

**WAKAF HAK GUNA BANGUNAN  
DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN  
Oleh: Fashihuddin Arafat, S.HI., SH., M.Kn**

**Abstrak :** Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 telah merubah paradigma wakaf tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Ketentuan Wakaf Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan harus mengikuti ketentuan hukum Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan, diantaranya harus dengan ijin tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

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

**Abstrac :** The Act number 41 of 2004 has changed the paradigm of waqf land in the National Land Law. The provisions of waqf of the Building Use Right over the Land of Management Authority Right must follow the law of the Building Use Right over the Land of Management Authority Right, which must with the written approval of Management Authority holders.

**Keyword :** Waqf, The Building Use Right, The Management Authority Right

## **PENDAHULUAN**

Lembaga wakaf merupakan pranata keagamaan yang memiliki potensi dan manfaat ekonomi bagi masyarakat Indonesia, oleh karena itu perlu dikelola secara efektif dan efisien, guna kepentingan ibadah dan memajukan kesejahteraan umum. Hal ini sebagaimana yang telah dinyatakan di dalam konsideran Undang-undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Dengan kandungan nilai ibadah dan manfaat ekonomi, maka dimensi wakaf yang demikian itu, dalam prakteknya telah banyak berkembang di lingkungan masyarakat kita. Hal ini merupakan salah satu faktor akibat dari perintah dalam syariat Islam yang telah memberikan dorongan kepada umatnya untuk melepaskan hak pemilikan sebagian hartanya untuk kepentingan umum dengan imbalan nilai pahalanya tidak akan terputus dan mengalir terus walaupun pemberinya telah meninggal dunia (*shadaqoh jariyah*).

Dengan potensi yang demikian, seyogyanya pemerintah menjadikan lembaga wakaf dengan manfaat ekonominya ini, sebagai salah satu pilar penunjang dalam

rangka pelaksanaan pembangunan nasional. Karena manfaat ekonomi yang ada pada lembaga wakaf, jika dikelola dengan baik dan benar akan dapat dijadikan sebagai salah satu upaya pengentasan kemiskinan di Indonesia.

Berkembangnya pranata keagamaan, dalam hal ini lembaga wakaf yang masuk kedalam hukum nasional menjadi pranata hukum, mengindikasikan perkembangan hukum nasional kita menjadi sangat dinamis.

Namun demikian, lembaga wakaf yang semula adalah pranata keagamaan kemudian menjadi pranata hukum--dengan dijadikannya dalam bentuk peraturan perundang-undangan--akan menimbulkan terjadinya gesekan antara pranata hukum yang sudah mapan dengan pranata hukum baru yang berupa wakaf.

Salah satu contohnya adalah aspek hukum wakaf di bidang hukum pertanahan. Di dalam hukum pertanahan nasional, kita mengenal berbagai macam hak atas tanah sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, diantaranya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain sebagainya. Dimana hak-hak atas tanah ini merupakan konsep pranata hukum yang sudah ada dalam Hukum Pertanahan Nasional kita, jauh sebelum lembaga wakaf di undangkan. Baik dalam bentuk Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, maupun dalam bentuk Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yaitu pada tanggal 27 oktober 2004 dengan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 nomor 159, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459.

Mewakafkan Hak Guna Bangunan adalah persoalan hukum yang unik, karena karakteristik wakaf dan hak guna bangunan yang berbeda, belum lagi jika Hak Guna Bangunan itu berada di atas Tanah Hak Pengelolaan. Sebagai ilustrasi bahwa suatu badan hukum atau seseorang dapat mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dan hal ini dimungkinkan karena undang-undang kita mengaturnya, namun bagaimana jika hak atas tanah yang berupa HGB tersebut berdiri diatas tanah HPL dan kemudian di wakafkan? Contoh jelasnya adalah Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah menyerahkan sebagian tanahnya kepada pihak ketiga, yakni Perusahaan swasta (PT), untuk dibangun gedung sarana pendidikan yang di dalamnya terdapat sebuah

masjid, kemudian pihak PT hendak mewakafkan bangunan masjid, yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan.

Di dalam UUPA kita mengenal adanya asas pemisahan horizontal yang ditemukan dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA,<sup>1</sup> yaitu “seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya, sejumlah uang sebagai uang sewa”.

Asas hukum ini menegaskan bahwa dimungkinkan seseorang atau badan hukum mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, sementara di dalam hukum Islam tentang konsep wakaf tidak melihat aspek hukum ini (asas pemisahan horisontal), bahwa bangunan yang hendak diwakafkan itu ternyata masih berdiri diatas tanah yang bukan miliknya sendiri. Sehingga terdapat persoalan hukum terkait dengan kepemilikan atas harta benda yang hendak diwakafkan.

Dari uraian pendahuluan di atas, permasalahan yang akan dikaji dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

- a. Keabsahan wakaf Hak Guna Bangunan diatas tanah hak pengelolaan.
- b. Keberadaan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang diwakafkan dan telah berakhir jangka waktunya.

## **PEMBAHASAN**

### **1. Keabsahan Wakaf Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan**

Umumnya masyarakat Indonesia memahami persoalan wakaf tanah hanya terbatas pada tanah Hak Milik saja, sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA yaitu “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Hal ini kemudian dipertegas dengan lahirnya Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Peraturan Pemerintah ini kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah mengenai Perwakafan Tanah Milik.

Semua ketentuan tersebut mengarah pada pengertian bahwa tanah yang bisa diwakafkan adalah tanah Hak Milik. Namun setelah lahirnya Undang-undang No.

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, h.53.

41 Tahun 2004, maka perwakafan tanah tidak hanya terbatas pada tanah Hak Milik saja, karena secara eksplisit di dalam Pasal 1 UU. No. 41 Tahun 2004 telah menyatakan bahwa wakaf bisa untuk selama-lamanya atau untuk jangka waktu tertentu.

Wakaf dengan jangka waktu tertentu inilah yang kemudian menurut penulis menjadi embrio lahirnya pemahaman baru bahwa karena wakaf tidak harus untuk selamanya, maka berarti wakaf tanah tidak harus terbatas pada tanah hak milik saja, bisa jadi Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan yang terbatas jangka waktunya juga bisa diwakafkan.

## **2. Terjadinya Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan**

Berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, yang diubah oleh Pasal 4 huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan. Dengan demikian terjadinya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan adalah dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.<sup>2</sup>

Pasal 21 dan Pasal 41 PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa diatas tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Kewenangan pemegang hak pengelolaan selain menggunakan tanah untuk keperluan sendiri juga dapat menyerahkan bagian-bagian tanahnya untuk kepentingan pihak ketiga dengan hak atas tanah tertentu. Hak atas tanah yang dapat diberikan pada pihak ketiga tersebut adalah Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak pakai.

Pasal 22 sampai dengan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa cara terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya, diantaranya yaitu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan adalah dengan Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Terjadinya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan.

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, PT. Revka Petra Media, Surabaya, 2011, h. 40.

Surat Keputusan Pemberian Hak wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Hak Guna Bangunan atas tanah negara terjadi sejak Surat Keputusan Pemberian Hak didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>3</sup>

Permeneg Agraria/Kepala BPN nomor 9 Tahun 1999 sebagai peraturan yang mengatur salah satunya tentang hak pengelolaan, tidak mengatur kewenangan bagi pemegang hak pengelolaan. Peraturan ini memberikan ketentuan bahwa setiap pemberian hak atas tanah di atas tanah hak pengelolaan wajib dibuatkan perjanjian penggunaan tanah (Pasal 4 ayat 2).

Peralihan/pengalihan hak di atas tanah hak pengelolaan bagi pihak ketiga dilandasi oleh Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965. Kewenangan bagi Pemegang Hak Pengelolaan juga dapat dilihat dalam Penjelasan pasal 2 ayat (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (pemegang HPL), antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Prosedur pemberian hak atas tanah di atas tanah hak pengelolaan berdasarkan PP Nomor 40 Tahun 1996.

Perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan yang dimaksud Permeneg Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 memuat antara lain keterangan mengenai :

- a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;
- b. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud;
- c. Jenis penggunaannya;
- d. Hak atas tanah yang dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk perpanjangannya;
- e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai kepemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan;
- f. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya;
- g. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu, misal pembatasan pemindahan hak kepada orang lain, untuk jaminan kredit dan sebagainya.

---

<sup>3</sup> Ibid, h. 41.

Pemegang hak pengelolaan berkewajiban untuk melengkapi berkas-berkas permohonan serta syarat-syarat yang harus ditaati oleh penerima hak atas tanah tersebut. Setelah pihak ketiga menerima/memperoleh hak atas tanah tertentu beserta sertifikat hak atas tanahnya, bukan berarti hubungan antara pemegang hak pengelolaan dengan tanahnya menjadi putus/hapus. Pemegang hak pengelolaan tetap memiliki kewenangan terhadap tanahnya khususnya yang berkaitan dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah tersebut. Pihak ketiga walaupun sudah berkedudukan sebagai pemegang hak atas tanah harus tetap tunduk dan menyesuaikan dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang ditetapkan oleh pemegang hak pengelolaan.

### **3. Pelaksanaan Wakaf Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan**

Pasal 2 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa wakaf sah apabila dilaksanakan menurut syariah dan Pasal 6 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur wakaf yaitu adanya wakif, nadzhir, harta benda wakaf, ikrar wakaf, peruntukan harta benda wakaf dan jangka waktu wakaf.

Pengertian dari masing-masing unsur wakaf dalam pasal 6 tersebut diatas telah dijelaskan pada bab I penelitian ini, namun untuk menguji keabsahan wakaf Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, maka perlu dijelaskan lebih detail tentang unsur wakaf tersebut.

#### **a) Wakif**

Pasal 1 angka 2 UU. No. 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.

Di dalam pasal 7 juga disebutkan bahwa wakif meliputi:

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

Syarat wakif perseorangan disebutkan dalam pasal 8 ayat (1) UU No. 41 Tahun 2004 yaitu Wakif perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi persyaratan:

- a. dewasa;
- b. berakal sehat;
- c. tidak terhalang melakukan perbuatan hukum; dan
- d. pemilik sah harta benda wakaf.

Syarat wakif organisasi disebutkan dalam pasal 8 ayat (2) UU. No. 41 Tahun 2004 yaitu wakif organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf (b) hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.

Syarat wakif badan hukum disebutkan dalam pasal 8 ayat (3) UU. No. 41 Tahun 2004 yaitu wakif badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan badan hukum untuk mewakafkan harta benda wakaf milik badan hukum sesuai dengan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan.

#### **b) Nadzhir**

Pasal 1 angka 4 UU. No. 41 Tahun 2004 mengatakan bahwa Nadzhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

Di dalam pasal 9 UU. No. 41 Tahun 2004 juga disebutkan bahwa Nadzhir meliputi:

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

#### **4. Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan yang diwakafkan**

Pasal 1 angka 5 UU. No. 41 Tahun 2004 mengatakan 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

Pasal 15 UU. No. 41 Tahun 2004 mengatakan bahwa Harta benda wakaf hanya dapat diwakafkan apabila dimiliki dan dikuasai oleh Wakif secara sah.

Harta benda yang dapat diwakafkan dapat dilihat pada ketentuan pasal 16 ayat (1) UU. No. UU. No. 41 Tahun 2004 yaitu terbagi dalam dua kelompok, yakni (a) benda tidak bergerak dan (b) benda bergerak.

Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan merupakan bagian dari kelompok (a) atau sebagaimana Pasal 16 ayat (2) huruf (a) yaitu benda tidak bergerak yang berupa hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar.

Lebih dipertegas lagi di dalam pasal 17 ayat (1) huruf (c) Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan UU. No. 41 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat di wakafkan terdiri dari hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan atau hak milik wajib mendapat izin tertulis pemegang hak pengelolaan atau hak milik.

Pada Pasal 17 ayat (2) PP. No. 42 Tahun 2006 dinyatakan apabila wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tersebut dimaksudkan sebagai wakaf untuk selamanya, maka diperlukan pelepasan hak dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik.

Kemudian Pada Pasal 17 ayat (3) PP. No. 42 Tahun 2006 tersebut dinyatakan bahwa hak atas tanah yang diwakafkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dimiliki atau dikuasai oleh Wakif secara sah serta bebas dari segala sitaan, perkara sengketa, dan tidak dijaminkan.

Dengan demikian berarti secara yuridis ketentuan tentang wakaf Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan mempunyai dasar hukum yang jelas dan konkrit.

Oleh karena tanah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan mempunyai batas jangka waktu tertentu yaitu 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, maka wakaf tanah ini harus disesuaikan dengan jangka waktu tersebut.

Tanah yang diwakafkan bisa sudah bersertipikat atau baru bertanda bukti petuk pajak bumi/ *landrente*, girik, ketitir, pipil, *verponding* indonesia, IPEDA, TREDATA, atau kutipan letter c.<sup>4</sup>

## 5. Ikrar wakaf

Pasal 1 angka 3 UU. No. 41 Tahun 2004 mengatakan bahwa Ikrar Wakaf adalah pernyataan kehendak Wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.

Pasal 17 ayat (1) UU. No. 41 Tahun 2004 mengatakan Ikrar wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepada Nadzir di hadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.

Pasal 20 UU. No. 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa Saksi dalam ikrar wakaf harus memenuhi persyaratan, yaitu :

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

Ikrar Wakaf tersebut dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW. [Pasal 17 ayat 2 UU No. 41 Tahun 2004].

Dalam hal Wakif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum, Wakif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh 2 (dua) orang saksi. [Pasal 18 UU. No. 41 Tahun 2004].

Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, wakif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW. [Pasal 19 UU. No. 41 Tahun 2004].

Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UU. No. 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa Ikrar wakaf dituangkan dalam akta ikrar wakaf. Akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, Artikel : *Wakaf Tanah Hak Milik*, h. 13.

- a. nama dan identitas Wakif;
- b. nama dan identitas Nazhir;
- c. data dan keterangan harta benda wakaf;
- d. peruntukan harta benda wakaf;
- e. jangka waktu wakaf .

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

#### **7. Peruntukan harta benda wakaf**

Peruntukan harta benda wakaf dapat diketahui pada Pasal 22 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan bagi :

- a. Sarana dan kegiatan ibadah;
- b. Sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- c. Bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa;
- d. Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
- e. Kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Pada pasal 23 ayat (1) UU. No. 41 Tahun 2004 dinyatakan bahwa penetapan peruntukan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dilakukan oleh Wakif pada pelaksanaan ikrar wakaf .

Dalam hal Wakif tidak menetapkan peruntukan harta benda wakaf, Nazhir dapat menetapkan peruntukan harta benda wakaf yang dilakukan sesuai dengan tujuan dan fungsi wakaf. [Pasal 23 ayat (2) UU. No. 41 Tahun 2004].

---

<sup>5</sup> Ibid. h. 14.

## 8. Jangka waktu wakaf

Sebagaimana dijelaskan pada bab I bahwa terkait unsur jangka waktu, terdapat banyak perbedaan baik di dalam hukum Islam maupun dalam tata hukum nasional kita, hal ini disebabkan tidak ada konsep tunggal tentang wakaf, oleh karena itu kita akan dihadapkan pada pendapat yang sangat beragam tentang hal ini.

Di dalam Pasal 215 ayat (1) Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam dinyatakan bahwa wakaf dilaksanakan untuk selama-lamanya. Begitu juga Pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 yang menyatakan bahwa wakaf dilaksanakan untuk selama-lamanya. Baru Pada Pasal 1 ayat (1) Undang-undang No. 41 Tahun 2004, Wakaf dilaksanakan dengan 2 (dua) opsi, yaitu bisa untuk selama-lamanya atau dengan jangka waktu tertentu.

Sebenarnya perbedaan jangka waktu ini sudah lama terjadi di dalam hukum Islam sebelum lahirnya undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf yaitu sebagaimana yang disebutkan oleh Muhammad Jawad Mughniyah dalam kitab Al Fiqh 'ala al-Madzahib al-Khamsah: Ja'fari, Hanafi, Maliki, Syafi'i, Hambali yang menyatakan bahwa para ulama mazhab, kecuali Maliki, berpendapat wakaf tidak terwujud kecuali bila orang yang mewakafkan bermaksud mewakafkan barangnya untuk selama-lamanya dan terus menerus. Itu pula sebabnya, maka wakaf disebut sebagai *shadaqah jariyah*. Jadi kalau orang yang mewakafkan itu membatasi waktunya untuk jangka waktu tertentu, maka apa yang dilakukannya itu tidak bisa disebut sebagai wakaf dalam pengertiannya yang benar.<sup>6</sup>

Namun Maliki mengatakan bahwa wakaf tidak disyaratkan berlaku untuk selamanya, tetapi sah bisa berlaku untuk waktu satu tahun misalnya. Sesudah itu kembali kepada pemiliknya semula.<sup>7</sup>

Tampaknya perbedaan jangka waktu tersebut muncul diantaranya karena perbedaan pandangan terkait dengan siapa pemilik barang yang diwakafkan kalau wakaf sudah dilaksanakan? Apakah esensi kepemilikan atas barang tersebut masih tetap berada di tangan pemiliknya semula, ataukah kepemilikan barang itu berpindah kepada pihak yang diberi wakaf, atau sudah tidak punya pemilik sama sekali, dan itulah yang disebut dengan kehilangan kepemilikan.

<sup>6</sup> Muhammad Jawad Mughniyah, *Op.cit.*, h. 636..

<sup>7</sup> Ibid.

Terdapat berbagai pendapat dikalangan para ulama mazhab. Maliki berpendapat bahwa, esensi kepemilikan atas barang tersebut tetap berada di tangan pemiliknya semula, tetapi sekarang dia tidak diperbolehkan menggunakannya lagi. Hanafi mengatakan barang yang diwakafkan itu sudah tidak ada pemiliknya lagi, dan pendapat ini juga merupakan pendapat paling kuat di antara beberapa pendapat di kalangan Syafi'i. (lihat *Fath Al-Qadir*, Jilid V bab *Al-Waqf*, dan Abu Zahrah, *Al-Waqf*). Hambali mengatakan barang tersebut berpindah ke tangan pihak yang diwakafi.<sup>8</sup>

## **9. Prosedur Pendaftaran Wakaf Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan**

Pendaftaran tanah merupakan upaya yang dilakukan dalam rangka mewujudkan adanya jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal ini sebagaimana yang diamanatkan oleh UUPA (Undang-undang Pokok Agraria).

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sertipikat 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.

Prosedur pendaftaran Wakaf Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat dijelaskan sebagai berikut

### **a) Pembuatan Akta Ikrar Wakaf**

Pihak yang hendak mewakafkan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan (wakif) diharuskan datang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) untuk melaksanakan ikrar wakaf.

Pelaksanaan ikrar dan pembuatan Akta Ikrar Wakaf dianggap sah, jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

Dalam melaksanakan ikrar wakaf, pihak yang mewakafkan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan diharuskan membawa serta dan menyerahkan kepada PPAIW surat-surat, yaitu:

- a. Ijin tertulis pemegang Hak Pengelolaan;

---

<sup>8</sup> Ibid. h. 638.

- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan;
- c. Surat keterangan dari Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan/penguasaan tanah dan tidak tersangkut sesuatu sengketa;
- d. Bukti identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku.

Ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Akta Ikrar Wakaf, adalah sebagai berikut:

- a. Nama dan identitas wakif;
- b. Nama dan identitas nadzhir;
- c. Data dan keterangan mengenai tanah yang diwakafkan;
- d. Peruntukan tanah wakaf;
- e. Jangka Waktu Wakaf;
- f. Nama pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW);
- g. Nama dan Identitas para saksi.

**b) Pendaftaran Wakaf Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan.**

Setelah Akta Ikrar Wakaf dibuat, maka Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) atas nama Nadzir yang bersangkutan diharuskan mengajukan permohonan pendaftaran wakaf Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.<sup>9</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Undang-undang No. 41 Tahun 2004, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) atas nama Nazhir mendaftarkan Wakaf Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan 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.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 Undang-undang No. 41 Tahun 2004, Untuk keperluan pendaftaran wakaf tersebut, harus diserahkan :

- a. Salinan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh PPAIW setempat;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan;

---

<sup>9</sup> Ibid. h. 18.

- c. Surat pengesahan dari Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat mengenai Nazhir yang bersangkutan.
- d. Ijin tertulis pemegang Hak Pengelolaan; (Pasal 17 ayat (1) huruf c PP. 42 Tahun 2006);

Permohonan pendaftaran wakaf tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat dilakukan bersama-sama dengan permohonan pendaftaran haknya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, dengan keharusan menyerahkan:

- a. Surat Permohonan konversi/penegasan haknya;
- b. Surat-surat bukti kepemilikan tanahnya serta surat-surat keterangan lainnya yang diperlukan sehubungan dengan permohonan konversi dan pendaftaran haknya;
- c. Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh PPAIW setempat;
- d. Surat pengesahan dari Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat mengenai Nazhir yang bersangkutan.<sup>10</sup>
- e. Ijin tertulis pemegang Hak Pengelolaan; (Pasal 17 ayat (1) huruf c PP. 42 Tahun 2006);

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan setelah menerima permohonan pendaftaran wakaf hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan kemudian mencatat wakaf tersebut pada buku tanah dan sertipikat tanah yang bersangkutan. Jika tanah wakaf hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan yang diwakafkan tersebut belum terdaftar atau belum bersertipikat, maka pencatatan wakaf dilakukan setelah tanah tersebut dibuatkan sertipikatnya.

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 Guna Bangunan yang bersangkutan pada Buku Tanah dan Sertipikatnya;

---

<sup>10</sup> Ibid. h. 19.

- c. Mencantumkan kata-kata :  
“Diwakafkan untuk, ... berdasarkan Akta Ikrar Wakaf PPAIW Kecamatan ... tanggal ... Nomor ...” pada halaman tiga kolom “sebab perubahan” dalam Buku Tanah dan Sertipikatnya.
- d. Mencantumkan nama/nama-nama Nazhir pada halaman tiga kolom nama yang berhak dan pemegang hak lainnya “ dalam Buku Tanah” dan sertipikatnya.

Syarat sahnya pelaksanaan pendaftaran wakaf hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan ada 2 (dua) yaitu :

- a. Syarat materiil  
Orang yang mewakafkan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan sudah dewasa, berakal sehat, dan tidak terhalang melakukan perbuatan hukum, sedangkan nazhir yang perseorangan adalah warga negara Indonesia, beragama Islam, dewasa, amanah, dan tidak terhalang melakukan perbuatan hukum. Syarat yang terpenting adalah adanya ijin tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan.
- b. Syarat formal  
Tanah hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan yang diwakafkan harus dibuktikan dengan akta ikrar wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf. Dengan akta ikrar wakaf tersebut, kemudian di daftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan sertipikat wakaf.

#### **10. Keberadaan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Yang Diwakafkan Dan Telah Berakhir Jangka Waktunya**

##### **a) Hapusnya Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan**

Jika wakaf Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan ingin dilanjutkan maka berdasarkan ketentuannya, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun, dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun. [Pasal 25 PP. No. 40 Tahun 1996].

Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah

mendapat persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. [Pasal 26 ayat (2) PP. No. 40 Tahun 1996].

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. [Pasal 27 PP. No. 40 Tahun 1996].

Jika perpanjangan waktu tidak dilakukan maka berdasarkan Pasal 40 UUPA jo. Pasal 35 PP. No. 40 Tahun 1996 Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan menjadi Hapus. Sebagaimana dinyatakan pada Pasal 40 UUPA, Hak Guna Bangunan (HGB) hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat
- c. tidak dipenuhi;
- d. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. dicabut untuk kepentingan umum;
- f. diterlantarkan;
- g. tanahnya musnah;
- h. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna-bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Hapusnya Hak Guna Bangunan lebih lanjut dijabarkan dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan adalah :

- 1) Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena :
  - (a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Guna Bangunan;
  - (b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;
  - (c) Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya terakhir;
- 4) Hak Guna Bangunannya dicabut (berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 1961);
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Tanahnya Musnah;  
Dalam hal tanahnya musnah Hak Guna Bangunan hapus sejak musnahnya tanah itu. [Penjelasan Pasal 35 ayat (1) huruf (f)]
- 7) Pemegang HGB tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HGB.

**b) Akibat Hukum Bagi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Yang Diwakafkan dan Telah Berakhir Jangka Waktunya**

Dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, maka berarti berakhir pula jangka waktu wakaf yang telah ditentukan pada saat ikrar wakaf dilaksanakan. Hal ini dikarenakan konsekuensi hukum dari wakaf Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan adalah bahwa wakaf jenis ini termasuk wakaf dengan jangka waktu tertentu, karena karakter Hak Guna Bangunan yang terbatas jangka waktunya. Sehingga wakaf Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan ketentuan wakafnya harus mengikuti ketentuan hukum Hak Guna Bangunan. karena Hak Guna Bangunan merupakan Harta benda yang diwakafkan, yang merupakan salah satu unsur sahnya wakaf, sehingga keberadaannya harus ada. Jika harta benda wakaf dalam hal ini Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak

Pengelolaan ini menjadi hapus maka unsur keabsahan wakaf menjadi hilang dan menjadi batallah wakaf tersebut.

Dengan hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 35 Pemerintah Pemerintah No. 40 Tahun 1996 maka mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. [Pasal 36 ayat (2) PP. No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 10 Permendagri No, 1 Tahun 1977]

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35 PP. No. 40 Tahun 1996, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik. [Pasal 38 PP. No. 40 Tahun 1996].

Adapun penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan. [Penjelasan Pasal 38 PP. No. 40 Tahun 1996].

## **PENUTUP**

Wakaf Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan adalah sah jika syarat formil dan syarat materiil terpenuhi, yaitu diantaranya wakaf tersebut harus mendapat ijin tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Keberadaan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang diwakafkan dan telah berakhir jangka waktunya mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelola.

Pada Akhirnya, perlu adanya kajian lebih mendalam terhadap aspek hukum wakaf tanah yang lain, sebagai bentuk upaya dalam rangka sinkronisasi ketentuan hukum wakaf dengan hukum pertanahan nasional. Sehingga arah perkembangan hukum nasional kita sesuai dengan harapan masyarakat dan cita-cita bangsa Indonesia

DAFTAR BACAAN

**Buku :**

Abdurrachman. H., *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf Di Negara Kita*, edisi revisi, Citra Bakti, Bandung, 1994.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia ; Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.

Mughniyah, Muhammad Jawad, *Fiqih Lima Mazhab: Ja'fari, Hanafi, Maliki, Syafi'i, Hambali*, Penerjemah, Masykur A.B., Afif Muhammad, Idrus Al-Kaff, Lentera, Jakarta, 1996.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.

\_\_\_\_\_ , *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Sierrad, H.M. Zaki, *Hukum Agraria di Indonesia: Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006.

**Jurnal/Majalah/Makalah :**

Ramelan, Eman, *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999*, Majalah Yuridika, Vol. 15 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000.

\_\_\_\_\_ , *Hak Pengelolaan*, *Yuridika*, Vol. 15. No. 3 Mei-Juni 2000 : 192-206.

Sumardji, *Dasar dan Ruang Lingkup Wewenang dalam Hak Pengelolaan*, Majalah Yuridika, Vol. 21 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei 2006.

Santoso, Urip. *Wakaf Tanah Hak Milik*, Juni 2014.

**Peraturan Perundang-undangan :**

Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459);

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 105, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4667);

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3107);

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Penjelasannya, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah Negara, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 14);

Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Kebijakan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan selanjutnya;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-3433 tertanggal 17 September 1998.