

**PELAKSANAAN WAKAF TANAH YANG TIDAK MEMILIKI
AKTA IKRAR WAKAF (AIW)
PADA PERUMAHAN MUTIARA KUALU PERMAI**

Oleh : Yolla Indriana

Pembimbing 1 : Hj. Mardalena Hanifah, S.H., M.Hum

Pembimbing 2 : Dasrol, S.H., M.H

Alamat: Jalan Baru 1-Villa Bunga Arengka Cluster Adelia E17, Arengka, Pekanbaru

Email/Telepon : yollaindriana17@gmail.com / 0853 7389 2424 – 0852 7635 2944

ABSTRACT

Waqf land in Indonesia has been known and implemented by Muslims since Islam entered Indonesia. Land waqf is one form of waqf object in Indonesia. Waqf has the potential to advance the economy in Indonesia. This is evidenced by the large amount of waqf land that should be developed even more. The problem that occurs is regarding the position of waqf land at Mutiara Kuala Permai Housing. The main problems in this study are: First, how is the implementation of land waqf that does not have a Waqf Pledge Deed (AIW) at Mutiara Kuala Permai Housing Complex? Second, what are the legal consequences of land endowments that do not have a Waqf Pledge Deed (AIW) at Mutiara Kualu Permai Housing Complex?

This research is a juridical research or sociological legal research, namely research conducted directly on location or in the field to obtain data to provide a complete and clear picture of the problem under study. The population is all parties, namely Mr. Joni Sapriadi, S.E as Nazhir, Mr. Ir. Gustiwan as Head of RT 08/RW 01 Dusun V Kampung Baru, Kualu Village, and Mr. Developer as Mutiara Kualu Permai Housing according to the problems examined in this study. Sources of data used primary data sources and secondary data. Data collection techniques used, interviews and literature review.

The results of the research that can be concluded. First, the implementation of waqf land for public facilities that do not have a Waqf Pledge Deed (AIW) at Mutiara Kualu Permai Housing is known that the existence of land for public facilities from the developer to the community is a form of obligation as a condition that must be met by the developer in obtaining the benefits of the partnership program. subsidized housing from the government so that if there is no transfer of land for public facilities, then in essence the housing cannot be part of the government's subsidized housing program. Based on the status of the land provided by PT Mutiara Anugerah Mandiri, it is a waqf land. Second, the legal consequence of a land endowment that does not have a Waqf Pledge Deed (AIW) at Mutiara Kualu Permai Housing is a violation. In order to avoid sanctions, PT Mutiara Anugrah Mandiri is obliged to complete the Waqf Pledge Deed from the public facility land as soon as possible. In addition, for the community, if there is no action from the developer, they can make a complaint to the Regent through the Kampar Regent through the Kampar District Housing and Settlements Office, Jl. Langgini, Kec. Bangkinang, Kampar District, Riau.

Keywords : Waqf – Waqf Land – Waqf Implementation.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok yang dibutuhkan oleh manusia. Kebutuhan manusia yang terus meningkat menyebabkan ilmu pengetahuan dan teknologi juga semakin meningkat. Kebutuhan pokok manusia adalah sandang, pangan dan papan. Salah satu kebutuhan primer yang telah disebutkan adalah kebutuhan papan. Papan yang dimaksudkan adalah kebutuhan adanya tempat tinggal sebagai tempat berteduh dari panas dan hujan¹.

Perkembangan zaman mendorong pemerintah dalam mengendalikan tata ruang wilayah. Tata ruang atau dalam bahasa Inggrisnya *spatial plan* adalah wujud struktur ruang dan pola ruang disusun secara nasional, regional dan lokal. Salah satu ruang lingkup dalam pelaksanaan tata ruang adalah mengatur pemukiman masyarakat sehingga wilayah sentral sebagai kawasan bisnis tidak terganggu dengan hadirnya pemukiman masyarakat atau sebaliknya hunian masyarakat tidak terganggu dengan aktivitas bisnis masyarakat. Hal inilah yang menciptakan inovasi pemukiman masyarakat melalui Perumahan².

Perumahan adalah sekelompok rumah atau bangunan lainnya yang dibangun bersamaan sebagai sebuah pengembangan tunggal. Bentuknya bervariasi dinegara-negara manapun. Perumahan memiliki jenis yang berbeda-beda. Terdapat perumahan yang memiliki bentuk dan harga yang tinggi, menengah, dan murah. Perumahan dapat

mewujudkan kebutuhan masyarakat dalam hal papan atau tempat tinggal. Terkhusus hadirnya perumahan murah yang membantu masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah dapat menikmati hunian yang layak dan lebih teratur dalam tata ruang daerah³. Perumahan murah adalah salah satu program pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat dari kebutuhan papannya. Rumah murah adalah rumah umum layak huni dan terjangkau dengan luas lantai 36m² yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan kepemilikannya melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah didukung oleh bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan tanpa uang muka⁴.

Program Perumahan Murah memiliki manfaat kepada banyak pihak, bukan hanya kepada masyarakat dengan ekonomi menengah kebawah yang terbantu dengan program hunian murah yang diadakan oleh pemerintah dalam bentuk rumah subsidi. Pihak pengembang perumahan mendapatkan keuntungan dari program rumah murah⁵. Hadirnya program ini, pengembang dapat terbantu promosi produknya menjadi lebih cepat laku. Pemerintah dalam rangka menghindari adanya kondisi yang dapat merugikan masyarakat secara luas yang disebabkan kondisi rumah yang disediakan pengembang terhadap perumahan murah tidak sesuai dengan harapan dan jauh dari kata layak. Tidak dipungkiri bahwa program perumahan murah ini rentan dengan kondisi rumah yang tidak layak. Pemerintah perlu mengaturnya dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik

¹ Suherman Rasyidi, *Pengantar Teori Ekonomi* (Jakarta: Erlangga, 2010). Hal 1

² Uton Rustan Harun, *Penataan Ruang Kawasan Perkotaan Dalam Otonomi Daerah, Mimbar*, XVII.22 (2001), 172–88.

³ Rahardjo Adisasmita, *Pembangunan Ekonomi Perkotaan* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012).

⁴ Caecilia Waha and Sondakh Jemmy, *Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin Di Perkotaan (Suatu Kajian Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia)*, *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum*, 1.2 (2014), 86–102.

⁵ Handayani Hutapea, *New Housing Development Planning and Land Acquisition Strategy for Low-Income*, *Jurnal Ruang*, 2.4 (2014), 371–80.

Indonesia Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah. Di dalam aturan tersebut mengatur hal-hal yang wajib disediakan pengembang dalam melaksanakan program perumahan murah⁶.

Salah satu aturan wajib dalam program perumahan murah ini adalah kewajiban pengembang dalam menyediakan sarana tanah fasilitas umum. Fasilitas umum dalam hal ini bertujuan untuk membangun sarana ibadah, pendidikan, kesehatan, dan lain sebagainya. Hal ini diatur pada Pasal 25 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah:

- (1) Fasilitas peribadatan merupakan sarana kehidupan untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu disediakan di lingkungan yang direncanakan sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan;
- (2) Persyaratan dan standar perencanaan sarana lingkungan peribadatan ditentukan setelah lingkungan dihuni, tetapi perlu dialokasikan lahannya berdasarkan perkiraan populasi dan jenis agama calon penghuni.⁷

Berdasarkan pasal tersebut dapat tergambar bahwa keberadaan tanah fasilitas umum adalah sebuah kewajiban yang harus disediakan oleh Pengembang. Secara teknisnya, tanah fasilitas umum ini sudah menjadi milik masyarakat di Perumahan tersebut sehingga terkait administrasi seperti sertifikat tanah fasilitas umum juga harus diserahkan kepada masyarakat. Sesuai dengan aturan pada Pasal 25 Peraturan

Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah terkait fasilitas peribadatan perlu pembahasan dengan masyarakat yang dimediasi oleh pengembang sehingga diputuskan status tanah tersebut. Hal ini juga didukung oleh Pasal 61 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang bahwa masyarakat wajib mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang.

Tanah yang diserahkan oleh pihak pengembang kepada masyarakat harus memenuhi kepastian hukum yang berlaku. Tanah tersebut harus jelas secara administrasi. Hal ini disampaikan oleh Pasal 11 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah bahwa fasilitas umum harus memenuhi syarat administratif. Jika berkaitan dengan tanah maka untuk sarana peribadatan, maka statusnya adalah Wakaf. Sesuai Peraturan Bersama Menteri Agama, Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2006 bahwa rumah ibadah harus memiliki dokumen sertifikat tanah bukan milik perorangan. Penjelasan lainnya bahwa tanah rumah ibadah harus berbentuk Yayasan atau Wakaf.

Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingan guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syari'ah.⁸ Dalam hukum islam

⁶Direktorat Jendral Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan, Kebijakan Dan Program Bidang Pembiayaan Perumahan, *Diseminasi NSPK Pembiayaan Perumahan*, 2018.

⁷Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Perumahan*

Rakyat Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Perumahan Murah, 2011.

⁸Pemerintah Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*, 2004, MMIV.

perwakafan merupakan salah satu objek yang sangat penting. Bagi masyarakat Islam amalan wakaf sangat besar artinya karena wakaf merupakan *sodaqoh jariyah* yang nilai pahalanya tidak terputus dan mengalir terus walaupun pemberi *sodaqoh* meninggal dunia.⁹

Wakaf tanah di Indonesia telah dikenal dan dilaksanakan oleh umat Islam sejak agama Islam masuk ke Indonesia. Perwakafan tanah merupakan salah satu bentuk obyek wakaf di Indonesia. Wakaf memiliki potensi dalam memajukan perekonomian di Indonesia. Hal ini dibuktikan begitu banyaknya tanah wakaf yang semestinya dapat dikembangkan lebih besar lagi¹⁰.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf menyatakan bahwa salah satu syarat dalam penyerahan harta wakaf adalah dengan adanya akad ikrar wakaf dari tanah yang diwakafkan. Pada Pasal 34 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf ditegaskan bahwa dalam penyerahan harta wakaf harus diikuti dengan penyerahan dokumen resmi yakni sertifikat tanah yang diwakafkan untuk selanjutnya dilaksanakan akad di Kantor Urusan Agama (KUA) setempat dengan mendatangkan Wakif (orang yang berwakaf) dan Nazhir (orang yang menerima wakaf). Tujuan dari pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW) pada penyerahan tanah fasilitas umum perumahan murah oleh pihak pengembang kepada masyarakat agar tidak adanya persengketaan dikemudian hari yang menyebabkan perubahan status wakaf tersebut¹¹.

Mekanisme perwakafan benda tidak bergerak seperti tanah, maka menurut

Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 73 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Perwakafan Benda Tidak Bergerak Dan Benda Bergerak Selain Uang menyatakan bahwa Harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah harus didaftarkan pada instansi yang berwenang di bidang pertanahan. Pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah dilaksanakan berdasarkan AIW. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam penyerahan tanah untuk fasilitas umum, menjadi kewajiban pengembang adalah menyerahkan tanah tersebut kepada masyarakat secara fisik dan administratif. Selain itu juga wajib dalam mendaftarkan penyerahan harta wakaf tersebut kepada pihak berwenang dalam bentuk Akta Ikrar Wakaf (AIW).

Permasalahan pada tanah fasilitas umum ini terdapat pada Perumahan Mutiara Kualu Permai Desa Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar. Perumahan ini merupakan perumahan murah program pemerintah yang berdiri sejak tahun 2014 oleh pengembang PT Mutiara Anugerah Mandiri. Disampaikan oleh Ir. Gustiwan selaku RT 08/RW01 Desa Kualu bahwa pihak pengembang telah menyerahkan secara lisan tanah wakaf untuk fasilitas umum yang berbentuk sarana ibadah musholla dengan ukuran 30 x 20 M². Pelaksanaan wakaf tanah ini hanya berdasarkan ucapan saja tanpa ada penyerahan sertifikat ataupun pengurusan Akta Ikrar Wakaf (AIW).

Pada tahun 2016 melalui pengurus musholla melakukan mediasi dengan pihak pengembang untuk mengurus Akta Ikrar Wakaf dalam rangka memberikan jaminan kepada masyarakat muslim dilingkungan perumahan bahwa tanah tersebut telah resmi

⁹Randy Prasetya, *Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Kaum Oleh Masyarakat Adat Di Nagari Supayang Kecamatan Salimpaung Kabupaten Tanah Datar (Sengketa Tanah Kaum Datuk Tianso Dan Kaum Datuk Cumano)*, JOM Fakultas Hukum Universitas Riau, V.1 (2018), 1–15.

¹⁰Amelia Fauzia and others, *Fenomena Wakaf Di Indonesia: Tantangan Menuju Wakaf Produktif* (Jakarta: Badan Wakaf Indonesia, 2016).Hal. 9

¹¹Abdul Halim, *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, Ciputat: Ciputat Press, 2005. Hal. 104

diwakafkan dan memiliki Akta Ikrar Wakafnya namun pihak pengembang tidak memberikan tanggapan yang diharapkan bahkan cenderung tidak mampu menunjukkan sertifikat tanah yang diwakafkan sebagai syarat untuk mengurus Akta Ikrar Wakaf (AIW) di Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar. Sebagai langkah penjaminan, dimintai pernyataan wakaf secara tulisan dari pihak pengembang kepada Nazhir wakaf yang dalam hal ini adalah pengurus musholla. Pernyataan dari pengembang menyatakan bahwa pernyataan wakaf tersebut dapat menjadi pengganti sertifikat tanah sebagai syarat pengurusan Akta Ikrar Wakaf (AIW). Setelah pengurus melakukan kunjungan ke Kantor Urusan Agama (KUA) kecamatan Tambang dinyatakan bahwa pernyataan wakaf tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sebab nomor sertifikat tanah yang diwakafkan tidak jelas serta tidak menjelaskan batas-batasnya.

Pada tahun 2018, pihak pengembang masih belum bisa menunjukkan sertifikat tanah fasilitas umum sehingga posyandu yang akan dibangun diatas tanah FASUM terhambat.

Pada tahun 2019, pengurus musholla melakukan kunjungan ke Kantor Urusan Agama (KUA) dengan maksud untuk merubah status musholla menjadi masjid namun tidak dapat direalisasikan sebab dari penjelasan Kantor Urusan Agama (KUA) membutuhkan Akta Ikrar Wakaf (AIW) dari tanah rumah ibadah yang akan dijadikan masjid. Pada tahun yang sama, pengurus musholla kembali ke Kantor Urusan Agama (KUA) untuk mengurus syarat mendirikan MDTA (Madrasah Diniyah Takmiliyah Awaliyah), namun kembali harus gagal sebab

mendirikan MDTA (Madrasah Diniyah Takmiliyah Awaliyah) juga membutuhkan Akta Ikrar Wakaf (AIW) jika tanah tersebut diwakafkan atau sekurang-kurangnya dengan menunjukkan sertifikat tanah yang diwakafkan¹².

Berdasarkan permasalahan tersebut membuktikan bahwa sangat pentingnya kedudukan sertifikat tanah FASUM dan Akta Ikrar Wakaf (AIW) sebagai instrumen dalam pengelolaan rumah ibadah karena banyaknya kerugian dan kesulitan yang didapatkan masyarakat Perumahan Mutiara Kualu Permai sebab tidak memiliki keduanya. Kantor Urusan Agama (KUA) setempat enggan memberikan kemudahan pengurusan sebagai langkah hati-hati sehingga rumah ibadah dikemudian hari tidak menjadi sengketa yang meresahkan masyarakat. Meskipun suatu penghibahan ataupun perwakafan secara lisan maupun tulisan, sebagaimana halnya dengan suatu perjanjian pada dasarnya hibah (*schénking*) tidak dapat ditarik kembali. Jika tidak memiliki dokumen maka hanya akan menjadikan status hukumnya menjadi lemah.¹³

Berdasarkan hal ini, penulis tertarik untuk mengetahui secara rinci kondisi dan permasalahan terkait tanah wakaf yang tidak memiliki Akta Ikrar Wakaf Sehingga dipilihlah judul penelitian, **“Pelaksanaan Wakaf Tanah Yang Tidak Memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW) Pada Perumahan Mutiara Kualu Permai”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan wakaf tanah yang tidak memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW) pada Perumahan Mutiara Kualu Permai?

¹²Gustiwan (RT. 08 RW 01, Dusun V Kampung Baru, Desa Kualu, Kampar) *Wawancara Penelitian*, 5 Mei 2021

¹³Devi Suarsanti, *Pertimbangan Pemangku Adat Petalangan Dalam Pembatalan Hibah Tanah Di*

Desa Segati Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan, JOM Fakultas Hukum Universitas Riau, IV.1 (2019), 1–15

2. Bagaimanakah akibat hukum dari wakaf tanah yang tidak memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW) pada Perumahan Mutiara Kualu Permai?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan wakaf tanah yang tidak memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW) pada Perumahan Mutiara Kualu Permai.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum dari wakaf tanah yang tidak memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW) pada Perumahan Mutiara Kualu Permai.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Bagi Pemerintah: sebagai evaluasi dalam pelaksanaan sosialisasi kepastian hukum terkait dengan harta yang diwakafkan.
- b. Bagi Kantor Urusan Agama Kecamatan Tambang: sebagai rekomendasi penyelesaian sengketa harta wakaf yang tidak memiliki surat.
- c. Bagi Developer: sebagai rekomendasi tindakan dan kepastian hukum terkait tanah fasilitas umum perumahan.
- d. Bagi Pemuka Masyarakat: sebagai rekomendasi penyelesaian dan kepastian hukum terkait dengan harta wakaf untuk fasilitas umum perumahan.

D. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Dominikus Rato Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil

karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁴

Penelitian ini dikaitkan dengan teori kepastian hukum terkait dengan penyerahan tanah fasilitas umum untuk kebutuhan wakaf. Hal ini berangkat dari aturan Pasal 25 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah yang menyatakan bahwa pelaku usaha perumahan berkewajiban untuk menyiapkan sarana peribadatan berdasarkan jumlah masyarakatnya. Persyaratan dan standar perencanaan sarana lingkungan peribadatan ditentukan setelah lingkungan dihuni, tetapi perlu dialokasikan lahannya berdasarkan perkiraan populasi dan jenis agama calon penghuni.

Kepastian hukum yang akan dikaji adalah kepastian dari kedudukan tanah fasilitas umum yang telah diserahkan ke masyarakat tersebut. Selanjutnya kewajiban administratif apa saja yang harus mengikuti dari pelaksanaan penyerahan tersebut. Siapa saja pihak yang bersangkutan dalam penyerahan tanah tersebut. Apa saja dampak yang terjadi jika penyerahan tanah fasilitas umum tidak memenuhi aturan hukum yang berlaku dan sanksi apa yang dapat diberikan jika pelaksanaan penyerahan tanah tidak sesuai dengan aturan yang berlaku.

¹⁴ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm.59

E. Kerangka Konseptual

1. Pelaksanaan diartikan sebagai suatu usaha atau kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mewujudkan rencana atau program dalam kenyataannya.¹⁵
2. Wakaf adalah suatu ungkapan yang mengandung penahanan harta miliknya kepada orang lain atau lembaga dengan cara menyerahkan suatu benda yang kekal zatnya untuk diambil manfaatnya untuk kebaikan.¹⁶
3. Akta Ikrar Wakaf, yang selanjutnya disingkat AIW adalah bukti pernyataan kehendak Wakif untuk mewakafkan harta benda miliknya guna dikelola Nazhir sesuai dengan peruntukan harta benda wakaf yang dituangkan dalam bentuk akta.¹⁷
4. Perumahan Masyarakat adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.¹⁸

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan tipe penelitian sosiologis empiris, yaitu penelitian hukum empiris atau sosiologis adalah penelitian hukum dengan data primer atau suatu data yang diperoleh langsung dari sumbernya untuk selanjutnya ditinjau berdasarkan hukum normatif¹⁹.

Sifat penelitian yang penulis gunakan ialah sifat penelitian deskriptif,

maksudnya adalah penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan gejala-gejala dilingkungan masyarakat terhadap suatu kasus yang diteliti²⁰. Penulis menggunakan sifat penelitian deskriptif, karena pada penelitian ini peneliti menggambarkan akibat hukum dari pelaksanaan wakaf tanah pada perumahan yang tidak memiliki Akta Ikrar Wakaf.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini terletak di Perumahan Mutiara Kualu Permai, Jalan Tuanku Tambusai Kualu - Jalan Kemuning, RT 08/RW 01, Desa Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau. Sebab dipilihnya lokasi penelitian ini karena penulis melihat adanya suatu pembangunan yang terhambat diatas tanah Fasilitas Umum (FASUM) pada perumahan tersebut sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mencari tahu apakah permasalahan yang terjadi sehingga pembangunan tersebut terhambat.

3. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah sekaligus menjadi sampel.

a. Developer

Developer adalah pengembang properti yang membangun suatu area atau kawasan yang membangun, seperti rumah atau apartemen.

¹⁵ KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Jakarta: Balai Pustaka, 2010), Hal. 554

¹⁶ Muhammad Sholahuddin, *Kamus Istilah Ekonomi, Keuangan, Dan Bisnis Syariah A-Z* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011, Hal. 825

¹⁷Pasal 1 Angka 6, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

¹⁸ Pasal 1 Angka 2, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

¹⁹Muhammad Erwin and Freaddy Busroh, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Refika Aditama, 2013). Hal 120

²⁰Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Rhineka Cipta, 2013).Hal. 103

- b. **Pengurus Musholla**
Pengurus Musholla adalah seseorang yang ditunjuk warga dalam suatu lingkungan perumahan untuk mengurus segala kegiatan keagamaan dan terkait musholla yang ada didalam perumahan.
- c. **Ketua RT**
Ketua RT adalah tokoh masyarakat yang ditunjuk menjadi salah satu perangkat yang bertugas untuk membantu pemerintah desa.

4. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang peneliti peroleh secara langsung melalui responden di lapangan mengenai hal-hal yang bersangkutan dengan masalah yang diteliti tentang pelaksanaan wakaf tanah yang tidak memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW) pada perumahan Mutiara Kualu Permai di Desa Kualu, Kabupaten Kampar.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh untuk menunjang dan mendukung data primer. Data ini peneliti peroleh dari berbagai studi kepustakaan serta peraturan perundang-Undangan, buku-buku, literatur, jurnal serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini, yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber utama yang dijadikan pembahasan dalam penelitian ini, yaitu aturan-aturan hukum yang mengikat. Peraturan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf;
- b) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf;
- c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Perumahan Murah;
- e) Peraturan Bersama Menteri Agama, Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Pendirian Rumah Ibadat;
- f) Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 73 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Perwakafan Benda Tidak Bergerak dan Benda Bergerak Selain Uang.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan penelitian yang berasal dari literatur atau hasil penulisan para sarjana berupa buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan pokok pembahasan.

3) Bahan Hukum Tersier.

Bahan hukum tersier adalah bahan penelitian yang diperoleh dari buku-buku, jurnal dan sejenisnya yang berfungsi memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder,

seperti Kamus Hukum Bahasa Indonesia dan internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Teknik wawancara atau interview yaitu teknik pengumpulan data dengan Tanya jawab lisan secara langsung dengan pihak yang erat hubungannya dengan penelitian ini.

b. Kajian Kepustakaan

Kajian kepustakaan yaitu dengan cara mencari literatur-literatur kepustakaan yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang sedang diteliti. Metode ini digunakan dalam kategori penelitian hukum sosiologis hanya untuk mencari data sekunder guna mendukung data primer.²¹

6. Analisis Data

Teknik analisis yang dilakukan adalah dengan analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan data yang dianalisis dengan tidak menggunakan statistik atau matematika ataupun yang sejenisnya, namun cukup menguraikan secara deskriptif dari data yang telah diperoleh. Penulis menarik suatu kesimpulan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus. Untuk mendapatkan suatu kesimpulan dimulai dengan melihat faktor-faktor yang nyata dan

diakhiri dengan penarikan suatu kesimpulan yang juga merupakan fakta dimana kedua fakta tersebut dijumpai oleh teori-teori.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Pertanahan

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA, tanah adalah atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 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.²²

2. Sejarah Wakaf

Terlepas dari kelebihan dan kekurangan Peraturan Pemerintah No.28 tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik beserta peraturan pelaksanaannya dan Kompilasi Hukum Islam (KHI) melalui Inpres No.1 tahun 1991. Keputusan Menteri Agama RI No. 154 tahun 1991 yang sudah pernah dijadikan rujukan pengelolaan wakaf. Merupakan usaha awal pembaruan hukum nasional di bidang perwakafan dan berawal dari peraturan-peraturan tersebut lahir Undang-Undang No. 41 tahun 2004 tentang wakaf.

3. Ruang Lingkup Pertanahan

Menurut Marwan dan Prastowo, hukum tanah, antara lain yaitu²³:

²¹ Ronny Hanitojo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 36.

²² Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Surabaya: UIN SA Press, 2016. Hal. 4

²³ Nunuk Sulisrudatin, *Keberadaan Hukum Tanah Adat Dalam Implementasi Hukum*

- a. Hak persekutuan, yaitu hak yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dinikmati, diusahakan oleh sekelompok manusia yang hidup dalam suatu wilayah tertentu yang disebut dengan masyarakat hukum (persekutuan hukum). Lebih lanjut, hak persekutuan ini sering disebut dengan hak ulayat, hak dipertuan, hak purba, hak komunal, atau *beschikingsrecht*.
- b. Hak Perseorangan, yaitu hak yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dinikmati, diusahakan oleh seseorang anggota dari persekutuan tertentu.

4. Sumber Hukum Pertanahan

Kementerian PUPR menerbitkan Permen PUPR Nomor 24 /PRT/M/ 2018 tentang Akreditasi dan Registrasi Asosiasi Pengembang Perumahan serta Pengembang Perumahan yang berlaku pada 26 Oktober 2018. Permen ini mengatur mekanisme bagi asosiasi pengembang dan pengembang perumahan untuk melakukan registrasi dan akreditasi. Untuk penilaian akreditasi dan registrasi dilakukan dengan dua mekanisme yakni untuk asosiasi dilakukan tim yang dibentuk oleh Kementerian PUPR.

5. Bentuk-bentuk Peralihan Hak Atas Tanah

a. Jual Beli

Jual beli tanah sebagai lembaga hukum tidak diatur secara tegas dalam UUPA, bahkan sampai saat ini belum ada peraturan yang mengatur secara khusus mengenai jual beli tanah.

b. Hibah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilaksanakan pada saat si pemberi masih hidup.

c. Peralihan

Terjadi karena pewarisan dari pemilik tanah kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan adalah beralihnya hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris karena peristiwa hukum, dengan meninggalnya pewaris maka hak atas tanah berpindah kepada ahli waris. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan Undang-undang dan karena wasiat.²⁴

d. Wakaf

Dalam perundang-undangan tentang wakaf di Indonesia terhadap benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan peralihan, perubahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 225 Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, Pasal 40 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik dalam Pasal 11. Selanjutnya Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah.

Agraria, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, 4.2 (2014) <<https://doi.org/10.35968/jh.v4i2.96>>.

²⁴ *Ibid*, hal 89

B. Tinjauan Umum Wakaf

1. Pengertian Wakaf dalam Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Pasal 1 Angka 1 berbunyi: "Wakaf adalah 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 Syari'ah".

2. Pengertian Wakaf Menurut Ulama

Dalam merumuskan definisi wakaf, di kalangan ulama fikih terjadi perbedaan pendapat. Perbedaan rumusan dari definisi wakaf ini berimplikasi terhadap status harta wakaf dan akibat hukum yang dimunculkan dari wakaf tersebut. Secara bahasa, waqf dalam bahasa Arab diartikan dengan al-habs "menahan", dan al-ma'un, "menghalangi". Ulama Hanafiyah merumuskan definisi wakaf dengan: "Menahan benda milik orang yang berwakaf dan menyedekahkan manfaatnya untuk kebaikan baik untuk sekarang atau masa yang akan datang."²⁵

3. Tujuan dan Fungsi Wakaf

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf adalah Wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. Sedangkan fungsi wakaf terdapat pada pasal 5 yakni, Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat

ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

4. Syarat Wakaf

Adapun syarat dan rukun wakaf adalah sebagai berikut:²⁶

- a. *Al-Waqif*
- b. *Al-Mauquf*
- c. *Al-Mauquf 'Alaih*
- d. *Sighah*
- e. *Nazhir*

5. Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah Wakaf

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yang perwakafan tanah hak milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selamanya untuk kepentingan peribatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama islam.

6. Akta Ikrar Wakaf (AIW)

Akta Ikrar Wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakatkan harta benda miliknya.

²⁵ Mohammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam Zakat Dan Wakaf*, Jakarta : UI-Press, 2012, hlm 80

²⁶ Juhaya S. Praja, *Perwakafan Di Indonesia*, Bandung: Yayasan Piara, 1997, hlm 27.

Dengan mengurus Akta Ikrar Wakaf akan memberikan manfaat diantaranya sebagai berikut²⁷:

- 1) Bagi Lembaga/Yayasan yang akan berdiri di atas tanah wakaf membutuhkan administrasi tanah yang menjadi bangunan dasar dalam pengurusan izin;
- 2) Bagi Lembaga/Yayasan yang akan berdiri di atas tanah wakaf membutuhkan akta ikrar wakaf sebagai bukti eksistensinya;
- 3) Akta Ikrar Wakaf akan mencegah gugatan terkait tanah yang diwakafkan dari pihak lain;
- 4) Akta Ikrar Wakaf menjadi syarat dalam pengembangan bangunan ataupun aset yang berkaitan dengan tanah wakaf tersebut; sebagai Dokumentasi resmi terkait momentum wakaf yang dilaksanakan untuk generasi masa depan.

GAMBARAN LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Desa Kualu

Desa Kualu ini merupakan Desa yang cukup tua dari salah satu Desa yang ada di Kabupaten Kampar yang memiliki 6 Dusun yang terdiri dari Dusun I Desa Kualu, Dusun II Desa Durian Tandang, Dusun III Desa Tanjung Kudu, Dusun IV Perumahan Palam Mas, Dusun V Kampung Baru. Wilayah ini tergolong jauh dari jalan lintas Pekanbaru - Bangkinang karena letaknya 10 km dari jalan raya.

Batas-batas wilayah Desa Kualu, dilihat dari bentangan wilayah yang mana letak geografis dari Desa Kualu diantaranya yaitu :

- a. Sebelah Utara dari Desa Tarai Bangun dan Rimbo Panjang
- b. Sebelah Selatan dari Desa Sungai Pagar PTPN V

- c. Sebelah Barat dari Desa Parit Baru dan Rimbo Panjang
- d. Sebelah Selatan dari Desa Teluk Kenidai

B. Visi-Misi Desa Kualu

Visi “Mensejahterakan rakyat Desa Kualu untuk mencapai hidup yang lebih baik lagi menuju masa depan dan terwujudnya pelayanan prima yang harmonis bagi masyarakat”.

Misi:

1. Pertama, Meningkatkan pembinaan dan pengembangan sumber daya manusia Desa Kualu.
2. Kedua, Mendorong terciptanya pembangunan wilayah Desa Kualu.
3. Ketiga, Meningkatkan kinerja aparatur didalam menyelenggarakan organisasi Desa dan mendorong peran aktif masyarakat dalam budaya gotong royong dan swadaya masyarakat.

C. Gambaran Tanah Wakaf Perumahan Mutiara Kualu Permai

Perumahan Mutiara Kualu Permai Desa Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar. Perumahan ini merupakan perumahan murah program pemerintah yang berdiri sejak tahun 2014 oleh pengembang PT Mutiara Anugerah Mandiri. Perumahan ini terdiri dari 225 unit rumah dan merupakan program rumah subsidi dan Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Tanah wakaf yang diberikan oleh pihak pengembang PT Mutiara Anugerah Mandiri disampaikan secara langsung oleh Pimpinan selaku pemilik tanah kepada masyarakat yang diwakili oleh Pengurus Musholla dan tokoh-tokoh masyarakat sebagai *Nazhir* Wakaf.

²⁷Rasyid. *Opc.it.* Hal. 2

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Wakaf Tanah Yang Tidak Memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW) Pada Perumahan Mutiara Kualu Permai

1. Dasar Penyerahan

Penyerahan tanah untuk fasilitas umum dari pihak pengembang kepada masyarakat Perumahan Mutiara Kualu Permai adalah salah satu bentuk syarat dalam menyediakan rumah subsidi berbasis Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Syarat ini dibenarkan oleh pihak Pengembang bahwa sebelum pihak pengembang disetujui sebagai mitra pemerintah dalam program rumah subsidi, maka wajib memenuhi beberapa syarat diantaranya adalah menyerahkan *site plan* perumahan yang berupa drainase, akses publik, akses jalan, serta pengembangan kawasan di lahan tersebut. Dalam pengesahan *site plan* ini juga melibatkan pihak Dinas Pemukiman, Prasarana dan Sarana Wilayah.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sebagai berikut: Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan²⁸. Untuk membangun suatu perumahan, harus mempunyai perencanaan terlebih dahulu yang meliputi rencana untuk prasarana, sarana dan utilitas umum dan rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari perumahan. Perencanaan diperlukan dalam rangka agar tidak terjadi kesalahan

peruntukan tanahnya antara kavling rumah dengan sarana, prasarana, utilitas umum dan fasilitas sosial.

2. Kedudukan Tanah

Setelah mengetahui bahwa dasar penyerahan tanah untuk fasilitas umum di Perumahan Mutiara Kualu Permai adalah sebagai bentuk dari kewajiban pengembang sebagai mitra perumahan subsidi, maka selanjutnya harus diketahui terkait dengan kedudukan dari tanah tersebut. Hal ini disebabkan dalam penyerahan tanah tersebut harus memenuhi aturan sesuai peruntukannya. Pasal 61 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang bahwa masyarakat wajib mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang.

Tanah yang diserahkan oleh pihak pengembang kepada masyarakat harus memenuhi kepastian hukum yang berlaku. Tanah tersebut harus jelas secara administrasi. Pasal 11 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah bahwa fasilitas umum harus memenuhi syarat administratif. Jika berkaitan dengan tanah maka untuk sarana peribadatan, maka statusnya adalah Wakaf. Sesuai Peraturan Bersama Menteri Agama, Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2006 tentang Pendirian Rumah Ibadah bahwa rumah ibadah harus memiliki dokumen sertifikat tanah bukan milik perorangan. Penjelasan lainnya bahwa tanah rumah ibadah harus berbentuk Yayasan atau Wakaf.

²⁸ pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

3. Kelengkapan Syarat Wakaf

Terkait dengan harta benda wakaf, pada fenomena di Mutiara Kualu Permai, selaku Nazhir wakaf adalah Pengurus Musholla atas nama Joni Safriadi SE. Penunjukan Nazhir merupakan bagian musyawarah masyarakat. Selain itu Nazhir juga masuk dalam berita acara penyerahan wakaf beserta saksi-saksi tokoh masyarakat.

Penyertaan wakaf hampir melingkupi dengan aturan yang berlaku. Hanya saja terkait dengan benda yang diwakafkan tidak dapat ditunjukkan secara fisik Sertifikat Hak Milik-nya. Menurut pengakuan dari pihak pengembang bahwa surat tersebut berada pada pihak Notaris. Alasan keberadaan surat tersebut masih ditahan pihak notaris belum diketahui. Hanya saja pihak developer meyakinkan bahwa bermodalkan surat berita acara wakaf sudah cukup untuk pengurusan Akta Ikrar Wakaf (AIW). Namun pernyataan tersebut langsung disanggah oleh pihak Musholla sebagai Nazhir Wakaf yang menyatakan bahwa KUA tidak bersedia menerbitkan Akta Ikrar Wakaf (AIW) jika belum memiliki Sertifikat Hak Milik yang asli.

4. Pelaksanaan Wakaf Tanah Pada Perumahan Mutiara Kualu Permai

Pelaksanaan wakaf tanah mempunyai beberapa prosedur yang harus dipenuhi, yaitu :

- a. Sebuah keluarga bermusyawarah terlebih dahulu untuk mewakafkan tanah miliknya.
- b. Wakif bersama Nazhir mempersiapkan persyaratan administrasi sertifikasi tanah wakaf.
- c. Kepala Keluarga (selaku Wakif), bersama Nazhir (Pengurus wakaf) dan saksi datang ke KUA menghadap Kepala KUA selaku Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).

- d. PPAIW memeriksa persyaratan wakaf dan selanjutnya mengesahkan Nazhir.
- e. Wakif mengucapkan Ikrar Wakaf dihadapan saksi-saksi dan PPAIW, selanjutnya membuat Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan salinannya.
- f. Wakif, Nazhir dan saksi pulang dengan membawa AIW (form W.2a).
- g. PPAIW atas nama Nazhir menuju ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan membawa berkas permohonan pendaftaran Tanah Wakaf dengan pengantar form W.7.
- h. Kantor Pertanahan memproses sertifikat Tanah Wakaf.
- i. Kepala Kantor Pertanahan menyerahkan sertifikat tanah wakaf kepada Nazhir, selanjutnya ditunjukkan kepada PPAIW untuk dicatat pada daftar Akta Ikrar Wakaf.

Pelaksanaan wakaf yang terjadi di Perumahan Mutiara Kualu Permai tidak sesuai dengan prosedur yang seharusnya ditetapkan. Developer mewakafkan tanah untuk fasilitas umum kepada masyarakat dalam bentuk penyerahan secara lisan tanpa adanya akad secara tertulis. Hanya poin a saja yang terpenuhi, poin b sampai dengan poin i tidak terpenuhi sehingga hal ini menyebabkan tidak dapat diterbitkannya Akta Ikrar Wakaf (AIW).

B. Akibat Hukum Dari Wakaf Tanah Yang Tidak Memiliki AIW Pada Perumahan Mutiara Kualu Permai

1. Pihak PT Mutiara Anugerah Mandiri

Pihak PT Mutiara Anugerah Mandiri adalah pengembang perumahan yang secara aturan berkewajiban memberikan tanah untuk fasilitas umum sesuai dengan aturan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman serta Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah.

Maka tindakan yang melanggar dari kewajiban tersebut akan memberikan dampak hukum kepada pihak pengembang. Sanksi yang dapat diterima oleh pihak pengembang seperti yang terdapat pada Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, yaitu : Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Sehingga dapat disimpulkan bahwa akibat hukum yang terjadi pada PT Mutiara Anugerah Mandiri jika tidak segera menyelesaikan kewajiban dalam menyerahkan tanah wakaf fasilitas umum secara fisik dan administrasi akan dikenakan sanksi denda seperti yang telah disebutkan diatas.

2. Pihak Masyarakat Perumahan Mutiara Kualu Permai

Akibat hukum yang dirasakan masyarakat yang tidak segera mengurus Akta Ikrar Wakaf adalah sebagai berikut:

- 1) Rumah Ibadah tidak terdaftar
Disebabkan tidak adanya Akta Ikrar Wakaf, maka rumah ibadah di Perumahan Mutiara Kualu Permai yakni Musholla Ash-shofa belum terdaftar di Kementerian Agama Kabupaten Kampar. Dampaknya, dalam hal pengurusan menjadi masjid ataupun urusan administrasi lainnya terkait rumah ibadah akan terkendala.
- 2) Tidak dapat mendirikan Sarana Pendidikan
Di tanah fasilitas umum Perumahan Mutiara Kualu Permai tidak dapat didirikan sarana pendidikan yang dapat menunjang keagamaan seperti

MDTA dan TPA. Hal ini disebabkan sebagai syarat pengurusan MDTA dan TPA tersebut membutuhkan kepemilikan bangunan yang jelas dengan dibuktikan secara administrasi.

- 3) Tidak mendapatkan Bantuan Pemerintah
Sudah menjadi informasi umum bahwa dalam mendapatkan bantuan pembangunan rumah ibadah harus memiliki kejelasan administrasi khususnya bagi Masjid dan Musholla harus memiliki Akta Ikrar Wakaf.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan wakaf tanah fasilitas umum yang tidak memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW) pada Perumahan Mutiara Kualu Permai diketahui bahwa secara kedudukan tanah yang diberikan oleh pihak PT Mutiara Anugerah Mandiri adalah tanah wakaf. Hal ini disebabkan peruntukannya untuk sarana ibadah, maka semestinya syarat administrasi dari penyerahan tersebut harus didaftarkan di Kementerian Agama dengan memiliki Akta Ikrar Wakaf.
2. Tidak adanya Akta Ikrar Wakaf, maka rumah ibadah di Perumahan Mutiara Kualu Permai yakni Musholla Ash-shofa belum terdaftar di Kementerian Agama Kabupaten Kampar. Dampaknya pengurusan menjadi masjid ataupun urusan administrasi lainnya terkait rumah ibadah akan terkendala dan tidak mendapatkan bantuan pembangunan rumah ibadah baik dari pemerintah maupun dari yayasan. Di tanah fasilitas umum Perumahan Mutiara Kualu Permai tidak dapat didirikan sarana pendidikan yang dapat menunjang keagamaan seperti MDTA dan TPA. Hal ini disebabkan sebagai syarat pengurusan MDTA dan TPA tersebut membutuhkan

kepemilikan bangunan yang jelas dengan dibuktikan secara administrasi.

B. Saran

1. Pelaksanaan wakaf fasilitas umum mengikuti prosedur yang berlaku. Agar tidak menjadi persoalan di kemudian hari. Seperti yang sudah ditetapkan dalam prosedur mewakafkan tanah.
2. Hukum yang berlaku untuk tanah yang tidak memiliki Akta Ikrar Wakaf adalah Pasal 129 huruf f Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman yaitu mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang merugikan masyarakat. Berdasarkan hal tersebut timbul sanksi yang dapat dikenakan kepada pihak developer.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adisasmita, Rahardjo. 2012. *Pembangunan Ekonomi Perkotaan*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Al-Alabiji, Adijani. 2004. *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori dan Praktik*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Al-Kabisi, Muhammad Abid Abdullah. 2004. *Hukum Wakaf*. Ciputat: IIMAN Press.
- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung
- Ali, Mohammad Daud. 2012. *Sistem Ekonomi Islam Zakat Dan Wakaf*, Jakarta: UI-Press.
- Ali, Zainuddin. 2010. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Al-Zuhailia Wahbah,. 1981. *Al-Fikih al-Islaminwa Adillatu*, Beirut: Dar alFikri.
- Ashshofa, Burhan. 2013. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Rhineka Cipta.
- Departemen Agama Republik Indonesia. *Fiqh wakaf*. Jakarta: Direktorat Jendral Bimas Islam dan Penyelenggaraan Haji.
- Dillah, Philips dan Supratman. 2013. *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta.
- Direktorat Jendral Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan. 2018. 'Kebijakan Dan Program Bidang Pembiayaan Perumahan', *Diseminasi NSPK Pembiayaan Perumahan*.
- Erwin, Muhammad, and Freaddy Busroh. 2013. *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Refika Aditama.
- Fauzia, Amelia and others. 2016. *Fenomena Wakaf Di Indonesia: Tantangan Menuju Wakaf Produktif*, Jakarta: Badan Wakaf Indonesia.
- Mertokusumo, Sudikno. 2007. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Muwahid. 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Surabaya: UIN SA Press.
- Rasyidi, Suherman. 2010. *Pengantar Teori Ekonomi*, Jakarta: Erlangga.
- Rato, Dominikus. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Sadana, Agus. 2014. *Perencanaan Kawasan Permukiman*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Santoso, Urip. 2006. *Hukum Agraria&Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- . 2014. *Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik*,

- PERSPEKTIF, Volume XIX*, Jakarta: Kencana
- Sholahuddin, Muhammad. 2011. *Kamus Istilah Ekonomi, Keuangan, Dan Bisnis Syariah A-Z*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta.
- _____. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta.
- Supratman, dan Philips Dillah. 2013. *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Tim Universitas Islam Indonesia (UII). 2009. *Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Trianto, Budi. 2015. *Riset Modeling*, Jakarta: Adh-Dhuha Institute.
- Usman, Rachmadi. 2009. *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Zainal, Asikin. 2012. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press.
- ‘Perlindungan Hukum Terhadap Harta Benda Wakaf Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan (Studi Pada Putusan Nomor 393 / PDT / 2014 / PT . MDN)’, *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Diponegoro*2, 41.
- Hamid, Norma Md Saad, Salina Kassim, and Zarinah.2016. ‘Best Practices of Waqf: Experiences of Malaysia and Saudi Arabia’, *Saad, Journal of Islamic Economics Lariba*, 2.2.
- Harun, Uton Rustan, 2001, ‘Penataan Ruang Kawasan Perkotaan Dalam Otonomi Daerah’, *Mimbar*, XVII.22, 172–88.
- Hutapea, Handayani, 2014, ‘New Housing Development Planning and Land Acquisition Strategy for Low-Income’, *Jurnal Ruang*, 2.4, 371–80
- Nazira, 2017, ‘Dampak Pengabaian Sertifikasi Tanah Wakaf Terhadap Kepemilikan (Studi Pada Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh)’, *Skripsi Ekonomi Syariah UIN Ar-Raniri Aceh*.
- Rahman, Eddy, 2012, ‘Permukiman Berdasarkan Skop Analisis’, *Jurnal Ilmu Pembangunan*.
- Rasyid, Moh, 2016, ‘Peran Sertifikasi Tanah Wakaf dalam Mengantisipasi Dinamika Zaman’ *Jurnal ZISWAF*, Volume 3 N.
- Serlin, Medina Ayesha, and Ema Umilia, 2013, ‘Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Masyarakat Dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Surabaya Di Sidoarjo’, *Jurnal TEKNIK POMITS*, 2.2.
- Sulisrudatin, Nunuk. 2014. ‘Keberadaan Hukum Tanah Adat Dalam Implementasi Hukum Agraria’,

B. Jurnal

- AlHanafi, Abu Bakar Muhammad ibn Ahmad ibn Abi Sahal As-Syarakhsi. *Kitab Al-Mabsuth, Juz. 11, 34 dan 41*
- Anwar, Saiful. 2020. ‘Urgency Of Waqf Land Registration In The Context Of Indonesian Land Reform’, *Journal of Law and Legal Reform*, 1.3.
- Digo, Alton, Reza Pratama, Muhyidin, and Islamiyati, 2016,

- Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 4.2.
- Tambunan, Edy Saputra. 2015. *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hibah Sebidang Tanah Menurut Hukum Islam Putusan*. Perkara Nomor 168/Pdt.g/2009/PA.PBR. *JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*.
- Waha, Caecilia, and Sondakh Jemmy, 2014, 'Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin Di Perkotaan (Suatu Kajian Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia)', *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum*, 1.2.
- Wardhani, Dian Ekawati and Dwi Kusumo. 2020. 'Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia', *JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat*, 1.3.
- Zelania, 2017, 'Problematika Tanah Wakaf Yang Tidak Memiliki Akta Ikrar Wakaf (Studi Di Desa Kotaway Kecamatan Buay Pemaca Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan)', *Skripsi IAIN Metro*.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Pemerintah Republik, 1960, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Indonesia, Menteri Perumahan Rakyat Republik, 2011, *Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Perumahan Murah*.
- Indonesia, Pemerintah Republik, 2004, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*, MMIV.

- Indonesia, Pemerintah Republik, 2006, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 Pelaksanaan Tentang Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah
- Indonesia, Pemerintah Republik, 2011, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Indonesia, Pemerintah Republik, 2013, *Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 73 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Perwakafan Benda Tidak Bergerak dan Benda Tidak Bergerak Selain Uang*.

D. Wawancara

- Wawancara dengan *Bapak Ir. Gustiwan*, Ketua RT 08/RW 01 Dusun V Kampung Baru Desa Kualu Kampar, Hari Senin, Tanggal 14 Juni, 2022, Bertempat di rumah Bapak Ir.Gustiwan.
- Wawancara dengan *Bapak Joni Sapriadi*, SE, Nazhir Pada Perumahan Mutiara Kualu Permai, Hari Selasa, Tanggal 15 Juni, 2022, Bertempat di rumah Bapak Jony Sapriadi., SE.
- Wawancara dengan *Bapak Developer*, Pada Perumahan Mutiara Kualu Permai, Hari Selasa, Tanggal 26 Juli, 2022, Bertempat di rumah Bapak Developer.