelangsungan hidup yang harmonis tenram dan nyaman, dan tentu tidak untuk merugikan orang lain. Kenapa kita harus mempelajari tentang sengketa. Karena untuk mengetahui lebih dalam bagaimana suatu sengketa itu dan bagaimana penyelesaiannya.⁶⁶

⁶⁶ Ali Achmad, *Definis Sengketa*, kamis 31 Maret 2011

Pengertian sengketa dalam kamus bahasa Indonesia berarti pertentangan atau konflik. Konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan. Senada dengan itu Winardi mengemukakan: Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.

Sedangkan menurut Ali Achmad berpendapat: Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

Dari kedua pendapat diatas maka dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalkan suatu objek tertentu, hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Jelas kita ketahui bahwa suatu sengketa tentu subjeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun. Objek dari suatu sengketa sendiri cukup beragam. Misalnya saja rumah, hak milik rumah atau tanah, tanah, uang, warisan, bahkan bisa objek ini adalah hak asuh anak,dan wakaf Kenapa bisa terjadi demikian? Tentu karena adanya kesalahpahaman, atau bahkan karena adanya unsur ingin memiliki meski pihak tersebut mengetahui kalau itu bukan miliknya. Hal inilah yang paling sering

kita temui dimana menjadi penyebab suatu konflik. Semoga kita sadar dan peka untuk melihat kebenaran dan kita bisa melangkah ke jalan kebenaran, karena hidup ini akan indah dengan jalan kebenaran.

Sedangkan sengketa yang ada dalam sekripsi ini adalah mengenai sengketa wakaf yang terjadi antara pihak wakif atas nama Sugianto yang ingin mewakafkan tanahnya seluas 84 m untuk mendirikan masjid,

2. Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf

Dalam undang-undang No. 41 tahun 2004 pada esensinya tidak jauh berbeda dengan Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977, hanya saja pada undang-undang tersebut memberikan alternative penyelesaian sengketa melalui musyawarah, mediasi, arbitrase, dan jalan terakhir melalui pengadilan, dan pada dasarnya jalan utama dalam menyelesaikan sengketa wakaf adalah dengan jalan musyawarah untuk mencapai mufakat, seperti yang terdapat dalam pasal 62 Undang-undang No 41 Tahun 2004 yaitu sebagai berikut :⁶⁷

- a. Penyelesian sengketa perwakafan dapat di tempuh melalui musyawarah untuk mencapai mufakat.*
- b. Apabila cara penyelesaiannya sengketa sebagaimana di maksud pada ayat (1) tidak berhasil maka dapat di selesaikan melalui mediasi, arbitrase atau pengadilan.”*

Pengadilan yang berwenang menyelesaikan sengketa perwakafan adalah Pengadilan Agama dan Pengadilan Umum. Sebagaimana dalam Undang-

⁶⁷ Departemen Agama, *peraturan perundangan perwakafan*, h. 27-28

undang No 3 Tahun 2006 yaitu tentang Peradilan Agama. Sedangkan pasal 49 yang menyebutkan:

Pengadilan Agama bertugas dan berwenang yaitu memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibidang: Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, , Zakat, Infaq. Shadaqah, Ekonomi Syari'ah; dan Wakaf

Apabila terjadi sengketa hak milik atau keperdataan lain yang terkait dengan obyek wakaf sengketa yang diatur dalam pasal 49 tersebut, apabila subyek sengketanya antara orang-orang yang beragama Islam maka Pengadilan Agama mempunyai wewenang untuk sekaligus memutus sengketa tersebut sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 50 ayat 2 sebagai berikut: Apabila terjadi sengketa hak milik sebagai dimaksut pada ayat (1) yang subyek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, obyek sengketa tersebut diputus oleh Pengadilan Agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam pasal 49. Peraturan Menteri Agama No.1 Tahun 1978 Pasal 17 menyatakan: Pengadilan Agama yang mewilayah tanah wakaf berkewajiban menerima dan menyelesikan, perkara tentang perwakafan tanah menurut syari'at Islam yang antara lain mengenai:⁶⁸

- a. Wakaf, wakif, nadzir, ikrar dan saksi
- b. Bayyinah (alat bukti administrasi tanah wakaf).
- c. Pengelolaan dan pemanfaatan hasil wakaf.

⁶⁸ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, h. 524-525

d. Pengadilan Agama dalam melaksanakan ketentuan ayat (1) pasal ini berpedoman pada tata cara penyelesaian perkara pada peradilan Agama.

Pengajuan tuntutan kepengadilan bagi pihak yang merasa haknya dilanggar merupakan suatu keharusan untuk menjamin adanya kepastian hukum, pengadilan sebagai tempat terakhir bagi pencari keadilan dan dianggap memberikan suatu kepastian hukum karena putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.

C. Tinjauan Umum Tentang PPAIW

1. Pengertian PPAIW

Menteri Agama mengeluarkan surat keputusan Nomor 73 Tahun 1978 Pada tanggal 9 Agustus 1978 tentang pendeklasian wewenang kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi atau setingkat di seluruh Indonesia untuk mengangkat atau memberhentikan setiap Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan di tunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf⁶⁹. Yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, selanjutnya disingkat dengan PPAIW, ialah Pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agama, sesuai dengan ketentuan pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977.⁷⁰ Dan PPAIW adalah seorang yang bertugas di lembaga kepemerintahan yang menangani proses-peroses di dalam perwakafan.

⁶⁹ *Ibid*, h. 488

⁷⁰ Ahmad Rofiq, *op. cit.*, h 546

2. Tugas dan Kewenangan PPAIW

Pejabat Pembuat Akta Ikra Wakaf bertugas meneliti kehendak si wakaif yang akan mewakafkan, meneliti dan mengesahkan nadzir atau anggota nadzir yang baru sebagai nadzir, meneliti saksi ikrar wakaf, menyaksikan pelaksanaan ikrar wakaf, membuat Akte Ikrar Wakaf, menyampaikan Akta Ikrar Wakaf, menyelenggarakan Daftar Akta Ikrar Wakaf, menyampaikan dan memelihara Akta dan Daftarnya, mengurus pendaftaran perwakafan.⁷¹

Untuk melaksanakan perwakafan tanah itu wakif harus dulu mengucapkan ikrar wakaf yaitu di depan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1978 maka kepala Kantor Urusan Agama (KUA) ditunjuk sebagai PPAIW, sedangkan untuk administrasi perwakafan diselenggarakan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan, dalam hal suatu kecamatan tidak ada Kantor Urusan Agamanya, maka Kanwil Depag menunjuk Kepala KUA terdekat sebagai PPAIW di Kecamatan tersebut. Dalam hal ini PPAIW berkewajiban untuk meneliti kehendak wakif, meneliti dan mengesahkan nadzir, meneliti saksi ikrar wakaf, menyaksikan pelaksanaan ikrar wakaf, membuat akte ikrar wakaf, menyampaikan akta ikrar wakaf dan salinannya selambat-lambatnya dalam waktu 1 bulan sejak dibuatnya, menyelenggarakan daftar akta ikrar wakaf, menyimpan dan memelihara akte dan daftarnya.⁷²

⁷¹ Departemen Agama, *op. cit*, h. 153-154

⁷² Mohammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam, Zakat Dan Wakaf* (Jakarta : IU Press, 1988), h. 112

3. Tata cara Perwakafan dan Prosedur Pendaftaran Tanah Wakaf yang Dilakukan PPAIW

Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun/1977 dan peraturan pelaksanaannya telah menentukan bagaimana tata cara perwakafan tanah milik itu harus dilaksanakan antara lain:

1. Pihak yang hendak mewakafkan tanahnya harus datang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan ikrar wakaf.
2. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf seperti yang dimaksud dalam ayat (1) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agama.
3. Isi dan bentuk Akta Ikrar Wakaf ditetapkan oleh Menteri Agama yang telah ditentukan di dalam peraturan Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam tanggal 18 April 1978 No. Kep/D/75/78.
4. Pelaksanaan Ikrar demikian pula pembuatan Akta Ikrar Wakaf dianggap sah, jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
5. Dalam melaksanakan Ikrar seperti yang dimaksud dalam ayat (1) dan sebagaimana yang disebutkan di dalam pasal 9 ayat (5) PP No. 28 Tahun/1977 pihak yang mewakafkan tanah diharuskan membawa serta dan menyerahkan kepada pejabat tersebut dalam ayat (2) surat-surat sebagai berikut :
 - 1) Sertifikat hak milik atau benda bukti pemilikan tanah lainnya.
 - 2) Surat keterangan dari Kepala Desa yang diperlukan oleh kepala kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkut sesuatu sengketa.

- 3) Surat keterangan pendaftaran tanah.
- 4) Izin dari Bupati/ Walikotamadya Kepala Daerah cq. Kepala Sub. Direktorat Agraria setempat.

Pada pasal 9 dari PP No. 28 Tahun/1977 mengharuskan adanya perwakafan secara tertulis, tidak cukup hanya dengan ikrar lisan saja. Tujuannya adalah untuk memperoleh bukti yang otentik yang dapat dipergunakan untuk berbagai persoalan seperti untuk bahan-bahan pendaftaran pada kantor Sub. Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya dan untuk keperluan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dikemudian hari tentang tanah yang diwakafkan. Untuk keperluan itu seseorang yang hendak mewakafkan tanah harus membawa serta tanda-tanda bukti pemilikan (sertifikat/ kekiter tanah) dan surat-surat lain yang menjelaskan tidak adanya halangan untuk melakukan perwakafan atas tanah milik tersebut.

Dalam pasal 9 ayat (4) PP No. 28 Tahun/1977 disebutkan bahwa pelaksanaan ikrar dan pembuatan akta ikrar wakaf dianggap sah jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi. Saksi ikrar wakaf harus telah dewasa dan sehat akalnya serta yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum.

Sesaat setelah pelaksanaan ikrar wakaf, PPAIW membuat akta ikrar wakaf dan salinannya. Akta ikrar wakaf dibuat rangkap 3 (tiga). Salinan Akta Ikrar Wakaf dibuat rangkap 4 (empat).

1. Salinan lembar pertama disampaikan kepada Wakif.
2. Salinan lembar kedua disampaikan kepada Nadzir

3. Salinan lembar ketiga dikirim kepada Kandepag.
4. Salinan lembar keempat dikirim kepada Kepala Desa.

Menurut ketentuan tersebut semua tanah yang diwakafkan harus di daftarkan pada kantor Sub. Direktorat Agraria Kabupaten/ Kotamadya setempat, setelah akta ikrar wakaf dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pasal 9 ayat (4) dan (5), maka Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atas permohonan kepada Bupati/ Walikotamadya Kepala Daerah cq. Kepala Sub. Direktorat Agraria setempat untuk mendaftar perwakafan tanah-tanah milik yang bersangkutan.

PPAIW berkewajiban untuk mengajukan permohonan pendaftaran kepada kantor Sub. Direktorat Agraria Kabupaten/ Kotamadya setempat atas tanah-tanah yang telah dibuatkan akta ikrar wakaf.

Permohonan pendaftaran perwakafan tanah milik tersebut di atas harus disampaikan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 bulan sejak dibuatnya akta ikrar wakaf.

Dalam pasal 10 ayat (2) PP No. 28 Tahun/1977 disebutkan bahwa Bupati/ Walikotamadya Kepala Daerah cq. Kepala Sub. Direktorat Agraria setempat, setelah menerima permohonan tersebut dalam ayat (1) mencatat perwakafan tanah milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.

Sedangkan menurut pasal 10 ayat (3) PP No. 28 Tahun/1977 ditentukan bahwa jika tanah milik yang diwakafkan belum mempunyai sertifikat, maka pencatatan yang dimaksud dalam ayat (2) dilakukan setelah untuk tanah tersebut dibuatkan sertifikatnya.

Selain tata cara perwakafan tanah milik yang harus dilaksanakan ada pulatata cara pendaftaran tanah milik yang harus dilaksanakan antara lain:

1. Setelah Akta Ikrar Wakaf dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pasal 9 ayat (4) dan (5), maka pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atas nama nadzir yang bersangkutan, diharuskan mengajukan permohonan kepada Bupati / Walikota madya Kepala Daerah cq. Kepala Sub-Direktorat Agraria setempat untuk mendaftarkan perwakafan tanah milik yang bersangkutan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
2. Bupati atau walikotamadya Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat setempat, setelah menerima permohonan tersebut dalam ayat (1) mencatat perwakafan tanah milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.
3. Jika tanah milik yang diwakafkan belum mempunyai sertifikat maka pencatatan yang dimaksud dalam ayat (2) dilakukan setelah tanah tersebut dibuatkan sertifikatnya.
4. Oleh Menteri Dalam Negeri diatur tata cara pencatatan perwakafan yang dimaksudkan dalam ayat (2) dan (3).
5. Setelah dilakukan pencatatan perwakafan tanah milik dalam buku tanah dan sertifikatnya seperti yang dimaksud dalam ayat (2) dan (3), maka nadzir yang bersangkutan wajib melaporkannya kepada pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agama.

Fungsi pendaftaran tanah Wakaf pada pokoknya adalah memperoleh jaminan dan kepastian hukum mengenai tanah yang diwakafkan. Selain PP

No.28 Tahun/1977 ada pula Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah milik yakni PP No. 10 Tahun/1961. Akan tetapi penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 10 tahun/1961 dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Dengan menimbang hal-hal tersebut, pemerintah memandang perlu membuat suatu aturan yang lebih lengkap mengenai pendaftaran tanah yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk adanya jaminan kepastian hukum dan akhirnya pada tanggal 8 Juli 1997, pemerintah telah mengundangkan PP No. 24 Tahun/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai hukum positif dan ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun/1997 tersebut diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 03 Tahun/1997.

PP No. 24 Tahun/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditetapkan oleh pemerintah pada tanggal 8 Juli 1997 merupakan peraturan pelaksana dari amanat yang ditetapkan dalam pasal 19 UUPA dan menggantikan PP No. 10 Tahun/1961 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia. Pasal 64 ayat (1) PP No. 24 Tahun/1997 menyatakan bahwa dengan berlakunya PP ini maka semua peraturan perundangundangan sebagai pelaksana PP No. 10 Tahun/1961 masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti dengan Peraturan Pemerintah ini.⁷³

⁷³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* Jakarta: Arkola, 2003,

Pada pasal 1 butir (1) PP No. 24 Tahun/1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Dalam pasal 2 PP No.24 Tahun/1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Secara garis besar rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam pasal 3 PP No. 24 Tahun/1997 yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah 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 jika mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Pengajuan tututan kepengadilan bagi pihak yang merasa haknya dilnggar merupakan suatu keharusan untuk menjamin adanya kepastian hukum, pengadilan sebagai tempat terakhir bagi pencari keadilan dan dianggap memberikan suatu kepastian hukum karena putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak⁷⁴

⁷⁴ Ibid., 106-107.