

BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 19 Juncto Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengatur tentang pengertian pendaftaran tanah. Pasal 19 UUPA menentukan bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dan daftar. Salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.¹⁰

2. Asas Pendaftaran Tanah

Ketentuan mengenai asas pendaftaran tanah ini diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”.

Adapun pengertian dari asas-asas tersebut adalah :

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang

¹⁰Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 148.

diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

- d. Asas mutakhir ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

- e. Asas terbuka dimaksudkan bahwa dalam pendaftaran tanah hendaknya selalu bersifat terbuka bagi semua pihak, sehingga bagi yang membutuhkan informasi tentang suatu tanah akan mudah untuk memperoleh keterangan-keterangan yang diperlukan.¹¹

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menentukan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

¹¹*Ibid.* hlm. 151-152.

Pendaftaran tanah bertujuan:

- (1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- (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, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- (3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan terselenggaranya Pendaftaran tanah dimaksudkan agar tercipta suatu pusat informasi bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.¹²

4. Obyek Pendaftaran Tanah

Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b) tanah hak pengelolaan
 - c) tanah wakaf
 - d) hak milik atas satuan rumah susun

¹²Akbar Prihadi Manggala Putra, 2015, *Pelaksanaan Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (hak milik) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan)*, Universitas Atmajaya Yogyakarta, hlm.39.

- e) hak tanggungan
- f) tanah negara

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa obyek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang tanah yang dibebani oleh hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai serta tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.

5. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan :

“Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah”.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertifikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lain-nya.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran merupakan kegiatan yang dilakukan apabila ada perubahan data fisik dan / atau data yuridis obyek pendaftarannya.

B. Tinjauan tentang Wakaf

1. Pengertian Wakaf

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang tanah wakaf dan Peraturan Pemerintah nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf pelaksanaan menyebutkan bahwa :

“Wakaf adalah perbuatan hukum waqif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut Syariah”.

Wakaf dinegara kita selain dilihat sebagai sebuah pranata hukum islam juga dianggap sebagai sebuah pranata hukum adat. Sebagai sebuah pranata hukum islam yang telah diterima secara baik dan sempurna dalam sistem hukum adat Indonesia.¹³

2. Tujuan Wakaf

¹³Abdurrahman, 1994, *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf Di Negara Kita*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 4.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang tanah wakaf menyebutkan :

“Wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya”.

Tujuan wakaf yang dimaksud oleh Pasal 4 Undang-Undang Nomor. 41 Tahun 2004 tentang wakaf untuk memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf ditambahkan dalam Pasal 22, bahwa harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan bagi sarana dan kegiatan ibadah, sarana dan kegiatan Pendidikan serta kesehatan, bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa, kemajuan dan peningkatan ekonomi umat dan/atau kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan Syariah dan peraturan perUndang-Undangan.¹⁴

Dalam Islam tujuan wakaf adalah untuk mencari ridha Allah SWT, dan untuk mendekatkan diri kepadanya. Perbuatan yang dilakukan dalam perwakafan dapat dikatakan perbuatan yang sangat mulia dan suci yang mana bisa digunakan oleh seluruh kalangan dan bermanfaat bagi kepentingan bersama.

3. Fungsi Wakaf

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Tanah Wakaf yang menyebutkan :

¹⁴Sayyidi Jindan, 2014, *Perspektif Menjual Tanah Wakaf Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, hlm. 32.

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

Dengan demikian maka fungsi wakaf adalah untuk mengekalkan manfaat tanah yang diwakafkan sesuai dengan tujuan wakaf yang bersangkutan.

Dengan dijadikannya hak milik atas tanah itu sebagai obyek wakaf, maka hak seseorang atas tanah tersebut hapus dan tanah tersebut didaftarkan menjadi hak atas tanah wakaf dengan Nazhir sebagai subjek pemegang hak.¹⁵

4. Unsur-unsur Wakaf

Dalam perspektif *fiqh* Islam, untuk adanya *Wakaf* harus dipenuhi 4 (empat) rukun atau unsur dari *Wakaf* tersebut, yaitu :

Adanya orang yang berwakaf : sebagai subjek wakaf atau disebut Waqif.

- (1) Adanya benda yang di wakafkan : sebagai objek wakaf.
- (2) Adanya penerimaan wakaf : sebagai subjek wakaf atau disebut nadzir.
- (3) Adanya *aqad* atau *lafaz* atau pernyataan penyerahan wakaf dari tangan waqif kepada orang atau tempat berwakaf.¹⁶

Adapun unsur wakaf yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang tanah wakaf yang menyebutkan:

- (1) Waqif
- (2) Nazhir;
- (3) Harta Benda Wakaf;

¹⁵Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 147.

¹⁶Rachmadi Usman, 2013, *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 59.

- (4) Ikrar Wakaf;
- (5) Peruntukan harta benda wakaf;
- (6) Jangka waktu wakaf.

Syarat-syarat dan unsur-unsur ini yang harus dipenuhi dalam perwakafan harta benda yang dilakukan. Pengertian tiap-tiap unsur wakaf terdapat di Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan :

a. Waqif :

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menyebutkan

Waqif meliputi :

- a. perseorangan;
- b. organisasi;
- c. badan hukum.

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan :

- (1) Wakif perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a 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) Wakif organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.
- (3) Wakif badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c 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.

b. Nazhir;

Pasal 9 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan Nazhir meliputi:

- a. perseorangan;
- b. organisasi; atau
- c. badan hukum.

Pasal 10 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan :

- (1) Perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan:
 - a. pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan
 - b. organisasi yang bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau
 - c. keagamaan Islam.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf c hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan :
 - a. pengurus badan hukum yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan
 - b. badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku; dan
 - c. badan hukum yang bersangkutan bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.

c. Harta Benda Wakaf;

Pasal 15 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan :

Harta benda wakaf hanya dapat diwakafkan apabila dimiliki dan dikuasai oleh Wakif secara sah.

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan :

Harta benda wakaf terdiri dari :

- a. benda tidak bergerak; dan
- b. benda bergerak.

c. Ikrar Wakaf;

Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang tanah wakaf menyebutkan :

“Ikrar Wakaf adalah pernyataan kehendak waqif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya”

Pembuatan Akta Ikrar Wakaf benda tidak bergerak wajib memenuhi persyaratan dengan menyerahkan sertipikat hak atas tanah atau sertipikat satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti pemilikan tanah lain. Pembuatan Akta Ikrar Wakaf benda bergerak selain uang wajib memenuhi persyaratan dengan menyerahkan bukti pemilikan benda bergerak selain uang.¹⁷

Secara khusus untuk ikrar wakaf di atur di dalam Pasal 17,18,19,20 dan 21 di dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Tanah Wakaf dalam proses peralihan di Kantor Urusan Agama.

¹⁷ Diah Ayuningtyas Putri Sari Dewi, 2010, *Kekuatan Hukum dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemberian Wakaf Atas Tanah di Bawah Tangan*, Universitas Diponegoro, hlm. 25.

Pasal 17 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan :

- (1) Ikrar wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepada Nadzir di hadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.
- (2) Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW.

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan :

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 2 (dua) orang saksi.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan :

Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, wakif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW.

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan :

Saksi dalam ikrar wakaf harus memenuhi persyaratan:

- a. dewasa;
- b. beragama Islam;
- c. berakal sehat;
- d. tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.

Pasal 21 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan :

- (1) Ikrar wakaf dituangkan dalam akta ikrar wakaf.
- (2) Akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat :
 - a. nama dan identitas Wakif;

- b. nama dan identitas Nazhir;
 - c. data dan keterangan harta benda wakaf;
 - d. peruntukan harta benda wakaf;
 - e. jangka waktu wakaf.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pembuatan Akta Ikrar Wakaf diatur di dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf yang menyebutkan :

“Pembuatan Akta Ikrar Wakaf benda tidak bergerak wajib memenuhi persyaratan dengan menyerahkan sertifikat hak atas tanah atau sertipikat satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti pemilik tanah lainnya”.

Proses pembuatan Akta Ikrar Wakaf diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang menyebutkan :

- (1) Waqif menyatakan ikrar wakaf kepada Nazhir di hadapan PPAIW dalam Majelis Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima oleh Mauquf alaih dan harta benda wakaf diterima oleh Nazhir untuk kepentingan Mauquf alaih.
- (3) Ikrar wakaf yang dilaksanakan oleh Waqif dan diterima oleh Nazhir.
- (4) AIW sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. nama dan identitas Waqif;
 - b. nama dan identitas Nazhir;
 - c. nama dan identitas saksi;
 - d. data dan keterangan harta benda wakaf;
 - e. peruntukan harta benda wakaf; dan
 - f. jangka waktu wakaf.
- (5) Dalam hal Waqif adalah organisasi atau badan hukum, maka nama dan identitas Waqif sebagaimana dimaksud pada ayat (4)

huruf a yang dicantumkan dalam akta adalah nama pengurus organisasi atau direksi badan hukum yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar masing-masing.

- (6) Dalam hal Nazhir adalah organisasi atau badan hukum, maka nama dan identitas Nazhir sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b yang dicantumkan dalam akta adalah nama yang ditetapkan oleh pengurus organisasi atau badan hukum yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar masing-masing.

d. Peruntukan Harta Benda Wakaf;

Pasal 22 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan :

Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan bagi:

- a. sarana dan kegiatan ibadah;
- b. sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- c. bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa;
- d. kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
- e. kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perUndang-Undangan.

Pasal 23 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang menyebutkan :

- (1) Penetapan peruntukan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dilakukan oleh Wakif pada pelaksanaan ikrar wakaf.
- (2) Dalam hal Wakif tidak menetapkan peruntukan harta benda wakaf, Nazhir dapat menetapkan peruntukan harta benda wakaf yang dilakukan sesuai dengan tujuan dan fungsi wakaf.

5. Pendaftaran Tanah Wakaf

Perwakafan tanah hak milik yang dibahas dalam uraian ini adalah perbuatan hukum suci, mulia dan terpuji, yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum, dengan memisahkan sebagian dari harta benda

kekayaannya yang berupa tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya menjadi “*wakaf sosial*”, yaitu Wakaf yang diperuntukan bagi kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya, sesuai dengan ajaran agama islam.¹⁸

Pengertian tentang perwakafan tanah hak milik di kemukakan oleh H.M. Arba, perwakafan hak milik adalah perbuatan hukum suci, mulia, dan terpuji yang dilakukan oleh seseorang untuk mengekalkan harta benda yang dimilikinya dengan tujuan untuk diperoleh manfaatnya dikemudian hari.¹⁹

Wakaf adalah lembaga keagamaan yang memiliki nilai ibadah, maka sangat wajar jika proses administrasinya harus apik dan rapi. Sebab tanpa didukung oleh proses pengadministrasinya yang baik, maka implikasinya wakaf akan terkesan sebagai lembaga yang tidak memiliki arti apa-apa.²⁰

Proses di dalam pengalihan hak atas tanah selain wakaf, seperti halnya hibah, waris dan lain-lainnya harus dibuktikan sengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka khusus untuk pengalihan hak milik atas tanah yang berupa wakaf

¹⁸Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm. 345.

¹⁹Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 146.

²⁰Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 139.

ini harus dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agama.²¹

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku di dalam Pasal 32-39 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Tanah Wakaf menyebutkan :

Pasal 32 dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang mengatur tentang :

PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada Instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani.

Pasal 33 dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang mengatur tentang :

Dalam pendaftaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, PPAIW menyerahkan:

- a. salinan akta ikrar wakaf;
- b. surat-surat dan/atau bukti-bukti kepemilikan dan dokumen terkait lainnya.

Pasal 34 dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang mengatur tentang :

Instansi yang berwenang menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf.

Pasal 35 dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang mengatur tentang :

Bukti pendaftaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 disampaikan oleh PPAIW kepada Nazhir.

Pasal 36 dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang mengatur tentang :

²¹ Taufiq Hamami, 2003, *Perwakafan Tanah Dalam Politik Hukum Agraria Nasional*, Penerbit PT Tatanusa, Jakarta, hlm. 153.

Dalam hal harta benda wakaf ditukar atau diubah peruntukannya, Nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali kepada Instansi yang berwenang dan Badan Wakaf Indonesia atas harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta benda wakaf.

Pasal 37 dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang mengatur tentang :

Menteri dan Badan Wakaf Indonesia mengadministrasikan pendaftaran harta benda wakaf.

Pasal 38 dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang mengatur tentang :

Menteri dan Badan Wakaf Indonesia mengumumkan kepada masyarakat harta benda wakaf yang telah terdaftar.

Pasal 39 dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang mengatur tentang :

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPAIW, tata cara pendaftaran dan pengumuman harta benda wakaf diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pengaturan lebih lanjut yang membahas tentang pendaftaran tanah wakaf di bahas di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Tanah wakaf dalam Pasal 39 yang berbunyi :

- (1) Pendaftaran sertipikat tanah wakaf dilakukan berdasarkan AIW atau APAIW dengan tata cara sebagai berikut:
 - a. terhadap tanah yang sudah berstatus hak milik didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
 - b. terhadap tanah hak milik yang diwakafkan hanya sebagian dari luas keseluruhan harus dilakukan pemecahan sertipikat hak milik terlebih dahulu, kemudian didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
 - c. terhadap tanah yang belum berstatus hak milik yang berasal dari tanah milik adat langsung didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;

- d. terhadap hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai di atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf b yang telah mendapatkan persetujuan pelepasan hak dari pejabat yang benvenang di bidang pertanahan didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
- e. terhadap tanah negara yang di atasnya berdiri bangunan masjid, musala, makam, didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
- f. Pejabat yang benvenang di bidang pertanahan kabupaten/kota setempat mencatat perwakafan tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran wakaf tanah diatur dengan Peraturan Menteri setelah mendapat saran dan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang pertanahan.

Pengaturan lebih khusus lagi dan terbaru di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Pasal 2-6 yang berbunyi :

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional yang mengatur tentang :

- (1) Hak atas Tanah yang telah diwakafkan hapus sejak tanggal Ikrar Wakaf dan statusnya menjadi benda Wakaf.
- (2) PPAIW atas nama Nazhir menyampaikan AIW atau APAIW dan dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan untuk pendaftaran Tanah Wakaf atas nama Nazhir kepada Kantor Pertanahan, dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan AIW atau APAIW.

Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan
Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran
Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan
Nasional yang mengatur tentang :

- (1) Tanah yang diwakafkan dapat berupa:
 - a. Hak Milik atau Tanah Milik Adat yang belum terdaftar;
 - b. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Tanah Negara;
 - c. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik;
 - d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun; dan
 - e. Tanah Negara.
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakafkan untuk jangka waktu selama-lamanya, kecuali tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.
- (3) Dalam hal tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c akan diwakafkan untuk selama-lamanya, harus terlebih dahulu memperoleh izin tertulis/pelepasan dari pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik.

Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan
Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran
Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan
Nasional yang mengatur tentang :

- (1) Dalam hal Tanah Wakaf berupa Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a akan diwakafkan hanya sebagian dari luas keseluruhan, terlebih dahulu dilakukan pengukuran untuk pemisahan sertipikat tersebut.
- (2) Pemisahan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuatkan AIW atau APAIW, dan menjadi dasar untuk diterbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir.

Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan
Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran

Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional yang mengatur tentang :

“Dalam hal sertipikat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b terdapat catatan mengenai izin apabila akan dialihkan, untuk dapat diwakafkan harus mendapat izin terlebih dahulu dari pejabat yang berwenang”.

Dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional yang membahas Pendaftaran Tanah Wakaf Berupa Hak Milik :

- (1) Tanah Wakaf berupa Hak Milik didaftarkan menjadi Tanah Wakaf atas nama Nazhir.
- (2) Permohonan pendaftaran Wakaf atas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilampiri dengan:
 - a. surat permohonan;
 - b. surat ukur;
 - c. sertipikat Hak Milik yang bersangkutan;
 - d. AIW atau APAIW;
 - e. surat pengesahan Nazhir yang bersangkutan dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan; dan
 - f. surat pernyataan dari Nazhir bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sita dan tidak dijaminkan.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir, dan mencatat dalam Buku Tanah dan sertipikat Hak atas Tanah pada kolom yang telah disediakan, dengan kalimat:

“Hak atas Tanah ini hapus berdasarkan Akta Ikrar Wakaf/Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf tanggal... Nomor... dan diterbitkan Sertipikat Tanah Wakaf Nomor.../... sesuai Surat Ukur tanggal... Nomor... luas... m²”.

Prosedur pendaftaran tanah wakaf yang disebutkan di atas berjalan dengan benar dan sudah sesuai barulah sertipikat tanah wakaf di terbitkan

oleh Badan Pertanahan Nasional, Oleh karena itu untuk mengurusnya kelancaran proses administrasi tersebut, orang yang akan mewakafkan tanahnya diharuskan datang sendiri ke Kantor Departemen Agama atau Kantor Urusan Agama tempat pejabat yang menangani wakaf tersebut.

C. Hasil Penelitian

1. Tinjauan wilayah Kota Pekanbaru

a. Letak Geografis, astronomis dan Batas wilayah

Secara astronomis, Kota Pekanbaru terletak di antara $0^{\circ} 25' - 0^{\circ} 45'$ Lintang Utara dan $101^{\circ} 14' - 101^{\circ} 34'$ Bujur Timur.

Batas Kota Pekanbaru adalah sebagai berikut :

Kota Pekanbaru berbatasan dengan daerah Kabupaten/Kota :

- 1) Sebelah Utara : Kabupaten Siak dan Kabupaten Kampar
- 2) Sebelah Selatan : Kabupaten Kampar dan Kabupaten Pelalawan
- 3) Sebelah Timur : Kabupaten Siak dan Kabupaten Pelalawan
- 4) Sebelah Barat : Kabupaten Kampar

b. Luas daerah dan pembagian administrasi wilayah Kota Pekanbaru

Pekanbaru merupakan ibu kota Provinsi Riau dengan luas sekitar 632.26 km². Secara administrasi pemerintahan Kota Pekanbaru dikepalai oleh Walikota, yang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2003 dimekarkan dari 8 wilayah

administrasi kecamatan menjadi 12 wilayah administrasi Kecamatan.²²

2. Data Responden

Responden dalam penelitian ini dipilih secara *purposive* yaitu 5 (lima) orang Nazhir sebagai penerima harta benda wakaf dari waqif, di 5 (lima) Kecamatan Kota Pekanbaru.

a. Usia

Tabel 1
Usia Responden

No	Kelompok Usia	Jumlah (orang)	Presentase (%)
1.	50-60 Tahun	1	20%
2.	> 60 Tahun	4	80%
Jumlah		5	100%

Tabel 1: Data dari responden

Berdasarkan Tabel 1 di atas dapat dilihat bahwa menurut kelompoknya, usia >60 Tahun berada dalam urutan paling banyak yaitu terdiri dari 4 orang dan yang golongan usia paling sedikit yaitu antara 50-60 Tahun yaitu ada 1 orang. Responden berada pada usia produktif yang kebanyakan juga sudah lama menetap di wilayah tersebut sehingga mereka tahu tentang tanah wakaf tersebut, responden sudah pensiunan dari pekerjaannya aslinya dan mengabdikan kepada masjid sebagai nadzhir atau ketua masjid yang ditunjuk oleh waqif.

²²<http://bappeda.pekanbaru.go.id/page/4/kondisi-geografis/>, diakses tanggal 06 september 2017, pukul 13.27

b. Mata Pencaharian

Mata pencaharian dari masing-masing responden dapat dilihat pada table sebagai berikut:

Tabel 2
Mata pencaharian responden

No	Pekerjaan	Jumlah (orang)	Persentase
1	Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS)	2	40%
2	Pensiunan Polisi	1	20%
3	Ketua Pengurus Masjid	2	40%
Jumlah		5	100%

Tabel 2 : Data di dapat dari responden

Berdasarkan tabel 2 di atas dapat dilihat responden dengan mata pencaharian terbanyak yaitu sebagai pensiunan Pegawai Negeri Sipil berjumlah 2 (dua) orang dan pekerjaan sebagai ketua pengurus masjid yaitu seseorang yang di percayai memimpin masjid dalam suatu struktur kepengurusan masjid, juga berjumlah 2 (dua) orang karena responden sudah pensiun dari pekerjaannya dan mengabdikan kepada masjid sebagai ketua masjid dan nadzhir.

3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Ibadat Di Kota Pekanbaru.

a. Proses dan unsur peralihan tanah wakaf pada Kantor Urusan Agama di Kota Pekanbaru

Unsur-unsur wakaf yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Tanah Wakaf yang menyebutkan:

1) Adanya orang yang berwakaf : sebagai subjek wakaf atau disebut Waqif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa dari responden Nadzhir yang di wawancarai semuanya sudah memenuhi ketentuan berwakaf sebagai subjek wakaf, responden juga menyebutkan harus mempunyai pengetahuan tentang tanah wakaf dan tahu dahulu prosedur berwakaf, dalam hal ini waqif harus mengurus langsung proses pendaftaran tanah wakaf serta melengkapi berkas-berkas yang harus dipersiapkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. Jali Asman M.H, sebagai Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Marpoyan Damai sebagai narasumber, beliau menjelaskan bahwa subjek wakaf atau disebut waqif harus memenuhi syarat-syarat yaitu : muslim, akil baligh, dewasa, cakap hukum, tanah di wakafkan harus hak penuh dan sudah ada calon nadzir sebagai pengelola tanah wakaf. Jika semua sudah terpenuhi maka persyaratan administrasi juga harus dilengkapi berupa surat tanah, surat pernyataan dari waqif, surat pengantar dari kantor desa atau kantor lurah dan data pendukungnya.

Proses ini yang harus disiapkan terlebih dahulu oleh waqif sebelum melanjutkan ketahap selanjutnya, waqif harus turun tangan langsung dalam proses berwakaf agar semuanya berjalan dengan baik dan prosesnya cepat terlaksana. Waqif terbagi

menjadi 3 golongan yaitu, perseorangan, organisasi dan badan hukum, dalam prakteknya kebanyakan yang terjadi yaitu waqif perseorangan.

Maka dari itu berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan narasumber dapat dikatakan bahwa proses pemenuhan syarat berupa adanya orang yang berwakaf sebagai subjek wakaf atau disebut waqif sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 7 dan 8 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 karena syarat tersebut dapat dipenuhi dan dilaksanakan oleh waqif di Kota Pekanbaru.

2) Adanya penerimaan wakaf : sebagai subjek wakaf atau disebut nadzir.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Junaidi Zein, sebagai Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Payung Sekaki menyebutkan proses dan syarat-syarat pendaftaran tanah wakaf yaitu waqif datang langsung ke Kantor Urusan Agama untuk berwakaf dan harus ada nadzir berupa ketua, sekretaris dan anggota karena nadzir harus lebih dari 1 orang agar tanah wakaf yang diberikan dapat terlaksana jika memiliki struktur nadzir, biasanya Kantor Urusan Agama setempat menetapkan paling sedikit 3 (tiga) orang dan paling sering terjadi 5 (lima) orang nadzir agar terlaksana dengan baik pengelolaan tanah wakaf tersebut.

Dalam tahap ini responden menyebutkan bahwa dulu biasanya ditunjuk langsung oleh waqif sebagai calon nadzir dan atau dipilih oleh masyarakat dengan latar belakang keagamaan yang kuat, karena salah satu syarat untuk berwakaf harus adanya surat pernyataan dari nadzir bahwa dia bersedia menjadi nadzir atas tanah yang diwakafkan dan bersedia bertanggung jawab atas tanah tersebut. Oleh sebab itu waqif harus sudah memiliki calon nadzir agar proses pendaftaran tanah wakaf yang dilakukan di Kantor Urusan Agama setempat bisa langsung di proses. Kantor Urusan Agama memiliki kebijakan dalam jumlah nadzir paling sedikit 3 orang dan pada prakteknya ada 5 orang nadzir yang dipilih.

Maka dari itu berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan narasumber dapat dikatakan bahwa proses ini sudah sesuai karena syarat-syarat untuk menjadi nadzir sudah terpenuhi dan calon nadzir tersebut mau menjadi nadzir sesuai dengan ketentuan Pasal 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004.

3) Adanya benda atau harta yang di wakafkan : sebagai objek wakaf.

Hasil penelitian yang dilakukan terhadap responden yaitu nadzir-nadzir yang mengelola tanah wakaf, ada 2 (dua) responden menyebutkan bahwa dahulu waqif hanya

mewakafkan tanah kosong saja dan ada 3 (tiga) responden menyebutkan sudah langsung ada bangunannya berupa masjid yang di daftarkan ke Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dan memang diperuntukan untuk kepentingan ibadah, tanah yang di daftarkan harus tanah sendiri atau hak milik sendiri.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mawardi Sinurat S.Ag, sebagai Penghulu di Kantor Urusan Agama Kecamatan Rumbai Pesisir sebagai narasumber, beliau menyebutkan bahwa Tanah yang diwakafkan harus tanah sendiri, tidak bersengketa tanah yang diwakafkan dan ahli warisnya harus tahu agar tidak timbul permasalahan berikutnya, jika administrasinya sudah lengkap pihak Kantor Urusan Agama akan meninjau lokasi tanah dan mengecek berkas-berkas berupa sertipikat tanahnya sesuai tidak dengan tanah yang ingin dijadikan sebagai objek tanah wakaf. Pendaftaran yang dilakukan di Kantor Urusan Agama setempat menjelaskan bahwa beberapa orang hanya mewakafkan tanah kosong saja dan sebagian lagi memang sudah ada bangunan di atas tanah tersebut.

Pada prinsipnya hal ini yang harus dipersiapkan oleh waqif untuk tanah yang akan di wakafkan dan waqif harus menyiapkan berkas-berkas tanah yang mau di daftarkan dan menyerahkan ke

Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat agar prosesnya berjalan dengan baik, benda yang diwakafkan sebagai objek wakaf yang diperuntukan untuk kepentingan ibadah ada berupa tanah kosong saja atau tanah beserta bangunannya langsung.

Maka dari itu berdasarkan wawancara dengan narasumber dapat dikatakan bahwa tanah yang didaftarkan untuk wakaf termasuk harta benda wakaf tidak bergerak sudah sesuai dengan aturan Pasal 15 dan 16 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 sehingga dalam pelaksanaannya objek wakaf atau berupa tanah sudah sesuai karena harta benda wakaf hanya dapat diwakafkan apabila dikuasi dan dimiliki oleh waqif secara sah.

4) Adanya *aqad atau lafaz atau ikrar wakaf* atau pernyataan penyerahan wakaf dari tangan waqif kepada orang atau tempat berwakaf.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Nurdeni Dahri S.A.g, Tahun sebagai Penghulu di Kantor Urusan Agama Kecamatan Senapelan menyebutkan bahwa jika unsur-unsur dan administrasinya sudah lengkap pihak Kantor Urusan Agama akan meninjau dan mengecek ke lokasi tanah dan jika tidak ada masalah dan semua beres maka pengucapan Ikrar Wakaf dapat dilakukan langsung di tempat tanah tersebut atau di Kantor Urusan Agama setempat tergantung permintaan pihak yang bersangkutan untuk dilakukan aqad wakaf hari itu juga ketika

semua sudah berkumpul semua. Setelah aqad dilakukan maka dibuatkan Akta Ikrar Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf sebagai dasar tanah wakaf dan di tanda tangani oleh orang-orang yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden, responden menyebutkan ketika semua administrasi telah terpenuhi maka proses aqad wakaf tidak membutuhkan waktu yang lama, aqad dilakukan di Kantor Urusan Agama setempat dan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, prosesnya cukup sederhana dan orang-orang yang bersangkutan harus hadir semua dalam proses aqad ini karena akan membutuhkan tanda tangan orang-orang tersebut. Pada prinsipnya aqad harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dan saksi oleh 2 (dua) orang saksi sesuai dengan aturan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, di dalam proses aqad tidak memakan waktu lama karena prakteknya cuma penyebutan ikrar wakaf antara wakif ke nadzir sebagai pengelola tanah wakaf.

Maka dari itu berdasarkan wawancara dengan narasumber dapat dikatakan bahwa proses aqad ini sudah sesuai tetapi kendala yang dihadapi oleh narasumber adalah sulitnya ketika mengumpulkan orang-orang yang bersangkutan dalam satu waktu untuk pengucapan aqad dan lafaz ikrar wakaf, tetapi

koordinasi yang dilakukan antara pihak Kantor Urusan Agama setempat dan pihak orang-orang yang bersangkutan berjalan dengan baik maka proses aqad dapat berjalan dengan lancar karena waqif menyatakan ikrar wakaf kepada nadzir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dan disaksikan oleh orang-orang yang bersangkutan di Kantor Urusan Agama setempat serta dilakukan penandatanganan bagi orang-orang yang bersangkutan. Jika semua unsur telah terpenuhi maka Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf membuat Akta Ikrar Wakaf sebagai bukti telah terjadinya peristiwa perwakafan tanah dari waqif ke nadzir.

5) Peruntukan harta benda wakaf

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hambali sebagai Pegawai Kantor Urusan Agama Kecamatan Tampan menyebutkan bahwa hampir 90% lebih diperuntukan untuk Masjid, Kuburan dan Pendidikan, sebagian besar masyarakat yang mewakafkan tanahnya sudah beserta dengan bangunan di atasnya sekaligus dan hanya sebagian kecil yang mewakafkan hanya tanah kosong saja.

Berdasarkan hasil wawancara dengan kelima responden, kelima responden menyebutkan bahwa tanah wakaf tersebut memang diperuntukan untuk kepentingan ibadah berupa masjid atau musholla, ada 3 responden menyebutkan bahwa tanah

wakaf ini didaftarkan sudah beserta bangunan masjid di atasnya dan 2 responden lainnya menyebutkan hanya tanah kosong saja yang diwakafkan dan untuk kepentingan masyarakat berupa masjid, masjid dibangun memakai dana dari masyarakat setempat dan tanpa bantuan dari pemerintah. Maka berdasarkan wawancara dengan responden di atas semua responden telah mendaftarkan tanahnya untuk tanah wakaf dan di peruntukan untuk kepentingan ibadah.

Pada prinsipnya pendaftaran tanah wakaf yang dilakukan di Kota Pekanbaru memang lebih banyak diperuntukan untuk kepentingan ibadah berupa masjid dan musholla, tetapi bukan hanya masjid dan musholla saja masih ada wakaf yang diperuntukan untuk kuburan, madrasah, panti asuhan dan bentuk wakaf lainnya, tetapi dalam tanah wakaf untuk kepentingan ibadah dalam hal ini sudah sesuai dengan unsur-unsur wakaf sesuai dengan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 karena waqif sudah menetapkan tanah wakafnya diperuntukan untuk sarana kepentingan ibadah.

6) Jangka waktu wakaf

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden, responden menyebutkan bahwa tanah wakaf tersebut tidak ada jangka waktu yang ditetapkan hal itu disebabkan semakin berkembangnya jumlah populasi yang terjadi dan tanah wakaf

yang di peruntukan untuk kepentingan ibadat sangat dibutuhkan bagi masyarakat-masyarakat setempat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak H. A. N Khofiky. S.Ag sebagai Kepala Kantor Urusan Agama Sukajadi menyebutkan bahwa sejauh ini tidak ada orang yang mewakafkan tanah kosong atau beserta bangunan untuk kepentingan ibadat memakai jangka waktunya karena biasanya untuk keperluan ibadat berupa masjid atau musholla itu bersifat selamanya dan tidak memakai jangka waktu. Tanah wakaf bersifat abadi karena tidak bisa di Tarik atau di cabut kembali karena haknya sudah terputus dan tanah wakaf juga tidak bisa dialih fungsikan.

Pada prinsipnya untuk bagian jangka waktu wakaf yang di peruntukan untuk kepentingan ibadat tidak memakai jangka waktubiasanya wakaf yang terjadi untuk masjid atau musholla itu bersifat selamanya dan tidak ada jangka waktu yang ditetapkan karena untuk kepentingan masyarakat bersama.

7) Adanya saksi dalam tanah wakaf

Bapak Masnur, sebagai Penghulu di Kantor Urusan Agama Kecamatan Bukit Raya menyebutkan bahwa untuk saksi kalau bisa salah satu dari pihak keluarga karena supaya keluarga besar tahu bahwa tanah tersebut telah diwakafkan agar nantinya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, hal ini yang di perlukan

agar tanah wakaf tersebut lebih kuat jika ada dari pihak keluarga sebagai saksi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden, responden menyebutkan bahwa untuk saksi pada prakteknya yang terjadi yang dipilih yaitu masyarakat setempat atau kepala desa di tempat tanah wakaf itu diwakafkan, hal ini agar masyarakat tahu bahwa tanah tersebut sudah tanah wakaf untuk kepentingan ibadah dan bisa digunakan untuk semua masyarakat.

Saksi sangat dibutuhkan dalam perwakafan tanah karena hal ini harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang tanah wakaf menyebutkan :

“Ikrar wakaf dilaksanakan oleh wakif kepada nadzhir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi”

Pasal 9 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 yang menyatakan bahwa:

“Pelaksanaan Ikrar, demikian pula pembuatan Akta Ikrar Wakaf, dianggap sah, jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi”

Pada prinsipnya saksi sudah sesuai dengan persyaratan sesuai pada Pasal 20 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yaitu harus dewasa, beragama islam, berakal sehat dan tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.

b. Pendaftaran tanah wakaf di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Pekanbaru

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hermen S.H, sebagai Kepala Seksi Pengadaan Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyebutkan untuk pembuatan sertifikat wakaf maka harus disiapkan terlebih dahulu yaitu sertipikat tanah yang asli, fotokopian Kartu Tanda Penduduk nadzir, persetujuan semuanya dan surat Akta Ikrar Wakaf. Tanah yang bersertipikat harus didaftarkan semua jika ada pemecahan tanah, maka sertipikat tanahnya harus dipecah terlebih dahulu untuk yang diwakafkan, pemecahan surat butuh waktu paling lama sepuluh hari jam kerja baru bisa mengurus sertipikat wakaf jika sudah dipecah. Pihak Badan Pertanahan akan meninjau ulang dan mengecek kelokasi tanah yang di wakafkan apakah benar sesuai sertipikat dan apakah batas-batas tanahnya sudah ada. Pendaftaran tanah wakaf masuk tertib administrasi pertanahan karena tanah wakaf itu dilindungi oleh Undang-Undang dan kekuatannya kuat dan tidak dapat dialihkan, sedangkan Akta Ikrar Wakaf masih lemah. Penebitan sertipikat wakaf yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional paling lama satu bulan dan paling cepat satu minggu jam kerja.

Dalam hal ini proses penerbitan sertipikat wakaf tidak hanya sampai dengan Akta Ikrar Wakaf tetapi masih ada pengaturan tentang sertipikat tanah wakaf diatur dalam ketentuan baru yaitu

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang tata cara pendaftaran tanah wakaf di Kementerian Agama dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional menjelaskan bahwa menurut Pasal 2,3,4 dan 5 tata cara pendaftaran tanah wakaf. Prosedur dan syarat pendaftaran tanah ini yang menjadikan tanah wakaf mendapatkan kepastian hukum dan menjadikan tertib administrasi pertanahan dan tertib hukum pertanahan, dengan demikian setiap instansi seperti Kantor Urusan Agama setempat, Kementerian Agama Kota Pekanbaru dan Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru memiliki data-data yang akurat berkaitan dengan tanah wakaf yang sudah didaftarkan.

Proses ini yang harus di lalui dahulu sebelum terbitnya sertipikat wakaf, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang mengeluarkan Akta Ikrar Wakaf maka harus menyerahkan berkas-berkas ke instansi-instansi terkait untuk diproses pembuatan sertipikat wakaf maka harus segera didaftarkan paling lama 30 hari waktu kerja. Pada prakteknya prosedur seharusnya setelah di terbitkan Akta Ikrar Wakaf maka pihak dari Kantor Urusan Agama harus melampirkan berkas-berkas ke Kementerian Agama untuk di data dan dicatat lalu Kementerian Agama mengirim berkas ke Badan Pertanahan Nasional dan Badan Pertanahan Nasional akan meninjau ulang lokasi tanah dan akan mengecek kembali berkas-berkas yang di lampirkan sesuai dengan persyaratan yang ada, jika dari pihak Badan Pertanahan

Nasional tidak menemukan masalah atau kendala di dalam berkas-berkas maka Badan Pertanahan Nasional sebagai pembuat sertipikat akan mengeluarkan sertipikat wakaf.

Sertipikat wakaf yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional akan mengembalikan berkas-berkas beserta sertipikat wakaf tersebut ke Kementrian Agama untuk di data kembali sertipikat wakafnya dan Kementrian Agama akan menyerahkan kembali sertipikat wakaf ke Kantor Urusan Agama yang bersangkutan untuk menyimpan salinan sebagai data di Kantor Urusan Agama tersebut dan bagian tanah wakaf dari Kantor Urusan Agama akan memanggil nadzhir sebagai pengelola untuk mengambil sertipikat wakaf yang sudah jadi untuk dipegang sebagai bukti telah terjadi pendaftaran tanah wakaf dan sebagai bukti tanah wakaf. Masih banyak yang terjadi ketika Akta Ikrar Wakaf sudah di terbitkan maka nadzhir sendiri yang ingin mengurus langsung ke instansi yang terkait untuk penerbitan sertipikat wakaf dan hasilnya setelah diterbitkan sertipikat wakaf pihak nadzir tidak mengembalikan salinan ke Kantor Urusan Agama untuk disimpan sebagai data di Kantor Urusan Agama setempat. Akibatnya jika dari pihak nadzhir tidak mengembalikan Salinan ke Kantor Urusan Agama maka Kantor Urusan Agama tidak memiliki data tanah yang sudah bersertipikat wakaf.

Tabel 3
Perolehan sertipikat wakaf dari 5 Kecamatan

No	Tahun	Jumlah sertipikat	Persentase
1	2015	8	27%
2	2016	14	46%
3	2017	8	27%
	Jumlah	30	100%

Tabel 3 : Kantor Urusan Agama dan Kementerian agama Kota Pekanbaru

Berdasarkan tabel 3 di atas dapat dilihat bahwa di Tahun 2016 dengan jumlah sertipikat wakaf terbanyak di 5 (lima) Kecamatan yaitu dengan 14 tanah wakaf yang sudah memiliki sertipikat wakaf dan di Tahun 2015 dan 2017 sama-sama ada 8 tanah wakaf yang sudah bersertipikat wakaf dari 5 (lima) kecamatan.

Tanah wakaf ini tidak setiap Tahun ada dan orang yang mewakafkan tanah makin sedikit hal ini terjadi karena semakin berkembangnya kota dan semakin sedikit tanah kosong dan tingginya harga tanah membuat turunnya niat untuk mewakafkan tanah.

Prinsipnya dari ke-5 (lima) responden nadzhir sudah memenuhi prosedur dan syarat pendaftaran tanah wakaf sesuai dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 serta Pasal 2-6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, sehingga di terbitkan sertipikat tanah wakaf untuk menjamin kepastian hukum.

c. Faktor-faktor hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf untuk kepentingan ibadah di Kota Pekanbaru

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Faisal, usia 35 sebagai Pengolah Data Kementerian Agama Kota Pekanbaru (Kemenag) menyebutkan perkembangan saat ini susah sekali ada orang yang mendaftarkan tanahnya dan untuk data tanah wakaf masih tidak sesuai dengan yang manual dan yang ada di *website*, karena adanya pemecahan kecamatan yang mana datanya di masukkan dua kali bahkan ada yang sampai tiga kali input. Kebanyakan data yang ada di Kementrian Agama Kota Pekanbaru berupa data tanah yang sudah terdata tetapi lebih banyak lagi tanah wakaf yang tidak terdata di Kementerian Agama, data yang ada di Kantor Urusan Agama tidak semuanya diserahkan ke Kementerian Agama Kota, hal ini disebabkan karena kurangnya komunikasi dari Kantor Urusan Agama ke Kementrian Agama, hal ini terjadi karena Kantor Urusan Agama tidak memberikan data yang ada di kecamatan setempat tentang adanya data pendaftaran tanah wakaf yang dilakukan, sehingga data yang ada di Kantor Urusan Agama tidak sesuai dengan data yang ada di Kementrian Agama Kota karena datanya tidak sama dan jumlahnya juga tidak sesuai, hal ini dikarenakan karena kurangnya komunikasi antar instansi-instansi terkait tidak berjalan dengan baik.

Berjalan baiknya komunikasi antara tiap instansi yang berhubungan dengan tanah wakaf akan lebih memudahkan proses pendaftaran tanah wakaf itu sendiri dan antara instansi yang satu dengan lainnya tidak saling menyalahkan karena di tiap instansi menyebutkan beberapa pendapat bahwa disalah satu instansi prosesnya lama, maka dari itu jika ketiga instansi ini yaitu Kantor Urusan Agama, Kementerian Agama Kota dan Badan Pertanahan Nasional lebih berkomunikasi lagi dan lebih diperhatikan tanah wakaf maka tidak akan ada kesenjangan ataupun kesalah pahaman yang terjadi untuk data tanah wakaf.

Jadi berdasarkan wawancara dengan narasumber dan responden di atas didapatkan bahwa Pelaksanaan yang dilakukan mengenai pendaftaran tanah wakaf dalam prakteknya mengalami beberapa masalah dan hambatan yang dihadapi yaitu :

- a) ketika proses pengucapan Ikrar Wakaf susahnya mengumpulkan orang-orang yang bersangkutan dalam satu waktu dan satu tempat yang sama
- b) Ketika Badan Pertanahan Nasional melakukan pengecekan ke lokasi dan ada masalah yang ditemui berupa tidak ada batas-batas tanahnya yang jelas.
- c) Ketika setifikat wakaf sudah selesai dari Badan Pertanahan Nasional dan sudah diambil oleh nadzir serta tidak dikembalikan

salinan ke Kantor Urusan Agama, maka Kantor Urusan Agama tidak mempunyai data sendiri yang sudah jadi sertipikat wakaf.

- d) Kurangnya Komunikasi antara Kantor Urusan Agama, Kementerian Agama Kota dan Badan Pertanahan Nasional.
- e) Ketika sertipikat tanahnya belum di pecah sendiri untuk yang diwakafkan sehingga waqif ini harus memecahkannya terlebih dahulu.

Pemasalahan-permasalahan yang ada di atas yang akan membuat proses pembuatan sertipikat wakaf lama jadi karena permasalahan di atas harus diselesaikan terlebih dahulu dan diselesaikan agar proses pembuatan sertipikat wakaf cepat terlaksana, permasalahan di atas akan di serahkan kembali ke waqif untuk mengurus terlebih dahulu permasalahan yang ada.

Banyak masyarakat sebagian besar merasa Akta Ikrar Wakaf sudah kuat untuk jadi bukti tanah wakaf dan tidak perlu lagi didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional. Akta Ikrar Wakaf saja tidaklah cukup untuk menjadikan tanah wakaf itu kuat akan perlindungan hukum, karena nantinya akan merepotkan untuk instansi-instansi yang mempunyai wewenang terhadap tanah wakaf yang mana tidak memiliki data yang cukup terhadap tanah tersebut. Oleh sebab itu harus di daftarkan kembali ke Badan Pertanahan Nasional agar kekuatan hukumnya lebih kuat dan dilindungi, masih banyaknya yang tidak mendaftarkan kembali ke Badan Pertanahan

Nasional atau yang sudah memiliki sertipikat wakaf tetapi tidak menyerahkan kembali ke Kantor Urusan Agama yang membuat Kementerian Agama dan Kantor Urusan Agama tidak memiliki data yang lengkap sehingga pihak dari Kantor Urusan Agama harus mencoba menghubungi kembali waqif atau nadzir untuk mengurus sertipikat wakaf dan meminta salinan sertipikat wakaf tetapi dari pihak waqif atau nadzir yang sering mengabaikan panggilan dari Instansi tertentu.

Pada prinsipnya semua aturan yang sudah diatur dan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah untuk pendaftaran tanah wakaf sangat mudah untuk dilakukan agar tanah wakaf dapat dilindungi oleh Undang-Undang dan mempunyai kekuatan hukum sendiri, tanah wakaf tidak bisa diganggu gugat kekuatannya dan tidak bisa dialihfungsikan. Aturan yang dibuat oleh pemerintah dan Kantor Urusan Agama setempat seharusnya masyarakat mengikuti dan menjalani semua proses yang ada agar berjalan dengan baik dan tertib administrasi pertanahan. Tanah wakaf yang diperuntukan untuk kepentingan ibadah berupa masjid atau musholla yang mana bisa dipergunakan oleh semua masyarakat dan dapat dinikmati bersama, karena semuanya berhak menjaga dan menggunakan fasilitas tempat ibadah tersebut. Tanah wakaf juga dapat diperuntukan untuk fasilitas lain selain ibadah yaitu, kuburan, yayasan, Pendidikan, posyandu, Madrasah Diniyah Awaliyah

(MDA) dan gedung serba guna, yang mana bisa digunakan untuk kepentingan bersama-sama dan dijaga bersama-sama.

Tanah wakaf masih banyak ditemui di beberapa kecamatan yang penduduknya masih belum ramai dan masih banyak tanah-tanah kosong yang sedikit adanya pembangunan di daerah itu dan harga tanah juga masih normal, di daerah tersebut masih dimungkinkan masyarakat untuk mewakafkan tanahnya. Beda dengan halnya di kecamatan yang berada di tengah kota atau tempat yang ramai penduduknya dan Kantor Urusan Agama setempat menyebutkan bahwa ditempat itu sudah tidak ada lagi orang yang mewakafkan tanahnya, karena harga tanah mahal dan banyak pembangunan gedung-gedung, jika pun ada satu Tahun itu palingan satu orang saja yang mewakafkan bahkan tidak ada sama sekali, wakaf itu sendiri tidak tiap Tahun ada, kalau ada pun sudah bagus karena wakaf sendiri bersifat sukarela dan tidak wajib untuk mewakafkan tanahnya.

Zaman sekarang khususnya pada wilayah Kota Pekanbaru sudah sangat jarang sekali orang mewakafkan tanahnya, khususnya di kecamatan kota dan kecamatan yang ramai akan penduduk karena selain tanah bisa dibidang harganya tinggi dan pembangunan ada dimana-mana, wakaf ini bersifat menunggu dan tidak memaksa. Dalam praktek tanah wakaf banyak masyarakat yang mewakafkan tanahnya hanya berupa tanah kosong dan tanpa ada bangunan di

atasnya, karena sangat jarang orang yang mewakafkan tanahnya yang sudah ada bangunan di atasnya. Ada juga di beberapa kecamatan yang menyebutkan bahwa rata-rata masyarakat yang mendaftarkan tanah wakaf sudah berupa tanah dan bangunannya langsung, kebanyakan tanah wakaf diperuntukan untuk tempat ibadat berupa masjid atau musholla dan di beberapa kecamatan mengatakan bahwa masyarakat hanya mewakafkan berupa tanah kosong dan masyarakat setempat bersama dengan nadzir membangun sesuai dengan diperuntukan tanah tersebut, karena Persediaan tanah sudah tidak ada lagi di beberapa kecamatan karena penuh dengan kantor, pasar, toko dan kompleks perumahan, jika adapun tanah kosong di perkotaan tanah itu pasti ukurannya kecil.