

# KEPASTIAN HUKUM WAKAF TANAH HAK GUNA BANGUNAN

Fashihuddin Arafat

Institut Keislaman Abdullah Faqih (INKAFA) Gresik  
E-mail : fashihuddin.arafat@gmail.com

**Abstrak:** Banyak orang mengira perwakafan tanah hanya bisa dilakukan jika tanah tersebut berstatus Hak Milik dan mempunyai jangka waktu yang panjang, padahal dalam peraturan wakaf yang merujuk pada Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, adanya kemungkinan mewakafkan tanah dengan status Hak Guna Bangunan, yang tentunya wakaf ini terbatas pada jangka waktu tertentu.

**Kata Kunci :** Wakaf, Hak Guna Bangunan

## Pendahuluan

Pasal 1 butir (5) Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyatakan bahwa harta benda wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh Wakif. Selanjutnya dalam Pasal 15 Undang-undang tersebut juga dinyatakan bahwa harta benda wakaf hanya dapat diwakafkan apabila dimiliki dan dikuasai oleh Wakif secara sah. Kedua ketentuan ini mengindikasikan bahwa wakaf hanya dapat dilakukan terhadap harta benda dengan kualifikasi tertentu dan harta benda yang dimiliki dan dikuasai oleh Wakif.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disingkat UUPA) dinyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah tersebut

kemudian dijabarkan macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pada Pasal 53 UUPA.

Pada Pasal 16 ayat (1) UUPA dijelaskan macam macam hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan. Hak Guna Bangunan sendiri dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Kemudian atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Berdasarkan pengertian ini, pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu tertentu. Hak guna bangunan ini juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Mewakafkan tanah dengan status Hak Guna Bangunan memiliki keunikan tersendiri, karena pada umumnya wakaf tanah adalah dengan status tanah Hak Milik, hal ini juga senada dengan berbagai ketentuan dalam hukum Islam (fiqih klasik) yang mensyaratkan “*milkut tam*” atau milik sempurna terhadap harta benda wakaf.

Sementara itu, berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu : *pertama*, Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Pakai atas tanah Negara. *Kedua*, Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak sewa Tanah Pertanian.<sup>1</sup>

Berdasarkan penggunaan dan atau pemanfaatan tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu: *Pertama*, Hak atas tanah untuk keperluan mendirikan bangunan. Yang dimaksud dengan bangunan disini dapat berupa rumah tempat tinggal atau hunian, rumah took (ruko), rumah kantor (rukan), rumah susun/apartemen/*condominium*, kantor, hotel, pasar/plaza/mall, pabrik, gudang, rumah sakit/pusat kesehatan masyarakat, gedung olahraga, gedung pertemuan, gedung

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, “Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik (Jurnal Prespektif Volume XIX No. 2 Tahun 2014), hal. 72, 2014.

pendidikan, gedung peribadatan, gedung panti asuhan, terminal, pelabuhan, bandar udara. *Kedua*, Hak atas tanah untuk keperluan bukan mendirikan bangunan. Yang dimaksud bukan bangunan adalah hak atas tanah untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>2</sup>

Tanah dengan status Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Hal ini sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 37 UUPA. Sementara pada Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dijelaskan bahwa asal tanah Hak Guna Bangunan yaitu dapat berasal dari tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.

Pada pasal 36 ayat (1) UUPA *juncto* Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ditetapkan bahwa yang dapat mempunyai (subjek) Hak Guna Bangunan ialah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sementara Pasal 36 ayat (2) UUPA *Juncto* Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menerangkan bahwa konsekuensi hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan. Apabila dalam jangka waktu satu tahun tidak dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain, maka Hak Guna Bangunan tersebuthapus karena hukum.

Sementara pada ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf (c) dan (d) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, dinyatakan bahwa Hak atas tanah yang dapat diwakafkan terdiri dari hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai yang berada di atas tanah negara dan hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah hak pengelolaan atau hak milik pribadi yang harus mendapat izin tertulis dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik.

Dengan demikian wakaf Tanah Hak Guna Bangunan dapat dilakukan jika jenis Hak Guna Bangunan tersebut adalah *Pertama*, Hak Guna Bangunan yang berada diatas tanah Negara, *Kedua*, Hak Guna Bangunan diatas tanah hak Pengelolaan yang harus mendapat izin

---

<sup>2</sup> Ibid.

tertulis dari pemegang hak, dan *Ketiga*, Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Milik Pribadi yang juga harus mendapat izin tertulis dari pemegang haknya.

Dari uraian pendahuluan diatas, permasalahan yang hendak dikaji dalam tulisan ini dirumuskan bagaimana pengaturan wakaf tanah Hak Guna Bangunan, serta prosedur pendaftaran wakaf tanah Hak Guna Bangunan.

### **Pengaturan Wakaf Tanah Hak Guna Bangunan**

Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional diantaranya yang terdapat dalam UUPA, perwakafan tanah dapat dilihat pada Pasal 49 ayat (3) yang berbunyi “*perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah*”. Begitu juga beberapa peraturan perundangan yang lain diantaranya:

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan Tanah Milik, Lembaran Negara No. 38 dan Tambahan Lembaran Negara No. 2555
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah mengenai Perwakafan Tanah Milik.
3. Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik
4. Peraturan Dirjen Bimbingan Masyarakat Islam Nomor KEP/D/75/78 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Perwakafan Tanah Milik.

Secara eksplisit hampir semua peraturan diatas membahas tentang perwakafan tanah Hak Milik, karena pada prinsipnya wakaf tanah Hak Guna Bangunan tidak bisa dilepaskan dari pengaturan tentang wakaf Tanah Milik.

Pengertian wakaf disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004, yaitu perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, yang dimaksud wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan

peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

Supriyadi menyatakan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 28 Tahun 1977, ada 2 (dua) sasaran perwakafan, yaitu: (1) kekayaan berupa tanah yang dapat diberikan untuk keperluan peribadatan; (2) kekayaan berupa tanah yang dapat diberikan untuk kepentingan umum.<sup>3</sup>

Wakaf tanah Hak Guna Bangunan adalah perbuatan hukum berupa penyerahan tanah Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan masa Hak Guna Bangunan oleh perseorangan atau badan hukum sebagai pemegang Hak guna kepentingan tempat peribadatan dan kepentingan social lainnya, misalnya gedung pondok pesantren, gedung pendidikan, panti asuhan, gedung kesehatan, kemajuan dan peningkatan ekonomi umat menurut ajaran agama Islam. Unsur-unsur dalam pelaksanaan pendaftaran wakaf tanah Hak Guna Bangunan, yaitu:

*Pertama*, Wakif. Pihak yang mewakafkan tanah disebut wakif, menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya, Wakif bisa berupa :

- a. Perorangan dengan syarat dewasa, berakal sehat, tidak terhalang melakukan perbuatan hukum, dan pemilik sah harta benda wakaf dalam hal ini pemegang Hak Guna Bangunan.
- b. Wakif organisasi, wakif organisasi hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.
- c. Wakif badan hukum, hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan badan hukum untuk mewakafkan harta benda wakaf milik badan hukum sesuai dengan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan. Dengan demikian, orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum yang bukan subjek Hak Milik tidak dapat berkedudukan sebagai wakif.

*Kedua*, Nadzir. Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Menurut Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, yang dimaksud nadzir adalah kelompok

---

<sup>3</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta; Sinar Grafika, Hal. 135. 2007.

orang atau badan hukum yang diserahi tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf. Nadzir bisa berupa:

- a. Perorangan dengan syarat warga negara Indonesia, beragama Islam, dewasa, amanah, mampu secara jasmani dan rohani, dan tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.
- b. Nadzir organisasi, nadzir organisasi hanya dapat melakukan wakaf dengan syarat pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan sebagaimana dimaksud pada point (1), dan organisasi yang bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.
- c. Nadzir badan hukum, hanya dapat melakukan wakaf dengan syarat pengurus badan hukum yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan sebagaimana dimaksud pada point (1) dan badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan badan hukum yang bersangkutan bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.

*Ketiga*, Tanah yang Diwakafkan. Oleh karena dalam wakaf tanah terdapat perbuatan berupa penyerahan tanah untuk selama-lamanya atau untuk jangka waktu tertentu, sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, maka tanah Hak Guna Bangunan mengikuti ketentuan wakaf untuk jangka waktu tertentu. Tanah Hak Guna Bangunan yang diwakafkan bisa sudah bersertifikat atau baru bertanda bukti petuk pajak bumi/*landrente*, girik, ketitir, pipil, *verponding* Indonesia, IPEDA, IREDA, atau Kutipan Letter C.

*Keempat*, Ikrar Wakaf. Menurut Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, yang dimaksud dengan ikrar adalah pernyataan kehendak dari wakif untuk mewakafkan tanah miliknya. Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, yang dimaksud dengan ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.<sup>4</sup>

*Kelima*, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta ikrar wakaf. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf adalah pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agama.

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, "Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik (Jurnal Prespektif Volume XIX No. 2 Tahun 2014), hal. 76, 2014

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf djabat oleh Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan.<sup>5</sup>

*Keenam*, Penggunaan Tanah wakaf. Tanah Hak Milik yang diwakafkan oleh pemiliknya dipergunakan untuk kepentingan peribadatan dan atau kepentingan sosial lainnya, misalnya gedung pendidikan, gedung panti asuhan, gedung kesehatan (Rumah Sakit/Pusat Kesehatan Masyarakat).<sup>6</sup>

### **Jangka Waktu Hak Guna Bangunan**

Jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 25 sampai dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu :

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Hak Guna Bangunan atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

- 2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan ini atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

- 3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 Tahun, tidak ada perpanjangan jangka waktu. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan

---

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Ibid.

akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.<sup>7</sup>

### **Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan**

Kewajiban ini diatur dalam Pasal 30 dan 31 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa Pasal 30 Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pada Pasal 31 menyatakan bahwa Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan ke luar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

### **Hak Pemegang Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berhak; 1) menguasai dan menggunakan tanah selama waktu tertentu; 2) mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya; 3) mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; dan 4) membebani dengan Hak Tanggungan.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group,gJakarta, 2012, h. 112.

<sup>8</sup> Ibid. h. 114

## **Perbedaan Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Milik**

Perbedaan Sertifikat Hak Milik dan Hak Guna Bangunan dapat dilihat dari tingkat kuasa dan jangka waktu kepemilikan bangunan. Jika Sertifikat Hak Milik dapat diwariskan dan tidak memiliki batasan waktu kepemilikan maka Hak Guna Bangunan memiliki batasan waktu dan diperkenankan untuk diperpanjang masa penggunaannya.

Sertifikat Hak Milik pun bisa digunakan sebagai jaminan kepada lembaga keuangan jika kita ingin mengajukan kredit hal ini berbeda jika kita hanya memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu, bila bermaksud untuk menetap di bangunan dan tanah dalam jangka waktu lama atau berencana untuk investasi jangka panjang, sebaiknya membeli properti dengan status Sertifikat Hak Milik.

## **Mengubah Hak Guna Bangunan ke Sertifikat Hak Milik**

Apabila bangunan yang dibeli masih berstatus Hak Guna Bangunan dan sudah mencapai jangka waktu 30 tahun, selanjutnya kewajiban pemegang sertifikat HGB adalah untuk memperpanjang maksimum jangka waktu hingga 20 tahun lamanya dan selanjutnya masih dapat diperpanjang sampai 30 tahun.

Yang perlu diingat, mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan paling lambat diurus 2 tahun sebelum masa berlaku hak habis dengan cara mengisi formulir kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan dilengkapi KTP dan dilampirkan fotokopi Hak Guna Bangunan yang akan diperpanjang beserta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

Biaya perpanjangan Hak Guna Bangunan tergantung dengan harga tanah per meter persegi yang ditetapkan oleh Menteri setelah mendapatkan persetujuan Menteri Keuangan dan luas tanah yang digunakan. Rumus perhitungan untuk 20 tahun perpanjangan adalah  $3\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{Harga Tanah}$  pada tahun ke 31 ditambah dengan dana landreform sebesar 50 % (lima puluh persen) dari hasil perhitungan sesuai rumus sebelumnya.

Sedangkan untuk perpanjangan 30 tahun rumusnya adalah  $4\frac{1}{2}\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{Harga Tanah}$  pada tahun ke 51 ditambah dengan dana landreform sebesar 50 % (lima puluh prosen) dari hasil perhitungan sesuai rumus sebelumnya. Namun jika terlanjur terlewat dari masa tenggang waktunya, biaya pengurusan HGB mati akan lebih mahal jika dibandingkan dengan diurus tepat waktu karena akan dikenakan PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak) karena akan dilakukan proses mulai dari awal seperti seperti pengecekan, pengukuran, dan

pencatatan. Sedangkan jika pemegang hak yang tertulis telah meninggal dunia, maka ahli waris berkewajiban untuk memperpanjang dan melakukan pengajuan hak atas tanah dengan dikenakan BPHT (Bea Perolehan Hak atas Tanah atau Bangunan).

Jika dibandingkan dengan memperpanjang yang sifatnya berjangka sehingga kurang praktis, Anda dapat segera mengubah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik jika memang berencana memiliki seutuhnya. Proses Hak Guna Bangunan ke SHM sama halnya dengan perpanjangan, harus diawali dengan mengurus ke kantor pertanahan dimana lahan yang akan diproses berada.

Ketentuan lahan yang akan mengalami peningkatan hak ini tak lebih dari 600 meter persegi dan pemegang Hak Guna Bangunan yang berlaku atau sudah mati adalah WNI karena WNA tidak diperbolehkan untuk memiliki properti dengan SHM. Untuk melakukan proses HGB ke SHM, surat-surat yang dilampirkan diantaranya adalah sertifikat asli HGB yang statusnya akan diubah, fotokopi IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Namun jika mengubah HGB ke SHM tanpa IMB, Anda harus meminta surat pengantar lurah (PM1) dari kelurahan yang menyatakan bahwa rumah digunakan untuk tempat tinggal, identitas diri, fotokopi SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) terakhir, surat permohonan kepada Kepala Pertanahan setempat, surat pernyataan tidak memiliki lebih dari 5 bidang dengan luas kurang dari 5000 meter persegi, dan yang terakhir membayar biaya perkara. Berapa pengeluaran biaya HGB ke SHM? Tentu besarannya tergantung dengan NJOP kavling yang akan diproses. Rumus yang digunakan untuk menghitung adalah  $2\% \times (\text{NJOP tanah} - \text{Rp. } 60 \text{ juta})$ . Cara lain adalah Anda bisa menggunakan jasa notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Selain besaran kocek yang harus dikeluarkan, banyak pula yang bertanya-tanya lama waktu yang dibutuhkan untuk pengubahan HGB ke SHM. Untuk pertanyaan berapa lama HGB ke SHM, beberapa tahap yang dilalui melalui penjelasan sebelumnya yaitu dengan mengajukan ROYA atau pembebasan hak tanggungan yang memakan waktu sekitar 5 hari kerja atau satu minggu. Setelah itu, baru bisa berlanjut dengan mengurus peningkatan hak. Proses keluarnya sertifikat SHM diperkirakan selesai seminggu setelah pengurusan. Lain halnya dengan pengurusan Akta Jual Beli menjadi Sertifikat Hak Milik yang memakan waktu sekitar 6 hingga 12 bulan. Siapakan pula biaya

pengurusan SHM dari AJB sesuai dengan ketentuan pemerintah saat ini.

### **Prosedur Pendaftaran Wakaf Tanah Hak Guna Bangunan**

Mekanisme pendaftaran tanah wakaf dapat dilihat pada Pasal 32-39 UU Nomor 41 Tahun 2004, *Joncto* Pasal 9 dan 10 Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 1977, *Joncto* Pasal 223-224 Inpres No 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, *Joncto* Pasal 15 PerMenAg No 1 Tahun 1978, *Joncto* Pasal 3-13 Permendagri No 6 Tahun 1977.

Pasal 1 Permendagri No 6 Tahun 1977 menyatakan bahwa semua harta benda wakaf--dalam hal ini dikhususkan wakaf tanah--harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. PPAIW atas nama Nazhir berkewajiban untuk mengajukan permohonan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat atas tanah-tanah yang telah dibuatkan Akta Ikrar Wakaf.

Terkait jangka waktu pendaftaran harta benda wakaf terdapat perbedaan dalam 2 peraturan wakaf, yaitu pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 32 dinyatakan bahwa PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf pada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh ) hari sejak Akta Ikrar Wakaf ditandatangani. Sementara pada Permendagri Nomor 6 Tahun 1977 Pasal 3 ayat (3) dinyatakan bahwa Permohonan pendaftaran perwakafan tanah hak milik tersebut pada ayat (1) pasal ini harus disampaikan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 bulan sejak dibuatnya Akta Ikrar Wakaf.

Pada Pasal 34 dan Pasal 35 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 kemudian dinyatakan bahwa Instansi Kantor Pertanahan setempat menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf. Bukti pendaftaran tersebut disampaikan oleh PPAIW kepada Nazhir. Sementara itu, pada Pasal 10 ayat (1) dan ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dinyatakan setelah pelaksanaan Akta Ikrar Wakaf, maka PPAIW atas nama Nazhir harus mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk mendaftarkan perwakafan tanah yang bersangkutan. Setelah dilakukan pencatatan perwakafan tanah dalam buku tanah dan sertifikatnya maka Nazhir yang bersangkutan wajib melaporkan kepada Pejabat Pembuat yang ditunjuk oleh Menteri Agama.

Pada prinsipnya ketentuan tata cara Perwakafan tanah Hak Guna Bangunan mengikuti ketentuan wakaf Tanah Hak Milik dengan

beberapa perbedaan, karena obyek hak yang berbeda. Hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Joncto Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, yaitu :

1. Pihak yang hendak mewakafkan tanahnya diharuskan datang di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan Ikrar Wakaf. Ikrar wakaf tersebut kemudian dibacakan pada *Nazhir* dihadapan PPAIW.
2. Dalam melaksanakan Ikrar tersebut, pihak yang mewakafkan tanah diharuskan membawa serta dan menyerahkan kepada PPAIW surat surat berikut :
  - a. sertifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya seperti surat IPEDA (girik, petok pajak, ketitir, dan lain-lain).
  - b. surat keterangan dari Kepala Desa yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkut sesuatu sengketa;
  - c. surat keterangan pendaftaran tanah;
  - d. izin dari Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah cq Kepala Sub Direktorat Agraria setempat.
3. PPAIW kemudian meneliti surat-surat dan syarat-syarat tersebut, apakah sudah memenuhi untuk pelepasan hak atas tanah (untuk diwakafkan), meneliti saksi-saksi dan mengesahkan susunan *Nazhir*.
4. Dihadapan PPAIW dan 2 orang saksi, *Waqif* mengikrarkan (mengucapkan) kehendak wakaf tersebut kepada *Nazhir* yang telah disahkan. Ikrar tersebut harus diucapkan dengan jelas dan tegas dan dituangkan dalam bentuk tertulis. Kemudian semua yang hadir menandatangani blangko ikrar wakaf. Tentang bentuk dan isi ikrar wakaf tersebut telah ditentukan dalam Peraturan Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam tanggal 18 April 1978 No. Kep/D/75/78.
5. PPAIW segera membuat Akta Ikrar Wakaf rangkap 3 dengan dibubuhinya materai dan Salinan Akta Ikrar Wakaf rangkap 4. Akta Ikrar Wakaf tersebut paling sedikit memuat : nama dan identitas *waqif*, nama dan identitas *Nazhir*, data dan keterangan harta benda wakaf, peruntukan harta benda wakaf dan jangka waktu wakaf. Disamping membuat akta, PPAIW wajib membukukan semua itu dalam Daftar Akta Ikrar Wakaf dan menyimpannya dengan baik bersama aktanya.
6. Pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahanan setempat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) atas nama nazhir mendaftarkan wakaf tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani.

Untuk keperluan pendaftaran wakaf tanah Hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan harus diserahkan: a. Sertifikat tanah yang bersangkutan; b. Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh PPAIW setempat; c. Surat pengesahan dari Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat mengenai nazhir yang bersangkutan.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan setelah menerima permohonan pendaftaran wakaf tanah Hak Milik mencatat wakaf tanah Hak Milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikat tanah Hak Milik yang bersangkutan. Jika tanah Hak Milik yang diwakafkan tersebut belum terdaftar atau belum bersertifikat, maka pencatatan wakaf tanah Hak Milik dilakukan setelah tanah tersebut dibuatkan sertifikatnya.

Berdasarkan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh PPAIW, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dilakukan: a. Pencoretan nama/nama-nama pemegang hak yang lama yaitu wakif; b. Mencantumkan kata-kata “WAKAF” dengan huruf besar di belakang nomor Hak Milik tanah yang bersangkutan pada Buku Tanah dan Sertifikatnya; c. Mencantumkan kata-kata: “Diwakafkan untuk, .... berdasarkan Akta Ikrar Wakaf PPAIW Kecamatan .... tanggal .... Nomor ....” pada halaman tiga kolom “sebab perubahan” dalam Buku Tanah dan Sertifikatnya; d. Mencantumkan nama atau nama-nama nazhir pada halaman tiga kolom nama yang berhak dan pemegang hak lainnya “dalam Buku Tanah” dan sertifikatnya.<sup>9</sup>

## Catatan Akhir

Setiap pemegang Hak Guna Bangunan mempunyai hak untuk mewakafkan tanah HGB-nya guna kepentingan peribadatan atau kepentingan social lainnya. Unsur-unsur yang harus ada dalam wakaf tanah Hak Guna Bangunan adalah adanya wakif, nazhir, ikarar wakaf,

---

<sup>9</sup> Ibid. hal 78.

tanah yang diwakafkan, Pejabat Pembuat Akta Ikarar Wakaf (PPAIW) dan penggunaan tanahnya. Wakaf Tanah Hak Guna Bangunan dapat dilakukan jika jenis Hak Guna Bangunan tersebut adalah *Pertama*, Hak Guna Bangunan yang berada diatas tanah Negara, *Kedua*, Hak Guna Bangunan diatas tanah hak Pengelolaan yang harus mendapat izin tertulis dari pemegang hak, dan *Ketiga*, Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Milik Pribadi yang juga harus mendapat izin tertulis dari pemegang haknya. Negara diharapkan lebih mensosialisasikan pengaturan Wakaf yang memudahkan masyarakat untuk lebih memahami masalah wakaf tanah Hak Guna Bangunan, disamping itu Negara hendaknya merespon banyaknya adanya ketidak relevan PP No. 28 Tahun 1977 dengan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

## Daftar Pustaka

- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Supriadi, *Hukum Agraria, Jakarta*; Sinar Grafika, Jakarta.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung : Mandar Maju.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.
- Santoso, Urip. 2014. *Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik*. Jurnal Prespektif Volume XIX No. 2 Tahun 2014.