

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Wakaf

1. Definisi Wakaf Secara Etimologi

Para ahli bahasa menggunakan tiga kata untuk mengungkapkan tentang wakaf, yaitu: *al-waqf* (wakaf), *al-habs* (menahan), dan *at-tasbil* (berderma untuk *sabilillah*). Kata *al-waqf* adalah bentuk *masdar* (*gerund*) dari ungkapan *waqfu asy-syai'*, yang berarti menahan sesuatu. Imam Antarah, sebagaimana dikutip oleh al-Kabisi, berkata, “Unta saya tertahan di suatu tempat, seolah-olah dia tahu saya bisa berteduh di tempat itu.”¹

Kata *habasa* berarti *amsakahu* (menahannya). Ia menambahkan: *al-hubusu ma wuqifa* (menahan sesuatu yang diwakafkan), seperti pada kalimat: *habbasa al-faras fi sabilillah* (ia mewakafkan kuda di jalan Allah) atau *ahbasahu*, dan jamaknya adalah *habais*, yang berarti bahwa kuda itu diwakafkan kepada tentara untuk ditunggangnya ketika sedang melakukan jihad *fi sabilillah*. Ia juga menambahkan tentang kata *waqafa* seperti pada kalimat: *waqafa al-ardha 'ala al-masaakin* (dia mewakafkan tanah kepada orang-orang miskin).²

Al-Fairuzabadi dalam *al-Qamus al-Muhit* menyatakan bahwa *al-habsu* berarti *al-man'u* (mencegah atau melarang) dan *al-imsak* (menahan) seperti dalam kalimat *habsu asy-syai'* (menahan sesuatu). *Waqfuhu la yuba' wa la yuras* (wakafnya tidak dijual dan tidak diwariskan). Dalam wakaf rumah dinyatakan, *Habasaha fi sabilillah* (mewakafkannya di jalan Allah). Jadi, kata *al-habsu* artinya sesuatu yang ditahan untuk diwakafkan. Kata *waqf* dan *habs* berasal dari satu makna yang menunjukkan diamnya sesuatu.³

¹ Abdurrohman Kasdi, *Fiqh Wakaf Dari Wakaf Klasik Hingga Wakaf Produktif* (Yogyakarta: Idea Press Yogyakarta, 2017), 5-7.

² Muhammad bin Bakar Ibn Manzur, *Lisan al-Arab* (Bulaq: al-Muniriyyah, 1301 H), 276.

³ Majduddin Muhammad bin Ya'qub al-Fairuzabadi, *al-Qamus al-Muhit*, (Cairo: Dar al-Misriyyah, 1933), 199.

Az-Zubaidi dalam kamus *Taj al-'Arus* menyatakan bahwa *al-habsu* berarti *al-man'u* dan *al-imsak*, atau kebalikan *takhliyah* (membiarkan). *Al-Habsu* dari *an-nakhil*, yaitu yang diwakafkan di jalan Allah.⁴ Dinyatakan dalam *Hadis al-Hudaibiyah: Habasaha habis al-fil* (dia ditahan oleh penahan unta). Dari pernyataan yang ada dalam kamus *Lisan al-Arab* dan *Mukhtar as-Sahhah*, “Dia mewakafkan rumahnya kepada orang-orang miskin,” apabila rumah tersebut ditahannya atau ditahan dari kepentingan orang-orang yang tidak berhak atas wakaf itu.

Al-Azhari dalam buku *Tahzib al-Lughah*, juga mengatakan bahwa *al-hubus* adalah jamak dari *al-habis*, yang berarti setiap benda yang diwakafkan oleh pemiliknya sebagai wakaf, haram dijual atau diwariskan, baik tanahnya, pepohonannya dan semua peralatannya.⁵

Jadi, baik *al-habs* maupun *al-waqf* sama-sama mengandung makna *al-imsak* (menahan), *al-man'u* (mencegah atau melarang), dan *at-tamakkus* (diam). Disebut menahan karena wakaf ditahan dari kerusakan, penjualan dan semua tindakan yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf. Dikatakan menahan, juga karena manfaat dan hasilnya ditahan dan dilarang bagi siapa pun selain dari orang-orang yang berhak atas wakaf tersebut. Selain disamakan dengan *al-habs*, kata *waqf* juga disamakan dengan *at-tasbil* yang bermakna mengalirkan manfaatnya

2. Definisi Wakaf Secara Terminologi

Definisi wakaf secara terminologi sangat berkaitan dengan istilah fikih, Para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan wakaf. Perbedaan definisi ini terjadi karena perbedaan mazhab yang dianut, syarat dalam masalah wakaf maupun posisi pemilik harta wakaf setelah diwakafkan. Perbedaan juga menyangkut tata cara pelaksanaan wakaf. Adapun pendapat tentang definisi wakaf adalah sebagai berikut:

a. Wakaf Menurut Ulama Hanafiyah

⁴ Muhammad Murtadha az-Zubaidi, *Taj al-'Arus* (Beirut: Dar Shadir, 1966), 369.

⁵ Muhammad bin Ahmad al-Azhari, *Tahzib al-Lughah*, (Cairo: Dar al-Misriyyah), 333.

Ketika berbicara tentang wakaf, ulama Hanafiyah memisahkan antara definisi yang diutarakan oleh Imam Abu Hanifah sendiri dengan para pengikutnya. Al-Murginani mengutip definisi dari Abu Hanifah yang menyatakan bahwa wakaf adalah: Menahan substansi harta pada kepemilikan *wakif* dan menyedekahkan manfaatnya.⁶ Definisi wakaf tersebut menjelaskan bahwa kedudukan harta wakaf masih tetap tertahan atau terhenti di tangan wakif itu sendiri. Artinya, *wakif* masih menjadi pemilik harta yang diwakafkannya, manakala perwakafan hanya terjadi ke atas manfaat harta tersebut, bukan termasuk asset hartanya.

b. Wakaf Menurut Ulama Malikiyah

Al-Hatab menyebutkan definisi Ibn ‘Arafah al-Maliki yang mengatakan bahwa wakaf adalah Memberikan manfaat sesuatu, pada batas waktu keberadaannya, bersamaan tetapnya sesuatu yang diwakafkan pada pemiliknya, meskipun hanya perkiraan.⁷

Penyebutan kalimat ‘memberikan manfaat’ maksudnya mengecualikan pemberian barang, seperti hibah. Karena orang yang berhibah memberikan barang kepada orang yang dihibahi. Kalimat ‘sesuatu’ maksudnya selain manfaat uang atau yang diuangkan, karena sesuatu itu cakupannya lebih umum, hanya saja dikhususkan dengan definisi tetapnya kepemilikan. Kalimat ‘batas waktu keberadaannya’ adalah kalimat penjelas untuk sesuatu yang dipinjamkan dan sesuatu yang dikelola. Hal itu karena orang yang meminjamkan berhak untuk menarik barang yang dipinjamkan

c. Wakaf Menurut Ulama Syafi’iyah

Imam Nawawi yang bermadzhab Syafi’i mendefinisikan wakaf adalah Penahanan harta yang bisa dimanfaatkan dengan tetap menjaga keutuhan barangnya, terlepas dari campur tangan *wakif* atau lainnya, dan hasilnya

⁶ Abdurrohman Kasdi, *Fiqih Wakaf Dari Wakaf Klasik Hingga Wakaf Produktif* (Yogyakarta: Idea Press Yogyakarta. 2017), 8.

⁷ Abdurrohman, *Fiqih Wakaf*, 10.

disalurkan untuk kebaikan semata-mata dan untuk *taqarrub* (mendekatkan diri) kepada Allah.⁸

Definisi ini mempertegas terlepasnya harta dari kepemilikan *wakif*, terlepas dari campur tangan *wakif* atau lainnya, dan hasilnya disalurkan demi kebaikan semata-mata untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT.

Menurut Ibn Hajar al-Haitami, wakaf adalah: menahan harta yang bisa dimanfaatkan dengan menjaga keutuhan harta tersebut, dengan memutus kepemilikan barang dari pemiliknya untuk hal-hal yang dibolehkan. Al-Minawi juga mendefinisikan wakaf dengan: menahan harta benda yang dimiliki dan menyalurkan manfaatnya dengan tetap menjaga pokok barang dan keabadiannya yang berasal dari para dermawan atau pihak umum selain dari harta maksiat semata-mata karena ingin mendekatkan diri kepada Allah SWT.⁹

d. Wakaf Menurut Ulama Hanabilah

Ibn Qudamah mendefinisikan wakaf adalah Menahan yang asal dan memberikan hasilnya. Al-Kabisi memberikan analisis terhadap definisi ini: pertama, definisi ini tidak menyebutkan orang yang akan mengurus kepemilikan harta wakaf setelah diwakafkan. Kedua, definisi ini tidak memuat tambahan definisi yang lain secara rinci, seperti syarat mendekatkan diri kepada Allah, atau tetapnya kepemilikan *wakif*, atau keluarnya wakif dari kepemilikan dan perincian lainnya.

e. Wakaf Menurut Undang-Undang

Definisi wakaf dalam Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik adalah: perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakan selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.¹⁰

⁸Abdurrohman, *Fiqh Wakaf*, 11.

⁹Al-Minawi, *at-Tauqif ala muhimmat at-Ta'rif* (cairo: alamul kutub, 1990), 340.

¹⁰ PP. No. 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik.

Dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) disebutkan bahwa wakaf adalah: perbuatan hukum seseorang, kelompok orang, atau badan hukum dengan memisahkan sebagian harta benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.¹¹

Sedangkan dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, ditetapkan bahwa wakaf adalah: perbuatan hukum *wakif* untuk memisahkan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuannya guna keperluan ibadah atau kesejahteraan umum menurut syari'ah.¹²

Definisi wakaf ini mengandung dua hal: *pertama*, pihak yang mewakafkan langsung disebut *wakif* tanpa memperinci pihak yang mewakafkan apakah perorangan, kelompok orang, atau badan hukum. *Kedua*, durasi wakaf, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik dan KHI ditetapkan bahwa wakaf bersifat *mu'abbad* (abadi, selamanya, atau langgeng), benda yang diwakafkan tidak dapat ditarik kembali karena bukan lagi menjadi milik *wakif*, melainkan menjadi milik umum. Adapun dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 terdapat ketentuan secara eksplisit yang menyatakan bahwa benda wakaf dapat dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu. Oleh karena itu, dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 terdapat pengakuan terhadap wakaf *mu'qqat* (jangka waktu tertentu).

3. Dasar Hukum Wakaf

Ada beberapa dalil yang membahas tentang disyariatkannya wakaf, baik dari al-Qur'an, sunnah, maupun ijma'. Di dalam al-Qur'an memang tidak terdapat ayat yang secara eksplisit tentang wakaf. Walaupun demikian, bukan berarti tidak ada sama sekali ayat-ayat yang dapat dipahami

¹¹ Kompilasi Hukum Islam Pasal 215.

¹² UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

dan mengacu pada hal tersebut.¹³ Ayat-ayat yang pada umumnya dipahami dan digunakan oleh para fuqaha sebagai dasar atau dalil yang mengacu pada masalah wakaf, antara lain firman Allah berikut:

a. Al-Qur'an Surah Ali Imron Ayat 92

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

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

Kehujjahannya adalah kebaikan akan tergapai dengan wakaf. Hal ini berdasarkan riwayat bahwa Abu Talhah ketika mendengar ayat tersebut, beliau bergegas beliau bergegas untuk mewakafkan sebagian harta yang ia cintai, yaitu *Beiruha'*, sebuah kebun yang terkenal dengan kesuburannya. Rasulullah telah menasehatinya agar ia menjadikan perkebunannya itu sebagai wakaf. Maka Abu Talhah mengikuti nasehat Rasulullah tersebut. Abu Ubaid mengatakan bahwa walaupun kata infak dalam ayat di atas menunjukkan arti sunnah, namun umat Islam selalu dianjurkan untuk merealisasikan dan untuk mencapai tujuan infak tersebut. Dengan demikian, ayat di atas menjadi dalil atas disyariatkannya wakaf.

b. Al-Qur'an Surah Ali Imron Ayat 115

وَمَا يَفْعَلُوا مِنْ خَيْرٍ فَلَنْ يُكْفَرُوهُ وَاللَّهُ عَلِيمٌ بِالْمُتَّقِينَ

Artinya: Dan kebaikan apa saja yang mereka lakukan, maka sekali-kali mereka tidak akan terhalangi dari pahalanya, dan Allah Maha Mengetahui keadaan orang-orang yang bertakwa

Ayat di atas menyatakan bahwa kebaikan apa saja yang dilakukan oleh kaum Muslimin, maka pahalanya akan sampai kepada mereka. Di antara perilaku kebaikan adalah wakaf, sebagaimana kehujjahan surat Ali Imran ayat 92 di atas.¹⁴

c. Al-Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 267

¹³ Siah Khosyi'ah, *Wakaf dan Hibah Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangannya di Indonesia* (Bandung: Pustaka Setia, 2010), 23.

¹⁴ Abdurrohman, *Fiqh Wakaf*), 22.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا مِنْ طَبَائِعِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ عَزِيزٌ حَمِيدٌ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu. Dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu kamu nafkahkan daripadanya, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memicingkan mata terhadapnya. Dan ketahuilah, bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji.

Kehujjahannya adalah bahwa ayat di atas menganjurkan kepada kaum Muslimin untuk menafkahkan sebagian dari hasil usaha umat Islam yang baik-baik dan sebagian dari apa yang dikeluarkan Allah SWT. dari bumi. Di antara perbuatan menafkahkan sebagian dari hasil usaha umat Islam yang baik-baik di jalan Allah adalah wakaf.

Ayat-ayat di atas secara umum memerintahkan untuk menafkahkan harta benda untuk kebaikan di jalan Allah, tidak secara tegas memerintahkan wakaf. Namun demikian, wakaf berdasarkan pengertian di depan masuk dalam makna ayat-ayat di atas, karena harta benda yang diwakafkan disyaratkan harus memberi manfaat bagi kepentingan umat.

Selain Mengemukakan dalil atau dasar hukum dari al-Qur'an, para fuqaha yang menyandarkan masalah wakaf pada hadis atau sunnah Nabi. Di dalam kitab-kitab hadis, banyak hadis Rasulullah SAW. yang dapat dijadikan pegangan tentang wakaf.¹⁵ Diantaranya yang dijadikan dasar oleh fuqaha adalah:

a. Hadis riwayat Muslim dari Abu Hurairah

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ وَعِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ وَوَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ

Artinya: dari Abu Hurairah, bahwasanya Rasulullah Saw. bersabda, “Jika seorang manusia meninggal, maka terputuslah seluruh amalnya, kecuali tiga perkara: sadaqah jariyah, ilmu yang bermanfaat dan anak salih yang mendoakannya.

¹⁵ Siah, *Wakaf dan Hibah*, 24.

Sadaqah jariyah diterangkan oleh para ulama dengan nama wakaf. Imam Nawawi berkata bahwa dalam hadis tersebut ada dalil atas benarnya hukum wakaf dan agungnya pahala bagi yang melakukannya.

b. Hadis riwayat Bukhari dari Abdullah bin Umar

حَدَّثَنَا ابْنُ عَوْنٍ قَالَ أَنْبَأَنِي نَافِعٌ عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ عُمَرَ بْنَ الْخَطَّابِ أَصَابَ أَرْضًا بِحَيِّبٍ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْذِنُهُ فِيهَا فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِحَيِّبٍ لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ أَنْفَسَ عِنْدِي مِنْهُ فَمَا تَأْمُرُ بِهِ قَالَ إِنَّ شِئْتَ حَبَسْتُ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا قَالَ فَتَصَدَّقَ بِهَا عُمَرُ أَنَّهُ لَا يُبَاعُ وَلَا يُوهَبُ وَلَا يُورَثُ وَتَصَدَّقَ بِهَا فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لَا جُنَاحَ عَلَيَّ مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ وَيُطْعَمَ غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ قَالَ فَحَدَّثْتُ بِهِ ابْنَ سِيرِينَ فَقَالَ غَيْرَ مُتَأَنِّلٍ مَالًا

Artinya: Dari Ibnu Aun, dia berkata: Nafi' menceritakan kepadaku dari Ibnu Umar RA bahwa Umara bin Khatthab mendapatkan tanah di Khaibar. Dia mendatangi Nabi SAW untuk meminta pendapat beliau mengenai tanah itu. Dia berkata, "Wahai Rasulullah! Aku mendapatkan tanah di Khaibar, aku belum pernah mendapatkan harta yang lebih bagus dari ini. Apakah engkau perintahkan kepadaku terhadap harta itu?" Beliau bersabda, "jika engkau dapat tetap memegang pokoknya dan bersedekah dengan (hasilnya)nya." Ibnu Umar berkata, "Umar pun menyedekahkan harta itu dengan syarat tidak dijual, tidak dihibahkan dan tidak diwariskan. Dia Menyedekahkannya kepada orang-orang fakir, kaum kerabat, memerdekakan budak, fisabilillah, ibnu sabil dan tamu. Tidak mengapa bagi yang mengurusnya untuk makan darinya menurut yang patut dan memberi makan orang lain dengan tidak bermaksud menumpuk harta.

Hadis diatas sangat jelas menerangkan tentang wakaf, karena dua hal. Pertama, nasehat Rasulullah kepada Umar untuk menahan pokoknya dan menyedekahkan hasilnya, ini merupakan esensi dari wakaf. Kedua, hadis ini

ditutup dengan keterangan tentang hak nazir yang boleh makan dari hasilnya dengan cara yang baik atau memberi makan orang lain dengan tidak bermaksud menumpuk harta. Tidak diragukan lagi bahwa dua ketentuan di atas merupakan ciri-ciri tentang wakaf.

Selain Mengemukakan dalil atau dasar hukum dari al-Qur'an, dan sunnah Nabi. Dalil tentang wakaf juga disandarkan pada ijma (kesepakatan) diantara sahabat Nabi, hal ini karena Abu Bakar, Umar, Usman, Ali, Aisyah, Fatimah, dan mayoritas sahabat Nabi mengamalkan syari'at wakaf. wakaf-wakaf mereka, baik di Makkah maupun di Madinah, sudah dikenal masyhur oleh khalayak ramai.

4. Rukun dan Unsur Wakaf

Secara bahasa, rukun artinya "sisi yang terkuat" sehingga istilah *rukun asy-syai'* dapat diartikan sebagai sesuatu yang menjadi tempat bertumpunya sesuatu tersebut.¹⁶ KBBI mengartikan rukun adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan.¹⁷

Para ulama berbeda pendapat dalam menentukan rukun wakaf. Perbedaan ini merupakan implikasi dari perbedaan mereka dalam memandang substansi wakaf. Ulama Hanafiah memandang bahwa rukun wakaf hanyalah sebatas *sighat* (lafal) yang menunjukkan makna atau substansi wakaf. Sedangkan ulama Malikiyah, Syafi'iyah, Hanabilah, dan Zaidiyah memandang bahwa rukun wakaf terdiri dari: *wakif* (orang yang mewakafkan), *mauquf 'alaih* (pihak yang menerima wakaf), *mauquf bih* (barang atau harta yang diwakafkan), dan *sighat* (lafal atau ungkapan yang menunjukkan adanya wakaf).

Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 pasal 6, menggunakan istilah unsur dalam permasalahan wakaf. Adapun unsur-unsur wakaf disini adalah: *wakif*, *nadzir*, harta benda wakaf, ikrar wakaf, peruntukan harta benda wakaf, dan jangka waktu.

¹⁶ Ali bin Muhammad bin Ali aj-Jurjani, *Mu'jam at-Ta'rifat*, (Cairo: Darul Fadhilah, 1970), 97.

¹⁷ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/rukun> di akses pada tanggal 4/3/2019.

a. *Wakif*

Orang yang mewakafkan hartanya, dalam istilah hukum Islam disebut wakif. Seorang *wakif* harus memenuhi dua macam syarat yang wajib dipenuhi sekaligus, yaitu: *pertama*, *wakif* haruslah pemilik harta yang diwakafkan. Oleh karena itu, seorang *wakif* harus memenuhi syarat kelayakan atau kecakapan hukum (*kamal al-ahliyyah/legal competent*), yakni hak prerogratif atau kompetensi terhadap hartanya. Kecakapan (*ahliyyah*) ini ada dua, yaitu: 1) *ahliyyah al-wujub*, yaitu sifat yang menjadikan seseorang tersebut dianggap layak menerima hak dan kewajiban, 2) *ahliyyah al-ada'*, yaitu kelayakan seseorang untuk melaksanakan suatu perbuatan berdasarkan hukum. *Kedua*, status *wakif* haruslah orang yang tidak terikat dengan hutang dan tidak dalam kondisi sakit parah.¹⁸

Seorang *wakif* bisa dikatakan memiliki kecakapan, jika memenuhi empat kriteria yaitu berakal sehat, baligh, tidak dalam tanggungan karena *safih* (boros) dan *gaflah* (Bodoh), atas kemauan sendiri, dan merdeka.

Dalam pelaksanaan wakaf, ada dua syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang *wakif* berkaitan dengan pihak lain, yaitu: wakif tidak terikat dengan hutang. Sebagian ulama' Hanafiyah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa wakaf dari orang yang berhutang hukumnya batal, jika dengan wakaf itu akan mempersulit hutang-hutangnya. Syarat yang kedua *wakif* tidak dalam kondisi sakit parah, mayoritas mengatakan bahwa yang dimaksud sakit parah adalah apa saja yang menakutkan dan menyebabkan kematian.

b. *Mauquf Aliaih*

Mauquf alaih adalah pihak yang diberi wakaf/peruntukan wakaf.¹⁹ Tujuan disyariatkannya wakaf adalah untuk menjaga kesinambungan pahala bagi *wakif*. Oleh karena itu wakaf harus dimanfaatkan dalam batas-batas yang sesuai dan diperbolehkan oleh syariat Islam. Karena pada dasarnya wakaf merupakan amal yang mendekatkan diri manusia kepada Tuhan, maka pendekatan diri kepada

¹⁸ Abdurrohman, *Fiqh Wakaf*, 50.

¹⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Fiqh Wakaf*, 19.

Allah beserta kelangsungannya menjadi pokok pembahasan para ahli fikih dalam mengkaji syarat *mauquf alaih*.

Ada empat syarat bagi *mauquf alaih*, yang pertama pihak yang disertai wakaf berorientasi pada kebajikan. Karena asal mula disyariatkannya wakaf adalah wakaf tersebut tetap menjadi sedekah yang diniatkan untuk mendekatkan diri kepada Allah. Kedua, hendaknya pihak penerima wakaf kontinyu (tidak terputus dalam pengelolaannya). Ketiga, harta yang telah diwakafkan tidak kembali kepada *wakif*. Ulama berbeda pendapat tentang sah tidaknya wakaf yang diperuntukkan bagi dirinya sendiri. Keempat, pihak penerima wakaf cakap hukum untuk memiliki dan menguasai harta wakaf. Mayoritas ulama empat Madzhab sepakat bahwa wakaf harus diserahkan kepada pihak yang berhak untuk memiliki.

c. Harta yang Diwakafkan

Barang atau benda yang diwakafkan harus memenuhi syarat-syarat berikut. Pertama, harta wakaf itu memiliki nilai (ada harganya). Harta yang ada nilainya adalah harta yang dimiliki oleh orang dan dapat digunakan secara hukum dalam keadaan normal ataupun tertentu, seperti uang, buku dan harta lainnya. Kedua, harta wakaf harus jelas (diketahui) bentuknya. Ulama menyaratkan sahnya harta wakaf adalah harta yang diketahui secara pasti dan tidak mengandung sengketa. Oleh karena itu, jika seorang *wakif* mengatakan, “Saya wakafkan sebagian dari harta saya,” namun tidak ditunjukkan hartanya, maka wakafnya tidak sah. Ketiga, harta wakaf itu merupakan hak milik dari *wakif*. Semua ulama sepakat bahwa wakaf hanya sah apabila berasal dari harta milik pewakaf sendiri, karena wakaf adalah suatu tindakan yang menyebabkan terbebasnya satu kepemilikan menjadi harta wakaf. Keempat, harta wakaf itu dapat diserahkan bentuknya. Semua harta yang akan diwakafkan harus bisa diserahkan bentuknya, agar sah wakafnya. Kelima, harta wakaf itu harus terpisah. Ulama sepakat bahwa harta wakaf tidak boleh berupa harta yang bercampur (milik umum/milik pribadi tapi bercampur dengan harta lainnya), khususnya untuk masjid dan kuburan,

karena wakaf tidak akan terlaksana, kecuali harta itu terpisah dan bebas.²⁰

d. *Sighat*

Yang dimaksud *sighat* disini adalah tanda penyerahan barang atau benda yang diwakafkan itu, dapat dilakukan dengan lisan atau tulisan.²¹ Lafal ini terbagi menjadi dua macam yakni lafal yang *sarih* (jelas) dan lafal yang *kinayah* (samar).

Lafal wakaf bisa dikatakan jelas, apabila lafal itu populer dan sering digunakan dalam transaksi wakaf, seperti dengan menggunakan kata *al-waqf*, *al-habs*, dan *at-tsabil*. Sedangkan lafal *kinayah* merupakan lafal yang menunjukkan beberapa kemungkinan makna, bisa bermakna wakaf atau bahkan bisa juga bermakna lain. Lafal sedekah atau nazhar adalah lafal *kinayah*, jika tidak disertai dengan *qarinah* (indikasi) yang mengisyaratkan makna wakaf.

e. *Nadzir*

Nadzir, dalam hal ini *nadzir* wakaf adalah orang atau badan hukum yang memegang amanat untuk memelihara dan mengurus harta wakaf sesuai dengan wujud dan tujuan wakaf tersebut. Sedangkan menurut Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf menjelaskan bahwa *Nadzir* adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

Nadzir berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf meliputi perseorangan, organisasi, atau badan hukum. *Nadzir* perseorangan dianggap sah apabila memenuhi syarat warga Negara Indonesia, beragama Islam, dewasa, amanah, mampu secara jasmani dan rohani, dan tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.²²

Nadzir organisasi harus sesuai ketentuan bahwa organisasi tersebut merupakan organisasi yang bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan atau

²⁰ Abdurrohman, *Fiqh Wakaf*, 77.

²¹ Mohammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf* (Jakarta: UI-Press. 2006), 87.

²² Pasal 10, UU No.41/2004 Tentang Wakaf.

keagamaan Islam. Adapun dari segi kepengurusannya, pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan *nadzir* perseorangan.

Tugas yang dilakukan *nadzir* adalah melakukan pengadministrasian harta wakaf, mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya, melindungi dan mengawasi harta benda wakaf, melakukan pelaporan tugas kepada badan wakaf Indonesia. Dalam melaksanakan tugasnya, *nadzir* dapat menerima imbalan dari hasil bersih atas pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf, yang jumlahnya tidak melebihi 10% (sepuluh persen).²³

Pemberdayaan wakaf dan eksistensinya sangat bergantung kepada *nadzhir*, *nadzir* mempunyai kewajiban untuk mengerjakan segala sesuatu yang layak untuk penjagaan dan pengelolaan harta wakaf.²⁴ Dibanding *nadzir* perseorangan, *nadzir* organisasi dan badan hukum memiliki potensial lebih dalam hal pemberdayaan harta benda wakaf, karena berdasarkan jumlah pengurus dan staf, *nadzir* organisasi atau lembaga hukum memiliki jumlah sumber daya manusia yang lebih banyak dibandingkan dengan *nadzir* perseorangan. Secara umum, pengelolaan harta benda wakaf dapat berjalan secara optimal dan terarah apabila *nadzir* professional dan dapat dipercaya (amanah).

5. Macam-Macam Wakaf

Perkembangan wakaf yang pesat dan disertai dengan pengelolaan yang baik, mendorong untuk berlimpahnya asset wakaf. Melimpahnya jumlah wakaf ini berasal dari berbagai jenis wakaf., berbagai macam bentuknya, tujuan dan targetnya, substansi ekonominya, serta bentuk wakaf berdasarkan jenis waktu ataupun manajemennya. Wakaf terbagi menjadi beberapa macam dilihat dari cakupan,

²³ Pasal 12, UU No.41/2004 Tentang Wakaf.

²⁴ Abdurrohman Kasdi, "Peran Nadzir Dalam Pengembangan Wakaf *Jurnal Zakaf Wakaf ZISWAF*," 1, no 2 (2014) :213-226, diakses pada 17 oktober, 2019, <http://journal.stainkudus.ac.id/index.php/Ziswaf/article/download/1483/1361>.

batasan waktu, penggunaan barang, tujuan, bentuk manajemen, dan jenis barangnya. Berikut ini adalah macam-macam dari wakaf tersebut.

a. Macam-Macam wakaf berdasarkan batasan waktunya

Berdasarkan pada batasan waktunya wakaf terbagi menjadi dua macam yaitu wakaf *mu'abbad* (selamanya), dan wakaf *mu'qqat* (sementara atau dalam jangka waktu). Wakaf *mu'abbad* adalah apabila wakafnya berbentuk barang yang bersifat abadi²⁵, seperti tanah dan bangunan dengan tanahnya, atau bisa juga terdiri dari barang bergerak yang ditentukan oleh wakif sebagai wakaf abadi dan produktif, dimana sebagian dari hasilnya disalurkan sesuai tujuan wakaf, sedangkan sisanya digunakan untuk biaya perawatan wakaf dan mengganti ketika terjadi kerusakan.

Wakaf *mu'qqat* (sementara atau dalam jangka waktu) yaitu apabila barang yang diwakafkan merupakan barang yang bersifat mudah rusak ketika digunakan tanpa memberi syarat untuk mengganti bagian yang rusak. Wakaf sementara juga bisa terjadi ketika keinginan *waqif* untuk memberi batasan waktu saat mewakafkan barangnya.

b. Macam-Macam Wakaf Berdasarkan Cakupannya

Berdasarkan cakupannya wakaf dibagi menjadi tiga macam yaitu wakaf *ahli*, wakaf *khairi*, dan wakaf *musytarak*. Wakaf *ahli* yaitu ketika tujuan wakaf untuk memberi manfaat kepada keluarga *waqif*, keturunannya, dan orang-orang tertentu yang didasarkan kepada hubungan dan pertalian yang dimaksudkan oleh si *waqif*, tanpa melihat dari unsur kaya atau miskinnya, sakit atau sehat, dan muda atau tua. Seperti wakaf untuk anak dengan nama dan jumlah sesuai dengan yang ditentukan oleh *waqif*. Wakaf seperti ini terkadang juga disebut dengan wakaf *'ala al-aulad*, yakni wakaf yang beruntukkan untuk kepentingan dan jaminan social

²⁵ Abdurrohman, *Fiqh Wakaf*, 88.

dalam runag lingkup lingkungan keluarga dan lingkungan kerabat.

Wakaf *khairi* (wakaf social untuk kebaikan masyarakat) adalah wakaf yang secara tegas peruntukannya untuk kepentingan agama atau masyarakat (umum). Hal ini menunjukkan bahwa tujuan wakafnya untuk kepentingan umum, untuk seluruh manusia, atau kaum muslimin, atau orang-orang yang berada di daerah mereka. Jika wakaf memiliki tujuan umum untuk fakir miskin, maka perlu diperjelas mencakup orang-orang miskin dari kalangan muslim yang berada di suatu daerah tertentu.

Wakaf *musytarak* (gabungan antara keduanya) yaitu ketika tujuan wakafnya untuk tujuan umum dan keluarganya secara bersamaan. Pada realitanya wakaf gabungan ini lebih banyak dari wakaf keluarga. Biasanya wakif menggabungkan manfaat wakafnya untuk tujuan umum dan khusus, seperti separuh untuk keluarganya dan separuh lagi untuk kepentingan umum dan fakir miskin.

c. **Macam-Macam Wakaf Berdasarkan Penggunaan Harta**

Berdasarkan penggunaan harta yang diwakafkan, wakaf dibagi menjadi dua macam yaitu wakaf *mubasyir* (langsung), dan wakaf *istismari* (produktif). Wakaf *mubasyir* adalah harta wakaf yang bisa langsung digunakan secara langsung dan menghasilkan pelayanan masyarakat, seperti masjid untuk shalat, dan sebagainya. Sedangkan wakaf *istismari* adalah harta wakaf yang ditujukan kepada penanaman modal dalam produksi barang dan pelayanan yang tidak dilarang oleh syara' dalam bentuk apapun, yang hasilnya dimanfaatkan sesuai keinginan *waqif*.

Jadi perbedaan antara wakaf langsung dan wakaf produktif berada pada tehnik manajemen dan pelestarian benda wakaf tersebut. Wakaf langsung membutuhkan biaya perawatan yang dananya didapat di luar harta wakaf tersebut, karena wakaf langsung tidak dapat menghasilkan sesuatu dan tidak boleh dipergunakan

untuk keperluan tersebut. Sedangkan wakaf produktif, sebagian dari hasil harta wakaf tersebut digunakan untuk merawat dan melestarikan benda wakaf tersebut, kemudian selebihnya untuk dibagikan kepada orang-orang yang berhak sesuai dengan tujuan wakaf.

d. **Macam-Macam Wakaf Berdasarkan Tujuan Harta yang Diwakafkan**

Ada beberapa macam wakaf berdasarkan dari tujuannya, yang pertama adalah wakaf air minum. Wakaf ini termasuk di antara tujuan wakaf yang pertama dalam Islam dan tercermin dalam wakaf Usman bin Affan ra. Kedua, wakaf sumur dan sumber mata air di jalan-jalan yang biasa menjadi lalu lintas jamaah haji yang datang dari Irak, Syam, Mesir, dan Yaman, serta kafilah yang sedang bepergian menuju India dan Afrika. Di antara sumur wakaf pada saat itu adalah wakaf sumur dari Zubaidah, istri Harun ar-Rasyid yang namanya dikenal di sepanjang jalan dari Baghdad hingga Hijaz.

Ketiga, wakaf jalan dan jembatan untuk memberi pelayanan umum kepada masyarakat. Wakaf pelayanan jalan ini biasanya disertai dengan wakaf penerangan di jalan kota yang menyala ketika malam dan penyediaan tempat bermalam bagi orang asing yang sedang berkunjung. Keempat, wakaf khusus bantuan fakir miskin dan orang-orang yang sedang bepergian. Wakaf ini telah ada pada awal Islam ketika Umar bin al-Khattab ra. memberi wakaf khusus untuk membantu fakir miskin dan orang-orang yang bepergian atas saran dari Nabi Muhammad Saw.

Kelima, wakaf pembinaan social bagi orang-orang yang membutuhkan. Diantara wakaf sisal ini dibagi menjadi tiga bagian. Pertama wakaf untuk pembinaan anak-anak, seperti penyediaan susu bagi keluarga yang membutuhkan untuk anak-anaknya. Kedua, wakaf pembinaan perempuan, terutama perempuan yang berasal dari keluarga yatim piatu atau perempuan yang disakiti oleh suaminya dan kabur dari rumah supaya ditampung di asrama, di beri makan dan diupayakan untuk rujuk dan kembali rukun dengan suaminya atau

diuruskan perceraianya di pengadilan. Ketiga, wakaf untuk membantu orang-orang yang sedang mengalami tekanan batin atau setres.

Keenam, wakaf sekolah atau universitas atau lembaga pendidikan lainnya. Dalam sejarah, wakaf ini termasuk di antara tujuan wakaf yang mendapat perhatian paling besar dari kaum muslimin. Hampir di setiap kota besar di dunia Islam terdapat sekolah dan universitas serta Islamic center yang berasal dari wakaf. Seperti di Damaskus, Baghdad, Cairo, dan di berbagai tempat lainnya. Termasuk di antara wakaf untuk kegiatan ilmiah adalah perpustakaan yang biasanya berada di lingkungan sekolah, kampus, dan masjid serta di tempat lain yang berdiri secara terpisah dari suatu lembaga.

Ketujuh, wakaf asrama pelajar dan mahasiswa. Sejalan dengan tujuan wakaf ini adalah wakaf untuk gaji guru dan beasiswa kepada para pelajar dan mahasiswa, juga wakaf untuk keperluan alat tulis, seperti kertas, pena, buku dan lain-lain.

Kedelapan, wakaf pelayanan kesehatan. Wakaf ini meliputi pembangunan puskesmas dan rumah sakit, pemberian obat-obatan, gaji dokter, perawat dan termasuk semua pekerja, dan perlengkapan peralatan medis. Wakaf ini telah lama dikenal dalam sejarah Islam dan hamper kita temukan di setiap kota dan desa. Bahkan kebanyakan rumah sakit berasal dari wakaf yang memberikan pelayanan kedehatan secara gratis bagi seluruh lapisan masyarakat, tanpa membedakan antara yang kaya dengan miskin.

Kesembilan, wakaf pelestarian lingkungan hidup. Wakaf ini menunjukkan bahwa dalam Islam wakaf bukan saja untuk pembinaan komunitas manusia, tetapi juga untuk pelestarian cagar budaya dan lingkungan. Karena itu kita temukan wakaf untuk pemeliharaan saluran air dan pelestarian sungai, wakaf untuk burung-burung merpati yang ada di Masjid al-haram wakaf untuk pemberian makan burung di beberapa kota, wakaf untuk makanan kucing, dan wakaf untuk binatang lainnya yang dekat dengan kehidupan manusia.

Barangkali tujuan wakaf yang paling penting dan paling banyak dilakukan adalah wakaf untuk tujuan keagamaan. Karna bagi umat muslim agama adalah tujuan hidupnya. Dalam konteks ini kaum muslim terbukti telah kreatif sehingga mereka melaksanakan wakaf tidak hanya untuk membangun masjid, tapi juga mereka memberikan wakaf untuk menghiasi masjid, memberi lampu penerangan yang bagus, dan lain sebagainya.

Wakaf lain yang sama dengan tujuan wakaf di atas adalah wakaf khusus untuk pelayanan jamaah haji dan kesejahteraan Masjid al-haram di Makkah dan Masjid Nabawi di Madinah, wakaf bagi jamaah haji yang berupa air dan tempat tinggal sementara, dan wakaf khusus bagi mereka yang selalu aktif di kedua msjid tersebut.

e. **Macam-Macam Wakaf Berdasarkan Bentuk Manajemennya**

Berdasarkan Bentuk Manajemennya Berdasarkan bentuk manajemennya, wakaf bisa dibagi menjadi empat macam: pertama, wakaf dikelola oleh wakif sendiri atau salah satu dari keturunannya, yang kategori orangnya ditentukan oleh wakif. Kedua, wakaf dikelola oleh orang lain yang ditunjuk wakif mewakili suatu jabatan atau lembaga tertentu, seperti imam masjid dimana hasil wakafnya untuk kepentingan masjid tersebut. Ketiga, wakaf yang dokumennya telah hilang, sehingga hakim menunjuk seseorang untuk memanaj wakaf tersebut. Ini biasanya terjadi pada benda wakaf yang sudah berusia puluhan atau ratusan tahun. Keempat, wakaf yang dikelola oleh Pemerintah. Hal ini muncul belakangan, terutama setelah terbentuknya Kementerian Wakaf pada masa Turki Ustmani atau pada pertengahan abad kesembilan belas.²⁶

Melihat dari sejarah perkembangan wakaf Islam, tidak ditemukan pengelolaan wakaf dalam bentuk kelompok, sehingga dalam pengambilan keputusan tentang harta wakaf harus dirundingkan terlebih dahulu

²⁶ Abdurrohman, *Fiqih Wakaf*, 96.

bersama *nadzir*, pengelolaan atas harta wakaf oleh seseorang yang ditunjuk oleh *wakif* bukan berarti bebas melakukan apapun tanpa control, karena sebenarnya ia berada di bawah seseorang yang bisa berasal dari hakim ataupun seorang pengawas yang ditunjuk oleh wakif.

Di antara sebab tidak adanya pengelolaan wakaf oleh kelompok orang dalam sejarah, kemungkinan pada saat itu pengelolaan harta benda wakaf dipercayakan kepada sesorang secara umum atau seseorang dari unsur pemerintahan yang dianggap mampu dalam pengelolaan wakaf melalui perdagangan. Sebab yang lain, pada saat itu belum dibentuk lembaga-lembaga yang mengurus masalah perwakafan seperti sekarang ini.

f. **Macam-Macam Wakaf Berdasarkan Jenis Barangnya**

Sepanjang sejarah Islam, wakaf sangat banyak dengan beragam bentuk dan jenisnya. Bahkan mencakup semua jenis harta benda. Di antara benda wakaf tersebut adalah wakaf pokok tetap berupa tanah pertanian dan bukan pertanian. Ada juga yang berupa wakaf gedung baik untuk dipergunakan secara langsung untuk tujuan wakaf seperti masjid, sekolah, rumah sakit dan perpustakaan, maupun wakaf bangunan untuk pemukiman dan ruko sebagai wakaf produktif. Umumnya wakif memberi syarat yang meliputi pelestarian bangunan demi keberlangsungan wakaf pokok dan produktivitasnya. Syarat ini bahkan ditambahkan oleh para ahli fikih sekalipun wakif tidak menyebutkannya, dengan pertimbangan untuk merealisasikan tujuan yang diinginkan oleh wakif.

Wakaf uang yang berupa dirham dan dinar saat itu juga diwakafkan untuk dua tujuan. Pertama, untuk dipinjamkan kepada orang-orang yang membutuhkannya, kemudian setelah terpenuhi kebutuhannya uang tersebut dikembalikan lagi untuk dipinjamkan kepada orang lain tanpa mengambil keuntungan berupa apapun dari pinjaman ini. Kedua,

wakaf uang untuk keperluan produksi. Wakaf uang produktif ini telah ada sejak zaman sahabat dan tabi in.²⁷

g. Macam-Macam Wakaf Berdasarkan Keadaan Wakif

Berdasarkan pada keadaan *wakif*, wakaf bisa dibagi menjadi tiga macam, yaitu wakaf orang-orang kaya, wakaf tanah pemerintahan berdasarkan putusan penguasa atau hakim, dan wakaf yang dilakukan oleh wakif atas dasar wasiat.

Wakaf orang-orang kaya, wakaf ini banyak dilakukan oleh para sahabat yang kaya, atau paling tidak mereka mempunyai perkebunan dan tanah. Wakaf ini terus berlanjut hingga mencapai jumlah wakaf terbanyak disbanding macam-macam wakaf yang lainnya.

wakaf tanah pemerintah berdasarkan keputusan penguasa atau hakim. Pada masa Pemerintahan Abbasiyah, penguasa banyak membangun sekolah, perpustakaan umum dan universitas, serta mewakafkan tanah dan perkebunan milik pemerintah yang hasilnya untuk pembangunan lembaga pendidikan tersebut. Awalnya tanah dan perkebunan ini adalah harta milik umum (milik negara) yang tidak terdaftar dalam kepemilikan harta pribadi penguasa yang mengeluarkan keputusan wakaf. Karena itu, wakaf seperti ini adalah termasuk jenis baru dan ulama menyebutnya *al-irs'ad* atau harta milik negara yang diwakafkan oleh penguasa. Wakaf ini semakin mengalami perluasan di masa Pemerintahan *al-Ayyubiyah*, *al-mamlukiyah* dan *Usmaniyah*. Mengutip dari Abdurrohman Kasdi²⁸ yang mengutip dari Abu Zahrah ia mengatakan bahwa wakaf yang dilakukan oleh orang-orang kaya dan para penguasa disebabkan oleh rasa takut mereka dari penguasa berikutnya yang umumnya suka merampas harta orang yang sedang berkuasa setelah dibunuhnya. Perampasan harta juga dilakukan terhadap orang-orang kaya yang turut memberi dukungan kepada penguasa sebelumnya. Maka mereka menjadikan sebagian

²⁷ Abdurrohman, *Fiqh Wakaf*, 97.

²⁸ Abdurrohman, *Fiqh Wakaf*, 98.

hartanya sebagai wakaf agar terlepas dari perampasan itu.

Wakaf yang dilakukan *wakif* atas dasar wasiat. Pelaksanaan wakaf ini dilakukan atas dasar wasit setelah kematiannya. Wakaf ini muncul karena umat Islam dipertintahkan untuk memanfaatkan hartanya di jalan kebaikan dan kepentingan umum tidak lebih dari sepertiga harta yang diwariskan. Biasanya wakaf seperti ini diwasiatkan agar hartanya dimanfaatkan untuk kebaikan umum, namun harta pokoknya tetap utuh, dan hasil pengembangan itulah yang dibagikan.

6. Sejarah Wakaf di Indonesia

Pelaksanaann wakaf di Indonesia semula dilakukan dengan cara yang sangat sederhana, yakni cukup dengan ikrar secara lisan yang kemudian kepengurusannya diserahkan kepada nadzir, tidak ada sistem administrasi apalagi bukti tertulis yang dapat membuktikan keberadaan tanah wakaf tersebut. Sehingga tidak jarang tanah wakaf yang kemudian diakuisisi oleh pihak-pihak tertentu, untuk kepentingan sendiri.

Barulah pada tahun 1905, pada masa pemerintahan Hindia Belanda tanah wakaf diatur melalui *Sircular Van De Gonnernement Secretaris* (surat edaran yang dikeluarkan oleh sekretaris gobernemen) 31 Januari 1905 Nomr 435 (Bijblad 1905 Nomor. 6196 tentang *Toezicht Opden Bouw Van Mohammadeaanche Bedehuizen*), yang isinya memerintahkan kepada para Bupati agar membuat daftar rumah ibadat Islam agar tidak bertentangan dengan kepentingan umum sepeti untuk pembuatan jalan dan pembuatan pasar, yang kemudian dipertegas melalui Bijblad 1935 Nomor 13480 tentang Perwakafan pada tahun 1935, yang berisi tentang wewenang Bupati untuk melihat dan meneliti dalam daftar yang tersedia apakah ada pelanggaran terhadap peraturan setempat dalam pelaksanaan wakaf.²⁹

Pada masa awal kemerdekaan masalah tentang wakaf mulai mendapat perhatian lebih dari pemerintah, hal ini

²⁹ Farid wadjdy, *Wakaf & Kesejahteraan Umat*, (Yogyakarta: Pusataka pelajar, 2007), 41.

terbukti dengan ditelurkannya petunjuk tentang pelaksanaan perwakafan oleh Departemen Agama diantaranya:

- a. Petunjuk tentang perwakafan tanah tanggal 22 Desember 1953
- b. Petunjuk tentang wakaf yang bukan milik kemasjidan, merupakan tugas bagian D (ibadah social) Jawatan Agama berdesarkan surat edaran Jawatan Urusan Agama tanggal 8 Oktober 1956 No.3/D/1956
- c. Petunjuk tentang prosedur perwakafan tanah berdasarkan Surat Edaran Jawatan Urusan Agama No.5/1956³⁰

Namun dalam praktiknya masih terdapat kelemahan dalam petunjuk tersebut, sehingga memicu lahirnya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria pada pasal 5, 14, dan 49. Pasal tersebut menegaskan bahwa segala hal-hal yang menyangkut peribadatan dan hal-hal suci lainnya dalam hukum agrarian akan mendapatkan perhatian sebagai mana mestinya.

Sebagai realisasi Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria pasal 49 ayat (3) yang berbunyi “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah”, maka lahirlah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik yang terdiri atas tujuh bab, dua belas pasal, meliputi, pengertian wakaf, syarat-syarat sahnya wakaf, fungsi wakaf, tata cara mewakafkan dan pendaftarannya, perubahan, penyelesaian perselisihan dan pengawasan wakaf, ketentuan pidana dan ketentuan peralihan. Dengan demikian, hadirnya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik berbagai macam penyimpangan dan sengketa sedikit banyak dapat diminimalisir.

Departemen Agama dalam usahanya meminimalisir masalah-masalah yang timbul dalam wakaf juga banyak menghasilkan beberapa Instruksi Menteri, Peraturan Menteri dan lain sebagainya. Bahkan setelah melalui proses panjang dan lokakarya Alim Ulama Indonesia pada tanggal 2 sampai dengan 5 februari di Jakarta. Hadirlah Kompilasi Hukum Islam (KHI) sebagai hasil Instruksi Presiden RI Nomor 1

³⁰ Farid, *Wakaf & Kesejahteraan*, 44.

tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI) di Indonesia pada tanggal 10 Juni 1991. Terdiri dari tiga Buku, yaitu Buku I tentang Perkawinan, Buku II tentang Hukum Kewarisan, dan Buku III tentang Hukum Perwakafan.

Dari peraturan-peraturan tersebut di atas lahirilah Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 yang menjadi penyempurna dari beberapa peraturan perundang-undangan wakaf yang sudah ada.

B. Konsep Sertifikasi Tanah Wakaf

1. Pengertian Sertifikasi

Secara bahasa, kata sertifikasi berasal dari kata sertifikat. Kata sertifikat berbentuk kata benda yang memiliki arti tanda surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atas suatu kejadian.³¹ Sementara kata sertifikasi merupakan kata kerja yang berarti penyertifikatan atau proses pemberian sertifikat dari orang yang berwenang kepada yang berhak menerima sertifikat.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Untuk mendapatkan sertifikat tanah, maka seseorang perlu terlebih dahulu untuk mendaftarkan tanahnya ke instansi yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah

³¹ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/sertifikat> di unduh tanggal 9/3/2019.

ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³²

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa sertifikasi tanah adalah pendaftaran tanah hak milik untuk ditindaklanjuti dalam rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan 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.

2. Dasar Hukum Sertifikasi

Dasar yang menjadi acuan peraturan sertifikasi tanah wakaf terdapat pada undang-undang, peraturan pemerintah dan peraturan menteri. Adapun yang menjadi dasar hukum sertifikasi atau pendaftaran tanah wakaf di Indonesia adalah sebagai berikut:

a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)³³, yaitu terdapat dalam Pasal 19, 23, 32, dan 38. Pasal 19 berisi tentang manfaat pendaftaran tanah yakni untuk menjamin Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah. Masalah sertifikasi dan peraturan yang terkait dalam undang-undang ini bersifat umum, tidak spesifik membahas tentang sertifikasi tanah wakaf.

b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³² Pasal 1 Ayat 1 PP No. 24/1977 tentang Pendaftaran Tanah.

³³ Undang-Undang RI “5, Tahun 1960, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,”.

Pasal 1, PP 24/1997³⁴ memberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah. Ayat 20 dalam pasal ini menyebutkan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Ditekankan lagi pada pasal 9 bahwa tanah wakaf merupakan salah satu objek pendaftaran tanah.

- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977³⁵ ini menegaskan bahwa semua tanah yang diwakafkan harus didaftarkan kepada Sub. Direktorat Agraria Kabupaten/ Kotamadya. Teknis pelaksanaan secara administratif diakui dengan peraturan Menteri Dalam Negeri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tertanggal 10 Januari 1978. Peraturan ini mengatur secara menyeluruh teknis administratif dari pada pelaksanaan perbuatan hukum wakaf, maka secara diam-diam memberikan penegasan tentang kompetensi Departemen Agama sebagai pelaksanaan urusan wakaf.

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik

Peraturan pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.³⁶ Peraturan Pemerintah tentang perwakafan tanah milik ini terdiri dari tujuh bab, delapan belas pasal, dengan susunan sebagai berikut: Bab I mengenai ketentuan umum yang berisi definisi tentang

³⁴ Pasal 1, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁵ Permendagri, “6, Tahun 1977, Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Hak Milik,”.

³⁶ Peraturan Pemerintah, “28, Tahun 1977, Perwakafan Tanah Milik,” (17 Mei 1977).

wakaf, wakif, ikrar wakaf dan nazir. Bab II mengenai fungsi wakaf yang terdiri dari tiga bagian.

Bagian pertama memuat rumusan fungsi wakaf, bagian kedua memuat unsur-unsur dan syarat-syarat wakaf, bagian tiga memuat ketentuan mengenai kewajiban dan hak-hak nazir. Bab III memuat ketentuan mengenai tata cara mewakafkan dan pendaftarannya, terdiri dari dua bagian. Bagian pertama mengenai tata cara perwakafan tanah milik, bagian kedua tentang pendaftaran tanah milik. Bab IV berisi tentang perubahan, penyelesaian dan pengawasan perwakafan tanah milik. Bab IV terdiri dari tiga bagian. Bagian pertama berisi ketentuan mengenai perubahan perwakafan tanah milik, bagian kedua memuat ketentuan mengenai penyelesaian perse-lisihan perwakafan tanah milik, dan bagian ketiga mengenai pengawasan perwakafan tanah milik. Bab V mengenai ketentuan pidana. Bab VI memuat ketentuan peralihan dan Bab VII memuat ketentuan penutup.

e. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.³⁷ Pada dasarnya undang-undang ini bersifat penyempurnaan terhadap peraturan perundang-undangan yang telah ada dengan beberapa penambahan sebagai peraturan baru atau sebagai pengembangan dari ketentuan yang telah ada. Undang-undang menegaskan bahwa perbuatan hukum wakaf wajib dicatat dan dituangkan dalam akta ikrar wakaf (AIW), didaftarkan serta diumumkan sesuai dengan tatacara yang diatur dalam undang-undang. Tujuannya untuk menciptakan tertib hukum dan tertib administrasi dalam rangka melindungi harta benda wakaf.

Undang-undang ini tidak membatasi Ruang lingkup wakaf tidak terbatas pada benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan saja, tetapi termasuk benda-benda bergerak seperti perlengkapan kantor, kendaraan, uang,

³⁷ Undang-Undang RI, “41 Tahun 2004, Wakaf,” .

logammulia, surat berharga, kekayaan intelektual, hak sewa, hak menempati, dan barang-barang yang memiliki nilai ekonomi lainnya.

- f. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004³⁸ tentang wakaf terdiri atas 11 bab, 61 pasal yang meliputi ketentuan umum, Nazhir, jenis harta benda wakaf, akta ikrar wakaf dan pejabat pembuat akta ikrar wakaf; tata cara pendaftaran dan pengumuman harta benda wakaf, pengelola dan pengembangan, penukaran harta benda wakaf, bantuan pembiayaan badan wakaf Indonesia, pembinaan dan pengawasan, sanksi administrative, ketentuan peralihan, ketentuan penutup.

Lahirnya Peraturan Pemerintah tersebut merupakan pelaksanaan dari ketentuan pasal-pasal dalam Undang-undang Wakaf yang tertuang dalam 8 (delapan) pasal, yaitu Pasal 14, Pasal 21, Pasal 31, Pasal 39, Pasal 41, Pasal 46, Pasal 66, dan Pasal 68. Secara umum, Peraturan Pemerintah tersebut memuat beberapa substansi sebagai berikut:

Jenis, mekanisme pendaftaran, profil, prosedur pemberhentian, pertanggung jawaban, dan masa bhakti Nazhir, baik perseorangan, badan hukum maupun organisasi. Untuk jabatan Nazhir ditentukan selama 5 (lima) tahun, dan jika dianggap perlu dapat diangkat kembali. Masa bhakti Nazhir dimaksudkan agar pengelolaan wakaf dapat dimanaj dengan baik, dan untuk menghindari terjadinya stagnasi kepengurusan.

Jenis harta benda wakaf, akta ikrar wakaf dan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Jenis harta benda wakaf dibagi dalam tiga kategori, yaitu benda tidak

³⁸ Peraturan Pemerintah RI, “42 Tahun 2006, Pelaksanaan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004,” (1 Desember 2006.).

bergerak, bergerak selain utang dan bergerak berupa uang. Masing-masing jenis benda wakaf memiliki cakupan yang diuraikan secara lebih rinci. Satu hal yang cukup menarik dari bab ini adalah uraian secara lengkap rentang pelaksanaan wakaf uang yang melibatkan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Penerima Wakaf Uang (PWU). Satu hal lagi yang menarik ialah ikrar wakaf yang dilakukan di hadapan Majelis Ikrar Wakaf yang dihadiri Nazhir, mauquf 'alaih, dan sekurang-kurangnya 2 orang saksi. Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf lebih diperluas yang tidak hanya kepala KUA, tetapi untuk benda bergerak berupa uang adalah pejabat LKS dan pihak Notaris. Namun, keterlibatan Notaris akan ditetapkan oleh Menteri Agama.

Tata cara pendaftaran benda wakaf meliputi persyaratan yang harus dipenuhi dalam rangka untuk melengkapi administrasi. Sedangkan pengumuman harta benda wakaf dimaksudkan agar dicatat dalam register Departemen Agama dan Badan Wakaf Indonesia, serta memudahkan masyarakat yang ingin mengakses terhadap perwakafan.

- g. Surat Keputusan Bersama Menteri Agama republik Indonesia dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 422 Tahun 2004 dan Nomor 3/SKB/BPN/2004 tentang Sertifikat Tanah Wakaf

Surat keputusan bersama menteri Agama Republik Indonesia dan kepala badan pertanahan nasional nomor 422 tahun 2004 dan nomor 3/SKB/BPN/2004 tentang Sertifikat Tanah Wakaf.³⁹ SKB itu membebaskan setidaknya tiga tugas kepada jajaran Departemen Agama. Pertama, melakukan pendaftaran dan inventarisir letak dan batas tanah wakaf. Kedua, ketika sudah jelas letak dan batasnya, Departemen Agama harus mempercepat penyelesaian akta ikrar wakaf. Terakhir, ketiga, menyediakan dana untuk proses pendataan dan

³⁹ SKB Meneri Agama dan Badan Pertanahan Nasional, “422 Tahun 2004, Sertifikasi Tanah Wakaf,” (28 Agustus 2003).

inventarisir tersebut. Sementara itu, BPN bertugas merampungkan sertifikat tanah wakaf di seluruh Indonesia. Untuk mempercepat tugas-tugas itu dibentuk Tim Kerja dan Tim Teknis.

3. Mekanisme sertifikasi tanah wakaf

Sertifikasi tanah wakaf merupakan serangkaian proses pendaftaran tanah wakaf untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap tanah wakaf tersebut. Adapun tata cara pendaftaran dan pengumuman harta benda wakaf telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006. Ketentuan mengenai tata cara pendaftaran dan pengumuman harta benda wakaf tersebut termuat dalam BAB IV Bagian Kesatu Paragraf 1, yaitu Pasal 38 dan Pasal 39, yakni sebagai berikut:

- a. Pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak dilaksanakan berdasarkan AIW atau APAIW.
- b. Selain persyaratan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - 1) Sertifikat hak atas tanah atau sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan atau bukti pemilikan tanah lainnya.
 - 2) Surat pernyataan dari yang bersangkutan bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sitaan dan tidak dijaminkan yang diketahui oleh kepala desa atau lurah atau sebutan lain yang setingkat, yang diperkuat oleh camat setempat.
 - 3) Izin dari pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dalam hal tanahnya diperoleh dari instansi pemerintah, pemerintah daerah, BUMN/BUMD dan pemerintah desa atau sebutan lain yang setingkat dengan itu.
 - 4) Izin dari pejabat bidang pertanahan apabila dari sertifikat dan keputusan pemberian haknya diperlukan izin pelepasan/peralihan.
 - 5) Izin dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik dalam hal hak guna bangunan atau hak pakai diwakafkan di atas hak pengelolaan atau hak milik.

- c. Pendaftaran sertifikat tanah wakaf dilakukan berdasarkan AIW atau APAIW dengan tata cara sebagai berikut:
- 1) Terhadap tanah yang sudah berstatus hak milik didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir.
 - 2) Terhadap tanah milik yang diwakafkan hanya sebagian dari luas keseluruhan harus dilakukan pemecahan sertifikat hak milik terlebih dahulu kemudian didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir.
 - 3) Terhadap hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai di atas tanah negara sebagaimana dimaksud Pasal 17 ayat (1) huruf b yang telah mendapatkan persetujuan pelepasan hak dari pejabat yang berwenang di bidang pertanahan di daftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir.
 - 4) Terhadap tanah yang belum berstatus hak milik yang berasal dari tanah milik adat langsung didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir.
 - 5) Pejabat yang berwenang di bidang pertanahan kabupaten/kota setempat mencatat perwakafan tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.

Dengan telah didaftarkannya dan dicatatnya wakaf tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam sertifikat tanah hak milik yang diwakafkan, maka tanah wakaf itu telah mempunyai alat pembuktian yang kuat, berupa “sertifikat tanah wakaf”.

Sertifikat tanah wakaf merupakan program nasional sebagai tanggung jawab pemerintah dan masyarakat. Oleh karena itu, untuk mengetahui secara pasti jumlah tanah wakaf di Indonesia, khususnya di Jepara harus dilakukan pendataan secara pasti karena masih banyak tanah wakaf yang belum memiliki sertifikat tanah wakaf.

4. Tujuan Sertifikasi Tanah Wakaf

Untuk mencegah timbulnya permasalahan sengketa tanah wakaf baik dilakukan perorangan maupun kelompok,

maka perlu diperhatikan kesadaran hukum masyarakat dalam hal pengurusan sertifikat tanah wakaf, guna mencegah tanah wakaf jatuh ketangan atau pihak yang tidak berhak. Oleh karena itu, tanah yang diwakafkan tersebut harus melalui proses pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1977 tentang pendaftaran tanah.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 Tentang Pendaftaran Tanah yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 yaitu kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun. Sebagai hasil dari rangkaian kegiatan tersebut diberikan surat tanda bukti hak yang dikenal dengan istilah sertifikat untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Adapun tujuan pendaftaran tanah, yaitu

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. 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 terdadar.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi.⁴⁰

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 Huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian mengenai data yuridis meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Adapun yang dimaksud dengan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luar bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarnya, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut meliputi:⁴¹

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya, yaitu letak bidang tanah, letak batas-batas dan luasnya (objek tanah)
- b. Kepastian hukum atas subjek haknya, yaitu siapa yang menjadi pemiliknya (subjek hak).
- c. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 UUPA tidak hanya ditujukan kepada Pemerintah, tetapi ketentuan ini juga ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yaitu Pasal 23 UUPA ditujukan kepada pemegang hak milik atas tanah, Pasal 32 ditujukan kepada pemegang hak guna usaha dan Pasal 38 ditujukan kepada pemegang hak guna bangunan. Apabila terjadinya peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain, maka wajib didaftarkan untuk memperoleh jaminan kepastian hukum. Selain untuk memperoleh kepastian hukum, pendaftaran tanah juga bertujuan agar terciptanya tertib administrasi pertanahan.

Oleh sebab itu, pengsertifikasian terhadap tanah wakaf sangat diperlukan guna memperoleh jaminan

⁴⁰ Pasal 3 PP No. 24/1977 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta; Sinar Grafika, 2015). 153.

kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap tanah wakaf tersebut dan untuk menjaga kelanggengannya sebagai tanah wakaf serta menjadi alat pembuktian yang kuat apabila suatu hari nanti terjadi persengketaan.

5. Hubungan Sertifikasi dan Kepemilikan

Titik awal hubungan antara subjek hak dan objek hak (tanah) merupakan hubungan yang bersifat hakiki, yakni hubungan penguasaan dan penggunaan dalam rangka memperoleh manfaat bagi kepentingan kehidupan dan penghidupannya, baik untuk kepentingan sendiri sebagai makhluk individu maupun kepentingan bersama sebagai makhluk sosial sehingga memerlukan kepastian hukum kepemilikan tanah.

Sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat dalam membuktikan kepemilikan hak atas tanah dan menjamin secara hukum bahwa orang yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah merupakan pemilik haknya dan dengan adanya kepastian hukum tersebut, maka pemegang sertifikat mendapatkan perlindungan hukum dari gangguan pihak lain atas apa yang dimilikinya. Seperti yang telah kita bahas sebelumnya bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas, yaitu kepastian hukum atas objek bidang tanahnya, kepastian hukum atas subjek haknya, dan kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

Hak milik merupakan salah satu bentuk hak pakai yang bersifat sangat khusus, serta memiliki hubungan erat antara pemegang hak dengan tanah yang dikuasainya, dan bukan sekedar kewenangan untuk memakai tanah tersebut. Hak milik dapat beralih karena pewarisan maupun dipindahtangankan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Hak milik pada dasarnya hanya diperuntukan bagi warga negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal atau badan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia dan oleh hukum diperkenankan mempunyai hak milik.⁴²

⁴² Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, (Jakarta; Sinar Grafika, 2008), 62.

Lain halnya dengan tanah yang diwakafkan yang manfaatnya diperuntukkan untuk umum dan bersifat selama-lamanya, maka harta yang diwakafkan memutuskan hubungan kepemilikan antara pemilik dengan harta yang diwakafkannya. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik dirumuskan pengertian wakaf yaitu perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam. Pemisahan sebagian harta kekayaan berupa tanah milik dimaksudkan dan berfungsi untuk mengekalkan benda wakaf yang telah dipisahkan tadi sesuai dengan tujuan wakaf.

Dapat disimpulkan bahwa sertifikasi sangat erat hubungannya dengan keabsahan kepemilikan atas tanah secara hukum. Sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang kuat dibandingkan alat bukti tertulis lainnya. Oleh sebab itu, sertifikasi terhadap tanah-tanah wakaf sangat diperlukan guna memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah wakaf tersebut dan untuk menghindari adanya tuntutan dari ahli waris waqif dikemudian hari apabila waqif telah meninggal dunia.

C. Teori Efektivitas Hukum

Istilah teori efektivitas hukum mengandung tiga unsur kata yaitu teori, efektivitas dan hukum. Efektif artinya ada efeknya, manjur atau mujarab, dapat membawa hasil.⁴³ Efektivitas dapat berarti pengukuran tercapainya sasaran atau tujuan yang telah dilakukan sebelumnya, dengan kata lain suatu tujuan atau sasaran yang telah dicapai sesuai dengan rencana. Tujuan hukum sendiri adalah untuk mencapai suatu keadaan hidup yang damai atau kedamaian. Kedamaian merupakan suatu keadaan serasi antara ketertiban dengan ketentraman yang masing-masing menyangkut kepentingan umum dan kepentingan pribadi.⁴⁴ Dari uraian diatas

⁴³ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/efektif> diunduh tanggal 12/3/2019.

⁴⁴ Soerjono Soekanto, *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-masalah Sosial*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989), 272-273.

dapat disimpulkan bahwa teori efektivitas hukum adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan, dengan melihat faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum. Ada tiga fokus kajian teori efektivitas hukum yaitu keberhasilan dalam pelaksanaan hukum, kegagalan dalam pelaksanaan hukum, dan faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum.

Keberhasilan dalam pelaksanaan hukum adalah hukum yang di buat telah tercapai maksudnya. Maksud dari norma hukum adalah mengatur kepetingan manusia. Apabila norma hukum ditaati dan dilaksanakan oleh masyarakat maupun penegak hukum maka pelaksanaan hukum itu dikatakan efektif atau berhasil di dalam implementasinya. Kegagalan dalam pelaksanaannya adalah bahwa ketentuan-ketentuan hukum yang telah ditetapkan tidak mencapai maksudnya atau tidak berhasil dalam implementasinya.

Faktor-faktor yang mempengaruhi adalah hal-hal yang ikut menyebabkan atau berpengaruh di dalam pelaksanaan dan penerapan hukum tersebut. Faktor-faktor yang mempengaruhi dapat dikaji dari dua aspek yaitu aspek keberhasilannya dan aspek kegagalannya. Aspek keberhasilannya, meliputi substansi hukum, kultur, struktur, dan fasilitasnya. Norma hukum dikatakan berhasil dan efektif apabila norma itu ditaati dan dilaksanakan oleh masyarakat maupun aparatur penegak hukum itu sendiri.

Aspek kegagalannya. Faktor-faktor yang mempengaruhi kegagalan di dalam pelaksanaan hukum adalah karena norma hukum yang kabur atau tidak jelas, aparatur hukum yang korup, atau masyarakat yang tidak sadar atau taat pada hukum atau fasilitas yang tersedia untuk mendukung pelaksanaan hukum itu sangat minim.⁴⁵

Lawrence M.Friedman⁴⁶ mengemukakan bahwa dalam penegakan hukum harus memperhatikan tiga unsur, yaitu substansi, struktur, dan culture atau budaya hukum. Substansi dalam hal ini meliputi tentang

⁴⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertas*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2017), 305.

⁴⁶ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, (Bandung: Penerbit Nusa Media. 2009), 17.

1. Aturan, Norma, dan perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem hukum.
2. Produk yang dihasilkan oleh orang yang berada di dalam sistem hukum itu keputusan yang mereka keluarkan, aturan baru yang mereka susun.

Sedangkan, struktur sistem hukum terdiri dari:

1. Unsur-unsur jumlah dan ukuran pengadilan, yuridiksinya (yaitu jenis kasus yang mereka periksa dan bagaimana serta mengapa)
2. Tata cara naik banding dari suatu pengadilan ke pengadilan lainnya.
3. Bagaimana penataan dalam badan legislatif, berapa jumlah orang yang duduk di Komisi Dagang Federal, ketentuan tentang aturan boleh atau tidaknya sesuatu dikerjakan, prosedur yang harus diikuti.

Budaya hukum sebagai sikap-sikap dan nilai-nilai yang ada hubungannya dengan hukum dan sistem hukum. Berikut sikap-sikap dan nilai-nilai yang memberikan pengaruh baik positif maupun negative kepada tingkah laku yang berkaitan dengan hukum. Budaya hukum ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu kultur hukum internal dan kultur hukum eksternal

Jika dikaitkan dengan Indonesia maka struktur hukum berkaitan dengan kelembagaan hukum seperti kepolisian, kejaksaan, pengadilan. Sementara substansi berkaitan dengan isi norma hukum. Norma hukum ini dibedakan menjadi dua, ada yang dibuat oleh Negara (state law) dan ada juga hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat (living law). Dan kultur hukum berkaitan dengan budaya hukum masyarakat.⁴⁷

Soerjono Soekanto⁴⁸ mengemukakan lima faktor yang harus diperhatikan dalam penegakan hukum. Penegakan hukum merupakan kegiatan menyasrakan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah yang mantap serta sikap tidak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian dalam masyarakat. Kelima faktor tersebut meliputi

⁴⁷ Salim Hs dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum, 307.

⁴⁸ Soerjono, *Faktor-faktor*, 11-13.

1. Faktor hukum atau undang-undang

Dalam hal ini, yang dimaksud dengan undang-undang adalah dalam arti materil yaitu peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh Penguasa Pusat maupun Daerah yang sah.

Mengenai berlakunya undang-undang tersebut, terdapat beberapa asas yang tujuannya adalah agar undang-undang tersebut mempunyai dampak yang positif. Artinya, supaya undang-undang tersebut mencapai tujuannya, sehingga efektif. Asas-asas tersebut antara lain: Pertama, undang-undang tidak berlaku surut. Kedua, undang-undang yang dibuat oleh Penguasa yang lebih tinggi. Ketiga, undang-undang yang bersifat khusus menyampingkan undang-undang yang bersifat umum. Keempat, undang-undang yang berlaku belakangan, membatalkan undang-undang yang berlaku terdahulu. Kelima, undang-undang tidak dapat diganggu gugat, dan Keenam, undang-undang merupakan suatu sarana untuk mencapai kesejahteraan spiritual dan material bagi masyarakat maupun pribadi, melalui pelestarian maupun pembaharuan.⁴⁹

Peraturan dibagi menjadi dua macam, yaitu peraturan pusat dan peraturan setempat. Peraturan pusat berlaku untuk semua warga Negara atau suatu golongan tertentu saja maupun yang berlaku umum di sebagian wilayah Negara. Sedangkan peraturan setempat hanya berlaku di suatu tempat atau daerah saja. Sarana atau fasilitas merupakan segala hal yang dapat digunakan untuk mendukung dalam proses penegakan hukum. Masyarakat dimaknai sejumlah manusia dalam arti seluas-luasnya dan terikat oleh suatu kebudayaan yang mereka anggap sama. Masyarakat dalam penegakan hukum erat kaitannya dengan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.

2. faktor penegak hukum

Ruang lingkup dari istilah “penegak hukum” adalah luas sekali, oleh karena mencakup mereka yang secara langsung dan secara tidak langsung berkecimpung di bidang penegakan hukum. Dalam hal ini, yang dimaksudkan dengan penegak hukum akan dibatasi pada kalangan yang secara langsung berkecimpung dalam bidang penegakan hukum yang tidak hanya mencakup law enforcement, akan tetapi juga peace

⁴⁹ Soerjono, *Faktor-faktor*, 11-13.

maintenace.⁵⁰ Kiranya sudah dapat diduga bahwa kalangan tersebut mencakup mereka yang bertugas di bidang-bidang kehakiman, kejaksaan, kepolisian, kepengacaraan dan pemasyarakatan.

3. faktor sarana atau fasilitas

Tanpa adanya sarana atau fasilitas tertentu, maka tidak mungkin penegakan hukum akan berlangsung dengan lancar. Sarana atau fasilitas tersebut, antara lain, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup, dan seterusnya. Kalau hal-hal ini tidak terpenuhi, maka mustahil penegakan hukum akan mencapai tujuannya.⁵¹

4. faktor masyarakat

Masyarakat dimaknai sejumlah manusia dalam arti seluas-luasnya dan terikat oleh suatu kebudayaan yang mereka anggap sama. Masyarakat dalam penegakan hukum erat kaitannya dengan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.

Penegak hukum berasal dari masyarakat, dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Oleh karena itu, dipandang dari sudut tertentu, maka masyarakat dapat mempengaruhi penegakan hukum tersebut. Di dalam bagian ini, diketengahkan secara garis besar perihal pendapat-pendapat masyarakat mengenai hukum, yang sangat mempengaruhi kepatuhan hukumnya. Kiranya jelas, bahwa hal ini pasti ada kaitannya dengan faktor-faktor terdahulu, yaitu undang-undang, penegak hukum dan sarana atau fasilitas.⁵²

5. faktor kebudayaan

Kebudayaan diartikan sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup. Faktor kebudayaan yang sebenarnya bersatu padu dengan faktor masyarakat sengaja dibedakan, karena di dalam pembahasannya diketengahkan masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau non materiel.

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan erat, oleh karena itu merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolak ukur daripada efektivitas penegakan hukum,

⁵⁰ Soerjono, *Faktor-faktor*, 19.

⁵¹ Soerjono, *Faktor-faktor*, 37.

⁵² Soerjono, *Faktor-faktor*, 45.

yang menentukan dapat berfungsinya hukum tertulis tersebut dengan baik atau tidak. Kelima faktor tadi juga harus diperhatikan secara seksama dalam proses penegakan hukum. Karena apabila kurang mendapatkan perhatian, maka penegakan hukum tidak akan tercapai.

Pendapat lain tentang efektivitas hukum dikemukakan oleh Howard dan Mummars. Keduanya mengungkapkan ada delapan syarat agar hukum dapat dikatakan berlaku secara efektif. Kedelapan syarat itu adalah sebagai berikut:⁵³

1. Undang-undang harus dirancang dengan baik, kaidah-kaidah yang mematokinya harus dirumuskan dengan jelas dan dapat dipahami dengan penuh kepastian. Tanpa patokan-patokan yang jelas, masyarakat sulit untuk mengetahui apa yang sesungguhnya diharuskan.
2. Undang-undang seyogyanya bersifat melarang, dan bukannya bersifat mengharuskan. Dapat dikatakan bahwa hukum *prohibitur* itu pada umumnya lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum *mandatur*.
3. Sanksi yang diancamkan dalam undang-undang harus berpadanan dengan sifat undang-undang yang dilanggar. Suatu sanksi yang mungkin tepat untuk suatu tujuan tertentu, namun mungkin saja akan dianggap tidak tepat untuk tujuan lain.
4. Berat sanksi yang diancamkan kepada si pelanggar tidaklah boleh terlalu berat. Sanksi yang terlalu berat dan tak sebanding dengan macam pelanggaran akan menimbulkan keengganan dalam hati para penegak hukum untuk menerapkan sanksi tersebut secara konsekuen terhadap orang-orang golongan tertentu.
5. Kemungkinan untuk mengamati dan menyidik perbuatan-perbuatan yang dikaidahi dalam undang-undang harus ada. Hukum dibuat untuk melarang perbuatan-perbuatan yang sulit dideteksi, tentulah tidak mungkin efektif. Itulah sebabnya hukum berkehendak mengontrol kepercayaan-kepercayaan atau keyakinan-keyakinan orang tidak mungkin akan efektif.
6. Hukum yang mengandung larangan-larangan moral akan jauh lebih efektif ketimbang hukum yang tak selaras dengan kaidah-

⁵³ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertas*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2017), 308.

kaidah moral, atau yang netral. Seringkali dijumpai hukum yang sedemikian efektif, sehingga seolah-olah kehadirannya tak diperlukan lagi karena perbuatan-perbuatan yang tidak dikehendaki itu juga sudah dicegah oleh daya kekuatan moral dan norma sosial.

7. Mereka yang bekerja sebagai pelaksana-pelaksana hukum harus menunaikan tugas dengan baik. Mereka harus mengumumkan undang- undang secara luas. Mereka harus menafsirkannya secara seragam dan konsisten, serta sedapat mungkin senada dengan bunyi penafsiran yang dilakukan oleh warga masyarakat yang terkena. Aparat-aparat penegak hukum juga harus bekerja keras dalam menyidik dan menuntut pelanggaran-pelanggar.
8. Agar suatu undang-undang dapat efektif, suatu standar hidup sosio-ekonomi yang minimal harus ada di dalam masyarakat. Selain itu dalam masyarakat ketertiban umum sedikit banyak harus terjaga.

Dari delapan syarat diatas, dapat dikelompokkan lagi menjadi tiga syarat karena banyak hal yang membahas substansi yang sama. Tiga syarat yang penulis maksud disini adalah undang-undang, pelaksana hukum, dan kondisi sosio-ekonomi masyarakat.

Delapan syarat diatas sebanyak 3 syarat berpusat pada undang-undang. Supaya undang-undang bisa dikatakan efektif maka harus memenuhi syarat bahwa undang-undang itu bersifat melarang, sanksi sesuai dengan tingkat perbuatan yaitu tidak terlalu ringan dan tidak terlalu berat, hukum harus mengandung larangan-larangan moral.

D. Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang wakaf sebelumnya juga sudah banyak dilakukan. Dalam penelitian terdahulu, penulis mengambil beberapa penelitian yang juga membahas tentang wakaf. Diantara penelitian-penelitian yang terdahulu, penulis mengambil beberapa yang terdiri dari penelitian tesis, jurnal, dan skripsi.

1. Tesis Duhariadin Simbolon yang berjudul Wakaf Berjangka Dalam Perspektif Fikih dan UU No.41 Tahun 2004 Serta Implikasinya Terhadap Pemberdayaan Umat. Dalam tesisnya Duhariadin meneliti tentang implikasi wakaf berjangka terhadap pemberdayaan umat. Duhariadin Menyebutkan bahwa wakaf jangka waktu membuka peluang kepada seluruh umat

yang ingin memberikan hartanya tanpa harus takut kehilangan pokok benda tersebut. Dengan berwakaf jangka waktu khusus wakaf uang, akan memudahkan masyarakat luas untuk berwakaf, sekaligus memudahkan pengelolaan dan perawatan wakaf benda tidak bergerak.⁵⁴ Persamaan tesis ini dengan tesis yang penulis susun adalah sama-sama meneliti tentang wakaf, akan tetapi berbeda di fokus penelitiannya. Tesis ini fokus pada kajian wakaf berjangka, sedangkan tesis yang penulis susun fokus pada efektivitas pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf. Perbedaan yang lain adalah penggunaan teori analisis yang berbeda, sifat pendekatan penelitian yang berbeda, dan sumber data yang berbeda. Penggunaan metode penelitian dan fokus kajian yang berbeda akan menghasilkan kesimpulan yang berbeda.

2. Tesis Lubab Habiburrohman yang berjudul Penerapan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf di Majelis Wakaf dan Kehartabendaan Pimpinan Daerah Muhammadiyah Kabupaten Banyumas. Lubab memfokuskan penelitiannya untuk mencari bagaimana penerapan undang-undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf di majelis wakaf dan kehartabendaan pimpinan daerah Muhammadiyah Kabupaten Banyumas. Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*). Informan dalam penelitian ini sebanyak 6 orang yang terdiri dari ketua PD Muhammadiyah Banyumas sekaligus *nadzir*, ketua majelis wakaf dan kehartabendaan, wakil sekretaris majelis wakaf, sekretaris majelis Dikdasmen, staf Disdakmen dan staf umum.⁵⁵ Persamaan tesis ini dan tesis yang penulis susun adalah kesamaan dalam objek penelitian, yakni meneliti tentang undang-undang wakaf. Meskipun sekilas kelihatan sama akan tetapi fokus kajiannya berbeda, tesis ini fokus pada penerapan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf sedangkan tesis yang penulis susun fokus pada

⁵⁴ Duhariadin Simbolon, “Wakaf Berjangka Dalam Perspektif Fikih dan UU No.41 Tahun 2004 Serta Implikasinya Terhadap Pemberdayaan Umat.” Tesis, UIN Sumatera Utara Medan, 2016.

⁵⁵ Lubab Habiburrohman, “Penerapan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf di Majelis Wakaf dan Kehartabendaan Pimpinan Daerah Muhammadiyah Kabupaten Banyumas.” Tesis, IAIN Purwokerto, 2017.

- efektivitasnya. Persamaan yang lain terdapat dalam jenis penelitiannya, sama-sama menggunakan penelitian lapangan. perbedaannya terletak pada pemilihan lokasi penelitian, dan teori analisis yang berbeda. Perbedaan ini akan memunculkan kesimpulan baru di tesis ini, dimana tesis ini akan memfokuskan hasil penelitiannya pada efektivitas pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf.
3. Tesis Muhammad Talqiyuddin Alfaruqi yang berjudul *Proses Pensertifikatan Tanah Wakaf, Studi di Kecamatan Widodaren Kabupaten Ngawi*. Menurut Talqiyuddin proses pengelolaan sertifikat tanah wakaf di Kecamatan Widodaren belum memenuhi standar atau peraturan yang berlaku di Indonesia. Wakif ketika memilih nadzir kadang tidak sesuai dengan aturan yang ada, dan terkesan wakif memilih nadzir sedapatnya. Hal ini tentu menghambat proses pensertifikatan dan nadzir tidak segera mengurus sertifikat tanah wakaf. Hasil dari penelitian ini menemukan bahwa nadzir tidak mempunyai biaya untuk mengurus sertifikat tanah wakaf, kemudian biaya yang ada pada kementerian Agama tidak seluruhnya untuk biaya sertifikat tanah wakaf pada masyarakat pada umumnya. Serta Badan Wakaf Indonesia tidak memenuhi tugasnya untuk mensosialisasikan pendaftaran tanah wakaf kepada nadzir sehingga permasalahan ini terjadi hingga saat ini.⁵⁶ Persamaan tesis ini dan tesis yang penulis susun adalah kesamaan dalam objek penelitian, yakni meneliti tentang sertifikasi tanah wakaf. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitian yang berbeda, lokasi penelitian, dan teori analisis yang digunakan. Perbedaan ini terutama dalam teori analisis akan memunculkan kesimpulan yang baru dalam penelitian ini, dimana teori di penelitian ini adalah teori efektivitas hukum.
 4. Tesis Diah Ayuningtiyas Putri Sari Dewi yang berjudul *Kekuatan Hukum dan Perlindungan Terhadap Pemberian Wakaf Atas Tanah di Bawah Tangan (Studi Pada Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan)*. Diah meneliti tentang bagaimana kekuatan dan perlindungan hukum terhadap pemberian wakaf atas tanah di bawah tangan, serta untuk

⁵⁶ Muhammad Talqiyuddin Alfaruqi, “Proses Pensertifikatan Tanah Wakaf, Studi di Kecamatan Widodaren Kabupaten Ngawi.” Tesis, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

mengetahui perbuatan-perbuatan yang dapat dilakukan untuk mengamankan tanah wakaf terhadap pemberian wakaf atas tanah di bawah tangan. Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah yuridis empiris. Data primer diperoleh dengan melakukan penelitian di lapangan, sedangkan data sekundernya diperoleh dengan studi kepustakaan dengan responden yaitu pejabat pembuat akta ikrar wakaf Kecamatan Kedungwuni, serta *nadzir* dan *wakif* yang melakukan wakaf di bawah tangan.⁵⁷ Persamaan tesis ini dan tesis yang penulis susun adalah kesamaan dalam objek penelitian, yakni sama-sama membahas tentang sertifikasi tanah wakaf, hanya saja berbeda pada fokusnya. Penelitian ini fokus pada kekuatan hukum dan perlindungan terhadap pemberian wakaf tanah di bawah tangan. Terdapat perbedaan antara tesis ini dan tesis penulis, perbedaannya terletak pada lokasi penelitian, fokus kajian, dan teori analisis yang berbeda. Hasil dari perbedaan ini memunculkan kesimpulan baru pada tesis ini, dimana pada tesis ini memiliki hasil berbeda dalam penafsiran undang-undang di lapangan.

5. Tesis Ismawati yang berjudul *Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Studi Terhadap Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang*. Ismawati meneliti tentang penyelesaian sengketa penukaran tanah wakaf Banda Masjid Agung Semarang. Di latar belakang oleh munculnya kasus besar yaitu skandal penyalahgunaan tanah wakaf milik Masjid Agung Semarang. Penelitian ini menemukan bahwa masih banyak tanah-tanah wakaf yang di huni liar oleh masyarakat, dan juga perkebunan milik BKM yang banyak ditanami pisang, pemetaan dan juga pematokan untuk segera mungkin disertifikasikan supaya dalam pengelolaannya pihak BKM (Masjid Agung) sapat mengambil hasilnya untuk pengelolaan tanah wakaf tersebut. Ismawati menggunakan penelitian kualitatif, artinya suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yang

⁵⁷ Diah Ayuningtiyas Putri Sari Dewi, “Kekuatan Hukum dan Perlindungan Terhadap Pemberian Wakaf Atas Tanah di Bawah Tangan (Studi Pada Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan).” Tesis, Universitas Diponegoro Semarang, 2010.

dinyatakan dalam bentuk tulisan.⁵⁸ Persamaan tesis ini dan tesis yang penulis susun adalah dalam objek penelitiannya yakni meneliti tentang wakaf. Sedangkan terdapat perbedaan yang meliputi lokasi penelitian, fokus kajian yang berbeda, dan teori analisis yang berbeda. Berangkat dari penelitian ini, penulis menemukan suatu gejala kesadaran hukum dalam masyarakat. Dimana pada hasil penelitian kesadaran masyarakat akan hukum mempunyai dampak pada penegakan hukum.

6. Jurnal Muhammad Ishom, dengan judul Efektivitas Undang-Undang No.41 Tahun 2004 Tentang Pengaturan Wakaf Produktif. Jurnal ini mendeskripsikan efektivitas hukum pengelolaan wakaf secara produktif di Indonesia. Penulisan dalam jurnal ini menggunakan sumber data berupa peraturan perundang-undangan tentang wakaf dan referensi penunjang berupa buku dan makalah serta dokumentasi wakaf produktif. Sumber-sumber yang ada tersebut kemudian dianalisis untuk mengetahui efektivitas hukum wakaf produktif di Indonesia. Meskipun sama-sama menggunakan teori efektivitas hukum dalam penelitian ini, perbedaan antara jurnal dan tesis ini adalah objek kajian hukumnya. Jurnal ini berfokus pada wakaf produktif, sementara tesis ini fokus pada pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf.⁵⁹ Persamaan tesis ini dan tesis yang penulis susun adalah sama-sama meneliti tentang wakaf, meskipun penelitian ini fokus pada efektivitas hukum pengelolaan wakaf secara produktif. Adapun perbedaannya terletak pada fokus penelitiannya. Perbedaan fokus penelitian memunculkan hal baru dalam hasil penelitiannya, dimana tesis ini menggunakan teori yang hamper sama akan tetapi penulis menggabungkan dua teori sehingga memiliki dasar yang lebih kuat.
7. Jurnal Mahbub Junaidi yang berjudul Efektivitas Pensertifikatan Tanah Wakaf di Kabupaten Pasuruan. Jurnal ini berisi tentang deskripsi, identifikasi dan menganalisis efektivitas pensertifikatan tanah wakaf di Kabupaten Pasuruan

⁵⁸ Ismawati, "Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Studi Terhadap Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang." Tesis, Universitas Diponegoro Semarang, 2007.

⁵⁹ Muhammad Ishom, "Efektivitas Undang-Undang No.41 Tahun 2004 Tentang Pengaturan Wakaf Produktif," *Jurnal Bimas Islam* 7, no.4 (2014): 663-698.

berkaitan dengan pengetahuan *nadzir* yang masih tradisional. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian ilmu hukum empiris. Dimana penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat. Persamaan antara jurnal ini dan tesis ini adalah sama-sama meneliti tentang efektivitas pensertifikasian tanah wakaf. sedangkan perbedaannya adalah lokasi dan waktu dilakukan dalam penelitian. Jurnal ini berfokus pada pengetahuan *nadzir* yang masih tradisional, sedangkan dalam tesis ini tidak hanya berfokus pada permasalahan tentang *nadzir*.⁶⁰ Persamaan tesis ini dan tesis yang penulis susun adalah sama-sama meneliti tentang efektivitas sertifikasi tanah wakaf. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitian, dan pemilihan lokasi yang berbeda. Selain itu bentuk dari penelitian ini berupa jurnal, sedangkan penelitian yang penulis susun berbentuk tesis. Hal baru pada penelitian ini, penulis menganalisa PPAIW sebagai fasilitator penegakan hukum, dimana hal ini tidak ditemukan dalam jurnal ini.

8. Jurnal Umi Supraptiningsih yang berjudul Problematika Implementasi Sertifikasi Tanah Wakaf Pada Masyarakat. Penelitian pada jurnal ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskripsi. Jurnal ini berisi tentang pemahaman masyarakat Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan tentang syariat wakaf tanah milik dalam rangka untuk tempat ibadah (masjid atau mushola), dan lembaga pendidikan. Umi mengemukakan bahwa pemikiran masyarakat tentang wakaf banyak dipengaruhi oleh para tokoh dan ulama. Problem yang sering terjadi dalam pelaksanaan wakaf adalah pada saat penyerahan harta oleh wakif kepada *nadzir* tanpa persetujuan dari calon ahli waris wakif, maka ahli warisnya terkadang menggugat tanah orang tuanya supaya dikembalikan atau melakukan gugatan. Permasalahan yang pokok adalah dalam pelaksanaan wakaf hak milik, jarang yang didaftarkan sehingga tidak bersertifikat.⁶¹ Persamaan tesis ini dan tesis yang

⁶⁰ Mahbub Juaidi, "Efektifitas Pensertifikatan Tanah Wakaf di Kabupaten Pasuruan," Jurnal, Universitas Brawijaya Malang, 2015.

⁶¹ Umi Supraptiningsih, Problematika Implementasi Sertifikasi Tanah Wakaf Pada Masyarakat, Nuansa Jurnal Penelitian Ilmu Sosial dan

penulis susun adalah sama-sama meneliti tentang wakaf, meskipun berbeda pada fokus penelitiannya, dimana penelitian ini fokus pada problematika implementasi sertifikasi tanah wakaf pada masyarakat. Adapun perbedaannya terletak pada pemilihan lokasi penelitian, dan bentuk dari penelitian, dimana penelitian ini berupa jurnal, sedangkan penelitian yang penulis susun berupa tesis. Hal baru yang ada di tesis ini dari jurnal ini adalah, penelitian ini mengungkapkan bahwa di Kecamatan Tahunan meskipun masyarakatnya belum sepenuhnya sadar akan pentingnya hukum, akan tetapi kebanyakan masyarakat memiliki dasar agama yang kuat, sehingga proses penggugatan tanah wakaf jarang terjadi.

9. Jurnal Aburrohman Kasdi⁶² yang berjudul *The Empowerment Of Productive Waqf In Egyptian Al-Azhar For Education And Its Relevance To Be Implemented In Indonesia*. Jurnal ini berisi tentang peran wakaf produktif sebagai solusi alternative dalam pengembangan pendidikan Islam di Mesir al-Azhar dan relevansinya untuk diterapkan di Indonesia. Abdurrohman mengemukakan bahwa wakaf yang dikelola secara produktif dapat berperan dan menjadi solusi aalternatedalam pengembangan pendidikan Idlam di al-Azhar. Penggunaan dana wakaf produktif al-Azhar mendukung biaya operasional pendidikan di al-Azhar dan memberikan kesejahteraan kepada guru, dosen, dan tenaga kependidikan, membiayai pembangunan dan pemeliharaan fasilitas pendidikan al-Azhar, seperti gedung sekolah dan gedung kuliah, asrama siswa, perpustakaan, laboratorium dan meningkatkan kualitas sumber daya manusia. Penelitian yang digunakan dalam jurnal ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Persamaan penelitian ini dan tesis yang penulis susun adalah

Keagamaan Islam 9, no. 1 (2012) :75-96, diakses pada 15 february, 2019, <http://ejournal.stainpamekasan.ac.id/index.php/nuansa/article/view/22/22>.

⁶² Abdurrohman Kasdi, “The The Empowerment Of Productive Waqf In Egyptian Al-Azhar For Education And Its Relevance To Be Implemented In Indonesia.” *International Journal of Mechanical Engineering and Technology (IJMET)* Volume 9, Issue 11, November 2018: 1839-1851, diakses pada 11 juni, 2019, https://www.iaeme.com/MasterAdmin/uploadfolder/IJmet_09_11_191/IJMET_09_11_191.pdf.

sama-sama meneliti tentang wakaf, akan tetapi penelitian pada jurnal ini fokus pada wakaf produktif, sedangkan tesis yang penulis susun fokus pada sertifikasi tanah wakaf. Perbedaan lainnya terdapat pada jenis penelitian, dimana penelitian pada jurnal ini menggunakan pendekatan fenomenologi sedangkan tesis yang penulis susun menggunakan pendekatan sosiologi. Perbedaan ini menimbulkan suatu kajian yang berbeda dan mempunyai hasil yang berbeda juga, dimana pada tesis ini penulis mengungkapkan tentang pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf dalam hal kepatuhan terhadap undang-undang formal.

10. Jurnal Abdurrohman Kasdi yang berjudul Peran Pemerintah Dalam Regulasi Perundang-Undangan Wakaf.⁶³ Jurnal ini berisi tentang bagaimana pemerintah Indonesia memberikan perhatian yang serius terhadap lembaga wakaf dan adanya transformasi hukum sebagai bentuk upaya dari pemerintah untuk memperkokoh lembaga hukum Islam menjadi lembaga hukum nasional. Jurnal ini memberikan gambaran juga bagaimana pemerintah luar negeri dalam hal ini Mesir, memberikan regulasi terhadap permasalahan wakaf sebagaimana tertuang dalam undang-undang Mesir Nomor 10 Tahun 1911, dan Undang-Undang Nomor 103 Tahun 1961. Di Indonesia sendiri pembaruan hukum wakaf terjadi sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik yang dimiliki sampai terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006. Akan tetapi, undang-undang ini belum bisa dilaksanakan secara optimal karena masih memerlukan peraturan pelaksanaan untuk mendampingi undang-undang ini. disamping itu untuk menjalankan undang-undang ini juga diperlukan Sumer Daya Manusia yang memadai seperti Badan Wakaf Indonesia dan Nadzir yang professional. Persamaan jurnal ini dan tesis yang penulis susun adalah dalam objek kajiannya tentang wakaf, meskipun berbeda dalam fokusnya. Adapun perbedaannya terletak pada pemilihan lokasi penelitian, dan bentuk dari

⁶³ Abdurrohman Kasdi, "Peran Pemerintah Dalam Regulasi Perundang-Undangan Wakaf," *Jurnal Zakaf Wakaf ZISWAF* 9, no 2 (2015) : 363-379, diakses pada 16 oktober, 2019, <http://journal.stainkudus.ac.id/index.php/Ziswaf/article/download/1557/1428>.

penelitian, dimana penelitan ini berupa jurnal, sedangkan penelitian yang penulis susun berupa tesis. Hal baru yang terdapat pada tesis ini adalah mengungkap bagaimana peran PPAIW sebagai fasilitator penegakan hukum, dan bagaimana idealnya.

Diatas adalah beberapa penelitian terdahulu yang sama-sama membahas tentang wakaf tanah. Penelitian terdahulu penting untuk ditampilkan supaya menunjukkan bahwa tesis ini bukanlah bentuk plagiat dari penelitian yang lain. Supaya memudahkan melihat persamaan dan perbedaan tesis ini dan penelitian bisa dilihat dari tabel berikut:

Tabel 2.1
Daftar Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Wakaf Berjangka Dalam Perspektif Fikih dan UU No.41 Tahun 2004 Serta Implikasinya Terhadap Pemberdayaan Umat	• Sama-sama meneliti dengan tema wakaf	• Teori analisis yang digunakan • Sifat pendekatan penelitian • Sumber data
2	Penerapan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf di Majelis Wakaf dan Kehartabendaan Pimpinan Daerah Muhammadiyah Kabupaten Banyumas	• Objek penelitian sama, yakni tentang undang-undang wakaf • Menggunakan metode penelitian lapangan	• Pemilihan lokasi penelitian • Fokus kajian yang berbeda • Teori analisis yang berbeda
3	Proses Pensertifikatan Tanah Wakaf, (Studi di Kecamatan	• Objek penelitian tentang sertifikasi tanah wakaf	• Pemilihan lokasi penelitian • Fokus kajian berbeda

	Widodaren Kabupaten Ngawi)	Jenis penelitian sama (lapangan)	Teori analisis yang berbeda
4	Kekuatan Hukum dan Perlindungan Terhadap Pemberian Wakaf Atas Tanah di Bawah Tangan (Studi Pada Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan)	- Objek penelitian tentang sertifikasi tanah wakaf - Jenis penelitian sama (lapangan)	- Pemilihan lokasi penelitian - Fokus kajian berbeda - Teori analisis yang berbeda
5	Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Studi Terhadap Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang	- Objek penelitian tentang wakaf - Jenis penelitian sama (lapangan)	- Pemilihan lokasi penelitian - Fokus kajian berbeda - Teori analisis yang berbeda
6	Efektivitas Undang-Undang No.41 Tahun 2004 Tentang Pengaturan Wakaf Produktif	- Menggunakan teori yang sama (efektivitas hukum) - Objek penelitian tentang wakaf	- Jurnal - Fokus penelitian yang berbeda
7	Efektivitas Pensertifikatan Tanah Wakaf di Kabupaten Pasuruan	- Menggunakan teori yang sama (efektivitas hukum) - Objek penelitian tentang wakaf - Jenis penelitian sama	- Fokus penelitian pada masyarakat, dan fasilitas penegak hukum - Pemilihan lokasi penelitian

		(lapangan)	yang berbeda • jurnal
8	Problematika Implementasi Sertifikasi Tanah Wakaf Pada Masyarakat	• Objek penelitian tentang wakaf • Jenis penelitian sama (lapangan)	• Jurnal • Fokus penelitian berbeda • Pemilihan lokasi penelitian
9	The Empowerment Of Productive Waqf In Egyptian Al-Azhar For Education And Its Relevance To Be Implemented In Indonesia	• Objek penelitian tentang wakaf	• Jurnal • Fokus penelitian berbeda • Pendekatan penelitian yang berbeda
10	Peran Pemerintah Dalam Regulasi Perundang-Undangan Wakaf	• Objek Penelitian tentang wakaf	• Jurnal • Fokus penelitian berbeda

E. Kerangka Teoritis

Sertifikasi tanah wakaf merupakan serangkaian proses pendaftaran tanah wakaf, untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap tanah wakaf tersebut. Sertifikasi tanah wakaf berfungsi untuk mencegah timbulnya permasalahan sengketa tanah wakaf baik dilakukan perorangan maupun kelompok, maka perlu diperhatikan kesadaran hukum masyarakat dalam hal pengurusan sertifikat tanah wakaf, guna mencegeah tanah wakaf jatuh ke tangan atau pihak yang tidak berhak.

Adapun tatacara pendaftaran dan pengumuman harta benda wakaf telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006. Ketentuan mengenai tatacara pendaftaran dan pengumuman harta benda wakaf tersebut termuat dalam Bab IV Bagian Kesatu

Paragraf Satu, yaitu Pasal 38 dan Pasal 39, jika dibuat bentuk narasi pendaftaran sertifikasi tanah wakaf, adalah sebagai berikut:

Wakif, bersama *Nadzir*, dan saksi datang ke KUA menghadap kepala KUA selaku Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). PPAIW memeriksa persyaratan wakaf dan selanjutnya mengesahkan *Nadzir*. *Wakif* mengucapkan ikrar wakaf di hadapan saksi-saksi dan PPAIW, selanjutnya membuat Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan salinannya. *Wakif*, *Nadzir*, dan saksi pulang dengan membawa AIW (Form W.2a). PPAIW atas nama *Nadzir* menuju ke kantor Kementrian Agama Kabupaten atau Kota untuk diteruskan ke Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota dengan membawa berkas permohonan sertifikat tanah wakaf. Kantor Pertanahan memproses sertifikat tanah wakaf. Kepala kantor Pertanahan menyerahkan sertifikat tanah wakaf kepada *Nadzir*, selanjutnya ditunjukkan kepada PPAIW untuk dicatat pada daftar Akta Ikrar Wakaf form W.4.

Dengan adanya suatu peraturan bahwa tanah wakaf harus disertifikasi, maka seharusnya semua tanah wakaf yang dilaksanakan setelah adanya peraturan tersebut harus sudah memiliki sertifikat tanah wakaf. Akan tetapi, pada kenyataannya banyak tanah wakaf yang sampai saat ini masih belum mempunyai sertifikat tanah wakaf. Hal ini menunjukkan kurang kurang efektifnya pemberlakuan peraturan sertifikasi tanah wakaf.

Tidak efektifnya suatu peraturan dapat diteliti menggunakan teori efektivitas hukum. Lawrence M. Friedman mengemukakan tiga unsur yang harus diperhatikan dalam penegakan hukum. Yaitu meliputi, substansi, struktur, dan budaya. Teori dari Friedman ini bisa dijabarkan menggunakan teorinya Soerjono Soekanto tentang efektivitas hukum. Menurut Soerjono Soekanto faktor yang mempengaruhi penegakan hukum ada lima, yakni faktor hukum atau undang-undang, faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat, faktor kebudayaan.

Teori efektivitas hukum dari Soerjono Soekanto ini lah yang akan penulis gunakan untuk menganalisis efektivitas pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf. Adapun perinciannya adalah sebagai berikut, faktor hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah

undang-undang yang ada terkait masalah perwakafan. Faktor penegak hukum dalam hal ini penulis kaitkan dengan kementerian Agama, karena salah satu tugas yakni pelaksanaan sanksi administrative sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Faktor sarana dan fasilitas, dalam faktor ini penulis fokus untuk menyoroti Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf sebagai fasilitas hukum, karena ini merupakan lembaga yang berhadapan langsung dengan masyarakat dalam hal pelaksanaan ibadah wakaf. Faktor masyarakat dalam konteks ini adalah wakif dan nadzir, karena pada dasarnya wakif dan nadzir perseorangan merupakan bagian dari masyarakat.

Kerangka berpikir inilah yang akan digunakan sebagai titik tolak efektivitas pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf, khususnya untuk mencari faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf. Dari uraian di atas, dapat digambarkan dengan skema sebagaimana berikut.



