

**TINJAUAN WAKAF BERJANGKA WAKTU TERHADAP HAK GUNA  
BANGUNAN DAN HAK GUNA PAKAI DI ATAS HAK MILIK DAN HAK  
PENGELOLAAN**



**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Mengikuti  
Ujian Skripsi /Komprehensif**

**OLEH:**

**OKTIAN CITRA**

**02033100117**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**INDERALAYA**

**2010**

S  
297.426 of  
Okt  
&  
C-102116  
2010

**TINJAUAN WAKAF BERJANGKA WAKTU TERHADAP HAK GUNA  
BANGUNAN DAN HAK GUNA PAKAI DI ATAS HAK MILIK DAN HAK  
PENGELOLAAN**



**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Mengikuti  
Ujian Skripsi /Komprehensif**

**OLEH:**

**OKTIAN CITRA**

**02033100117**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
INDERALAYA**

**2010**

**TINJAUAN WAKAF BERJANGKA WAKTU TERHADAP HAK GUNA  
BANGUNAN DAN HAK GUNA PAKAI DI ATAS HAK MILIK DAN HAK  
PENGELOLAAN**

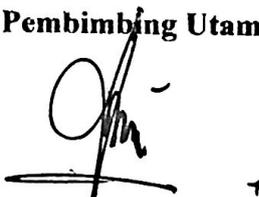
**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

**Nama** : Oktian Citra  
**NIM** : 02033100117  
**Program Studi** : ILMU HUKUM  
**Program Kekhususan** : STUDI HUKUM DAN KEISLAMAN

**Inderalaya, Juli 2010**

**Disetujui Oleh :**

**Dosen Pembimbing Utama**



**H. K.N Sofyan Hasan, S.H., M.H.**

**Nip. 195801151983031006**

**Dosen Pembimbing Pembantu**



**H. Zulkarnain Ibrahim, S.H., M.Hum.**

**Nip. 131 639 379**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

Kampus Inderalaya Telp. (0711) 580063 Fax. (0711) 581179  
Kampus Bukit Besar Palembang Telp./Fax (0711) 350125

**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Oktian Citra  
Nomor Induk Mahasiswa : 02033100117  
Tempat/tgl. Lahir : Lahat / 23 Oktober 1985  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : SI  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Prgram Kekhususan : Studi Hukum Dan Keislaman

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi maupun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Inderalaya, 1 Juli 2010



Oktian Citra

Nim. 02033100117

**Telah diuji dan lulus pada :**

**Hari . : Selasa**

**Tanggal : 20 Juli 2010**

**Nama : OKTIAN CITRA**

**Nomor Induk Mahasiswa : 02033100117**

**Program Kekhususan : Studi Hukum dan Keislaman**

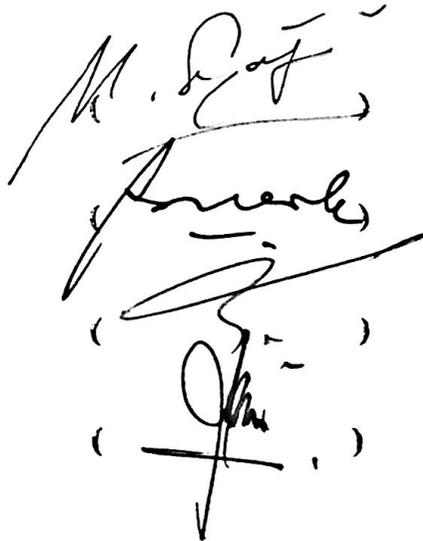
**Tim Penguji :**

**1. Ketua : Dr. M. Syaifuldala, S.H., M.Hum.**

**2. Sekretaris : Rozzala Polani, S.H., M.H.**

**3. Anggota I : Albar Sentosa Subari, S.H., S.U.**

**4. Anggota II : H. K.N Sofyan Hasan, S.H., M.H.**

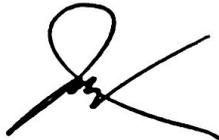


Handwritten signatures of the four members of the examination team, corresponding to the list on the left. Each signature is enclosed in a pair of parentheses.

**Inderalaya, Juli 2010**

**Mengetahui,**

**Dekan Fakultas Hukum**



Handwritten signature of Prof. Amzulian Rifa'i.

**Prof. Amzulian Rifa'i, S.H., L.L.M., Ph.D.**

**NIP. 196412021990031003**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*"Sesungguhnya sesudah kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain"*

*(Q.S. Al-Insyirah : 6-7)*

*"Segala perbuatan tergantung pada niatnya. Setiap orang akan mendapatkan (pahala) sesuai dengan apa yang diniatkannya itu. Barangsiapa berhijrah karena Allah dan Rasul-NYA, maka hijrahnya (akan diterima) sebagai hijrah karena Allah dan Rasul-NYA, dan barangsiapa hijrahnya karena dunia yang ia cari atau wanita ya ia nikahi, maka ia akan mendapatkan apa yang ia tuju"*

*(HR. Bukhari Muslim)*

*Persembahan Untuk:*

- 1. Keluarga Besar*
- 2. Teman-teman*
- 3. Almamater*

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji hanya bagi-Mu ya rabb, yang telah memberikan curahan rahmat, rahim dan hidayah kepada penulis, sehingga penulisan skripsi ini dapat selesai tepat pada waktunya. Shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada teladan ummat, Rasulullah SAW yang selalu penulis nantikan syafaatnya di hari pembalasan dan penghabisan.

Wakaf merupakan sarana manusia sebagai seorang muslim dalam rangka untuk memenuhi ibadah kita baik secara vertical (Allah swt) maupun secara horizontal (Manusia atau social) dimana kedudukannya sama dengan Infaq, Zakat dan Shadaqah. Perbuatan wakaf telah dilakukan sejak zaman Nabi Muhammad SAW, tetapi pelaksanaannya masi secara sangat sederhana, yaitu dilakukan hanya melalui lisan saja, tidak ada bukti administratif. Sampai sekarang, seiring dengan perkembangan zaman dan bertambahnya jumlah penduduk, maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat, dan pemilikan hak atas tanah juga semakin banyak. Ketentuan hukum perwakafan tanah milik ini merupakan hukum bersifat instrumental, yang secara sadar dipergunakan untuk perubahan-perubahan di dalam masyarakat, atau menciptakan keadaan-keadaan sebagaimana dikehendaki oleh para perencana pembangunan. Dalam situasi pertentangan nilai-nilai baru dengan nilai-nilai lama yang tradisional itu, hukum perlu ditempatkan pada posisi yang terdepan. Artinya hukum harus difungsikan untuk merubah perilaku masyarakat. Dengan

dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2004 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, maka akan sangat diharapkan dapat memperbaharui paradigma baru mengenai perwakafan

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui latar belakang adanya peraturan mengenai pengecualian jangka waktu harta benda wakaf tidak bergerak yang berupa hak guna bangunan dan hak pakai diatas hak milik dan hak pengelolaan., serta untuk mengetahui kendala-kendala yang mungkin terjadi dalam praktek dari peraturan tersebut. Selain itu, penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan baik dalam penyusunan kalimat, penyajian materi, maupun dalam pembahasannya dikarenakan keterbatasan kemampuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, penlis mengharapkan segala kritik dan saran yang bersifat membangun semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Amiin.

Inderalaya, Juli 2010

Penulis

## UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis banyak menerima bantuan, bimbingan dan dukungan baik materil maupun spiritual dari berbagai pihak. Oleh karcnanya, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan terimah kasih kepada:

1. Bapak Prof. Amzulian Rifa'i, S.H., L.L.M., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
2. Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Ibu Arfianna Novera, S.H., M.Hum.,selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Ahmaturrahman, S.H., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak H. K.N. Sofyan Hasan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi.
6. Bapak H. Zulkarnain Ibrahim, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Pembantu dalam penulisan skripsi.
7. Bapak Fahmi Yoesmar, AR, S.H., MS, selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

8. Bapak H. Zulkarnain Ibrahim, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Kekhususan Studi Hukum dan Keislaman Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Seluruh Tenaga Pengajar/Dosen beserta staf pegawai di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Keluarga Besar yang telah memberikan dukungan dan motivasi.
11. Teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan 2003.

Demikianlah penulis sampaikan, mohon maaf atas segala kesalahan dan kekhilafan penulis.



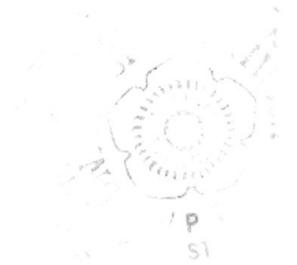
## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>UCAPAN TERIMAH KASIH</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Ruang Lingkup.....	13
F. Metode Penelitian.....	15
<b>BAB II. TINJAUAN UMUM</b> .....	17
A. Sejarah Perwakafan.....	17

B. Perwakafan Menurut Syariat Islam.....	25
1. Pengertian Wakaf.....	25
2. Dasar Hukum Wakaf.....	27
3. Rukun Syarat Wakaf.....	30
3.1. Rukun Wakaf.....	30
3.2. Syarat Wakaf.....	31
4. Pembagian Wakaf.....	31
5. Kedudukan Hak Milik Harta Wakaf.....	36
6. Pengelolaan Harta Wakaf.....	38
7. Perubahan Harta Wakaf.....	39
C. Pengertian Hak Milik, Hak Guna Pakai, Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan.....	39
1. Hak Milik.....	39
a. Peraturan (Dasar Hukumnya) Hak Milik.....	40
b. Pengertian.....	41
c. Subyek Hak Milik.....	42
d. Permasalahan Hukum.....	43
e. Isi (Hubungan Hukum).....	44
f. Kewenangan Pemegang Hak Milik.....	44
g. Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Milik.....	45
h. Jangka Waktu Hak Milik.....	45
i. Terjadinya Hak Milik.....	45

j. Hapusnya Hak Milik.....	46
2. Hak Guna Pakai.....	46
a. Dasar Hukum Hak Guna Pakai.....	46
b. Pengertian Dan Isi Hak Guna Pakai.....	47
c. Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Guna Pakai.....	48
d. Jangka Waktu Hak Guna Pakai.....	48
e. Subyek Hak Guna Pakai.....	49
f. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Pakai.....	50
g. Luas Tanah Hak Guna Pakai.....	51
h. Terjadinya Hak Guna Pakai.....	51
i. Hapusnya Hak Guna Pakai Milik.....	51
3. Hak Guna Bangunan.....	52
a. Peraturan (Dasar Hukumnya) Hak Guna Bangunan.....	52
b. Pengertian.....	53
c. Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan.....	54
d. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.....	54
e. Subyek Hak Guna Bangunan.....	56
f. Kewajiban dan Hak Pemegang HGB.....	56
g. Luas Tanah Hak Guna Bangunan.....	57
h. Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	57
i. Peralihan Hak Guna Bangunan.....	58
j. Hapusnya Hak Guna Bangunan.. ..	58

4. Hak Pengelolaan.....	59
a. Dasar Hukum Hak Pengelolaan.....	59
b. Pengertian Dan Isi Hak Pengelolaan.....	59
c. Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Pengelolaan.....	60
d. Subyek Hak Pengelolaan.....	61
e. Terjadinya Hak Pengelolaan.....	61
f. Luas Tanah Hak Pengelolaan.....	61
g. Hapusnya Hak Pengelolaan.....	61
D. Perwakafan Menurut Hukum Nasional Indonesia.....	62
<b>BAB III. PEMBAHASAN.....</b>	<b>69</b>
A. Latar belakang adanya peraturan mengenai pengecualian jangka waktu harta benda wakaf tidak bergerak yang berupa hak guna bangunan dan hak pakai diatas hak milik dan hak pengelolaan.....	69
B. Kendala-kendala apa saja yang mungkin terjadi dalam praktek dari peraturan tersebut.....	80
<b>BAB IV. PENUTUP .....</b>	<b>84</b>
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran.....	86
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



## ABSTRAK

Perbuatan hukum wakaf telah dilakukan sejak pertama kali Islam datang namun masih dalam bentuk yang tradisional yaitu hanya berdasarkan atas azas kepercayaan saja bagi masing-masing pihak dan dilakukan secara lisan, karena wakaf di pandang sebagai amal shalih yang mempunyai nilai mulia dihadirat Tuhan tanpa harus melalui prosedur administratif dan harta wakaf dianggap, milik Allah semata yang siapa saja tidak berani mengganggu gugat tanpa seizin Allah. 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 Syariah. Jenis Harta benda wakaf yang dapat diwakafkan adalah **benda tidak bergerak, benda bergerak selain uang dan benda bergerak**. Harta benda bergerak meliputi tanah dan bangunan di atasnya, termasuklah hak milik atas tanah, hak guna bangunan, hak guna pakai. Pada awalnya harta benda yang sudah diwakafkan bersifat selamanya, artinya bahwa harta benda tersebut tidak ditarik atau diambil kembali. Namun sekarang ada pengecualian mengenai jangka waktu harta benda yang diwakafkan, pengecualian tersebut berlaku hanya pada Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Pakai di atas Hak Milik dan Hak Pengelolaan saja, hal ini dikarenakan adanya pertimbangan keadaan atau sifat dari Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai tersebut. Pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai memiliki jangka waktu yang telah ditentukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Jangka waktu kepemilikan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat diperbaharui dan diperpanjang.

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Indonesia merupakan Negara yang sangat kaya, baik secara alam maupun secara budaya, hal ini juga yang menarik minat para penjajah yang datang ke Indonesia. Selain itu juga Indonesia merupakan Negara yang sangat luas yang terdiri dari ribuan pulau dan wilayah-wilayahnya yang tersebar. Karena letak geografisnya yang strategis, Indonesia di karuniai akan tanah-tanahnya subur yang memiliki banyak manfaat tidak hanya untuk membuat bangunan akan tetapi juga sangat cocok untuk tanaman. Maka tidaklah mengherankan pada jaman dahulu banyak orang (Tuan tanah) yang mengumpulkan tanah sebanyak-banyaknya bahkan hal itu berlangsung sampai sekarang, dimana keberadaan tanah sekarang tidak hanya cukup sulit untuk di dapat melainkan juga harganya yang sangat tinggi.

Pemilikan tanah diawali dengan menduduki suatu wilayah yang oleh masyarakat Adat disebut sebagai tanah komunal (milik bersama). Khususnya di wilayah pedesaan di luar Jawa, tanah ini diakui oleh hukum Adat tak tertulis baik berdasarkan hubungan keturunan maupun wilayah. Seiring dengan perubahan pola sosial ekonomi dalam setiap masyarakat, tanah milik bersama masyarakat Adat ini secara bertahap dikuasai oleh anggota masyarakat melalui penggarapan yang bergiliran. System kepemilikan individual mulai dikenal didalam system pemilikan

komunal. Situasi ini terus berlangsung di dalam wilayah kerajaan dan kesultanan sejak abad ke lima dan berkembang seiring kedatangan kolonial Belanda pada abad ke tujuh belas yang membawa konsep hukum pertanahan mereka. Selama masa penjajahan Belanda, pemilikan tanah secara perorangan menyebabkan dualisme hukum pertanahan, yaitu tanah-tanah di bawah hukum Adat dan tanah-tanah yang tunduk kepada hukum Belanda. Menurut hukum pertanahan kolonial, tanah bersama milik Adat dan tanah milik Adat perorangan adalah tanah di bawah penguasaan Negara. Hak individual atas tanah, seperti hak milik atas tanah, diakui terbatas kepada yang tunduk kepada hukum barat. Hak milik ini umumnya diberikan atas tanah-tanah di perkotaan dan tanah perkebunan di pedesaan. Dikenal pula beberapa tanah instansi pemerintah yang diperoleh melalui penguasaan.

Di dalam hukum tanah barat (Belanda), menurut ketentuan bahwa hak-hak *Opstal*, *Erfacht* dan *Gebruik* (sebagai hak-hak yang primer dan orisinil) bisa dibebankan atas tanah-tanah Hak *Eigendom* (Milik) dan *Domein* Negara.

Hak *Erfacht* adalah hak untuk mengusahakan atau menggunakan tanah milik orang lain, baik sebagai tanah *Eigendom* maupun sebagai tanah *Eigendom* Negara (tanah *Domein* Negara).

Kaedah pengatur hukum tanah barat tidak hanya hukum Belanda dan Hukum Perdata saja melainkan juga Hukum Administrasi yang diwujudkan dalam *Agrarische Wet* 1870 dengan peraturan pelaksanaannya adalah *Agrarische Besluit Stbl* 1870-118. Didalam pasal 1 peraturan tersebut mengatur mengenai *Domein* *Veklaring*, yang

intinya menyatakan, bahwa semua tanah-tanah yang tidak dapat dibuktikan Hak Eigendomnya adalah milik Negara.<sup>1</sup>

Dengan adanya peraturan-peraturan tersebut ternyata menimbulkan plurallisme terhadap hukum tanah di Indonesia sehingga membuat kebingungan bagi masyarakat karena setiap pihak ingin mempertahankan aturan masing-masing. Maka untuk mencegah perpecahan dalam masyarakat, pemerintah mengeluarkan suatu peraturan baru bagi masyarakat dengan tidak meninggalkan peraturan-peraturan lama yang diperuntukkan bagi masyarakat Indonesia yakni Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mulai berlaku sejak 24 September 1960.

Undang-undang Pokok Agraria sebagai dasar hukum tanah nasional yang tunggal yang berdasarkan hukum adat, mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas tanah yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, dan Hak Menumpang. Selain mengatur mengenai hak-hak penguasaan, Undang-undang Pokok Agraria juga mengatur mengenai Perwakafan.

Pada tahun 1287 Hijriyah dikeluarkan undang-undang yang menjelaskan tentang kedudukan tanah-tanah kekuasaan Turki Utsmani dan tanah-tanah produktif yang berstatus wakaf. Dari implementasi undang-undang tersebut di negara-negara Arab masih banyak tanah yang berstatus wakaf dan dipraktekkan sampai saat sekarang. Sejak masa Rasulullah, masa kekhalifahan dan masa dinasti-dinasti Islam

---

<sup>1</sup> Hutagalung, Arie s dkk. *Asas-Asas Hukum Agraria*. Jakarta, 1997. hal. 11-12

sampai sekarang wakaf masih dilaksanakan dari waktu ke waktu di seluruh negeri muslim, termasuk di Indonesia. Hal ini terlihat dari kenyataan bahwa lembaga wakaf yang berasal dari agama Islam ini telah diterima (diresepsi) menjadi hukum adat bangsa Indonesia sendiri. Dalam sejarah Indonesia, wakaf telah dikenal dan dilaksanakan oleh umat Islam sejak agama Islam masuk di Indonesia. Sebagai suatu lembaga Islam, wakaf telah menjadi salah satu penunjang perkembangan masyarakat Islam. Disamping itu suatu kenyataan pula bahwa di Indonesia terdapat banyak benda wakaf, baik wakaf benda bergerak atau benda tak bergerak, yang mampu memberikan manfaat kepada masyarakat banyak.

Wakaf selain berdimensi *Ubudiyah Ilahiyah*, juga berfungsi sosial kemasyarakatan. Ibadah wakaf merupakan manifestasi dari rasa keimanan seseorang yang mantap dan rasa solidaritas yang tinggi terhadap sesama umat manusia. Kedudukan Wakaf sebagai perwujudan ibadah diharapkan sebagai tabungan Si wakif sebagai bekal di akhirat kelak. Sangat wajar jika wakaf dikelompokkan kepada amal jariah yang tidak putus-putusnya walaupun si Wakif (orang yang berwakaf) telah meninggal dunia. Hal tersebut telah dijamin Rasullullah dalam sebuah hadistnya yang diriwayatkan oleh Bukhari Dan Muslim, "*Apabila mati Anak adam maka terputus segala bentuk amalannya (karena ia telah mati) kecuali tiga perkara (yang tetap*

*mengalir walau ia telah tiada), yaitu Shadaqah Jariah(termasuk Wakaf), ilmu yang bermanfaat dan anak yang shaleh yang senantiasa mendo'akannya".<sup>2</sup>*

Mendermakan harta seperti ibadah wakaf merupakan realisasi dari anjuran Rasulullah dalam sebuah Hadistnya.hal tersebut sejalan dengan anjuran yang pernah ditunjukkan Rasulullah kepada Umar bin Khatab mengenai hartanya yang berupa sebidang tanah di Khaibar. Ketika Umar bertanya kepada Rasulullah SAW, "*Apa perintahmu kepadaku sehubungan dengan tanah yang saya dapatkan ini ya Rasulullah?*" Rasul Menjawab:"*jika engkau suka tahan asalnya dan sedekahkan manfaatnya.*" Maka dengan petunjuk itu Umar langsung mendedekahkan hasilnya, dengan tidak menjual, mewariskan atau menghibahkannya. (HR. Bukhari Muslim).<sup>3</sup>

Hadist dari Ibnu Umar tersebut, kemudian sebagai dasar hukum wakaf yang sangat populer. Menurut suatu riwayat, setelah peristiwa tersebut 80 orang sahabat mengikuti perbuatan baik Umar tersebut. Kemudian disusul sahabat lainnya, dengan mewakafkan tanah mereka, rumah mereka dan segala harta yang mereka milik. Dalam sebuah hadist yang diriwayatkan Bukhari disebutkan bahwa Tsabit dan Anas menceritakan bahwa *Rasullullah bersabda kepada Abu Thalhah," jadikanlah harta wakafmu itu untuk fakir miskin dari kalangan kaum kerabatmu".* Lalu Thalhah berwakaf kepada Hassan dan Ubay yang termasuk kerabat dekatnya.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Ibid.,

<sup>3</sup> Ibid

<sup>4</sup> Ibid, Hal 4



Sejak datangnya Islam, Wakaf telah dilaksanakan berdasarkan paham yang dianut oleh sebagian besar masyarakat Islam Indonesia, yaitu adat kebiasaan setempat. Pola sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria adalah masih menggunakan kebiasaan-kebiasaan agama. Perwakafan dilakukan secara Lisan atas dasar saling percaya kepada seseorang atau lembaga tertentu, kebiasaan memandang wakaf sebagai amal shaleh yang mempunyai nilai mulia di Hadirat Tuhan tanpa harus melalui prosedur administrative dan harta wakaf dianggap milik Allah swt semata yang siapa saja tidak akan berani mengganggu gugat tanpa seizin Allah swt. Selain tradisi lisan dan tingginya kepercayaan kepada penerima amanah dalam melakukan wakaf, umat Islam Indonesia lebih banyak mengambil pendapat dari golongan Syafi'iyah yang terkait dengan : ikrar wakaf, benda yang boleh diwakafkan, peruntukkan harta wakaf dan boleh tidaknya tukar menukar benda wakaf. Tradisi wakaf tersebut kemudian memunculkan berbagai fenomena yang mengakibatkan perwakafan di Indonesia tidak mengalami perkembangan yang menggembirakan untuk kepentingan masyarakat banyak. Bahkan banyak benda wakaf yang hilang atau bersengketa dengan pihak ketiga akibat tidaknya bukti tertulis, seperti Ikrar wakaf, sertifikat tanah dan lain-lain. Dari segi jenis bendanya, wakaf yang dilaksanakan oleh masyarakat Indonesia lebih banyak berupa tanah yang dibangun untuk keperluan Masjid, Mushalla, Madrasah, Pesantren, makam, rumah yatim piatu dan lain-lain. Ada juga berupa tanah persawahan dan perkebunan, namun karena terbatasnya kemampuan dan sempitnya pemahaman terhadap wakaf itu sendiri, mengakibatkan

banyak tanah wakaf yang tidak produktif. Selain itu juga tidak kecil jumlahnya terdapat benda-benda wakaf yang justru menjadi beban para Nazhirnya.<sup>5</sup>

Di masa pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang cukup memprihatinkan ini, sesungguhnya peranan wakaf di samping instrument-instrumen ekonomi Islam lainnya seperti Zakat, Infak, Sadakah dan lain-lain belum dapat dirasakan manfaatnya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat khususnya di bidang ekonomi. Peruntukkan wakaf di Indonesia yang kurang mengarah pada pemberdayaan ekonomi umat dan cenderung hanya untuk kepentingan-kepentingan ibadah khusus dapat dimaklumi, karena memang pada umumnya ada keterbatasan pengetahuan dan pemahaman umat Islam mengenai Wakaf baik itu soal benda untuk wakaf maupun peruntukkan benda wakaf itu sendiri. Umat Islam pada umumnya hanya mengetahui atau memahami bahwasannya benda-benda yang diwakafkan hanya diperuntukkan pada bidang peribadatan saja seperti untuk pembuatan Masjid, Musholla, rumah yatim piatu, padahal masih banyak manfaat dari benda wakaf jika dikelola dengan baik untuk kesejahteraan masyarakat guna meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Perwakafan atau wakaf merupakan pranata dalam keagamaan Islam yang sudah mapan. Dalam hukum Islam, wakaf termasuk ke dalam kategori ibadah kemasyarakatan (*ibadah ijtima'iyah*). Sepanjang sejarah Islam, wakaf merupakan sarana dan modal yang amat penting dalam memajukan agama. Dalam perjalanan

---

<sup>5</sup>. Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Direktorat Jendral Bimbingan Islam. *Paradigma Baru Wakaf Di Indonesia*. Jakarta,. Edisi Revisi Ketiga. 2006. Hal : 97-98.

sejarah wakaf terus berkembang dan akan selalu berkembang bersamaan dengan laju perubahan jaman dengan berbagai inovasi-inovasi yang relevan, seperti bentuk wakaf uang, wakaf Hak Kekayaan Intelektual (Haki), dan lain-lain. Di Indonesia sendiri, saat ini wakaf kian mendapat perhatian yang cukup serius dengan diterbitkannya Undang-undang No. 41 tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah No. 42 tahun 2006 tentang pelaksanaannya.

Dikeluarkannya Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah tersebut merupakan aturan dalam pelaksanaan proses perwakafan disertai dengan aturan-aturan baru yang sesuai dengan perkembangan zaman, misalnya saja mengenai harta benda wakaf. Harta benda wakaf terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No.42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan undang-undang No. 41 tahun 2004 tentang Wakaf, masih terdapat ketidakjelasan pada masyarakat dalam pelaksanaan Wakaf, misalnya mengenai harta benda wakaf .

Dalam Peraturan Pemerintah No.42 tahun 2006 terdapat pasal yang menyebutkan bahwa jenis harta benda wakaf salah satunya adalah benda tidak bergerak yang meliputi hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan baik yang sudah maupun yang belum terdaftar. Dan dalam pasal selanjutnya disebutkan bahwa hak atas tanah tersebut adalah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan atau hak milik wajib mendapat izin tertulis pemegang hak pengelolaan atau hak milik. Di pasal selanjutnya, disebutkan bahwa benda wakaf tidak bergerak berupa tanah hanya dapat diwakafkan untuk jangka

waktu selama-selamanya kecuali wakaf hak tanah dengan hak guna bangunan dan hak pakai.<sup>6</sup> Jika kita simpulkan bahwa ada harta benda wakaf yang memiliki jangka waktu untuk diwakafkan.

Pentingnya batasan waktu dalam wakaf juga tidak kalah penting dari prinsip keabadian dalam wakaf. Karena batasan waktu dalam berwakaf dapat menjaring sebanyak-banyaknya peminat untuk berbuat baik dan mengeluarkan shadaqah jariyah tanpa terikat oleh prinsip keabadian. Maka dalam masyarakat sangat diperlukan adanya pokok produktif yang bersifat abadi untuk memberikan pelayanan bagi berbagai tujuan social dan ekonomi, di samping adanya wakaf sementara yang juga punya andil dalam memberi berbagai macam kemudahan bagi masyarakat, sehingga dapat tercipta image bahwa setiap orang yang berminat melakukan kebaikan dapat memperluas manfaatnya bagi masyarakat umum dan generasi yang akan datang.<sup>7</sup>

Ulama fikih untuk menerima wakaf sementara sebagai bagian dari wakaf Islam, tanpa harus menyebutnya sebagai wakaf sementara, akan tetapi memasukkan ke dalam abadi. Yang termasuk jenis wakaf ini adalah wakaf yang berdasarkan tabiat bendanya tidak kekal akan tetapi bisa rusak pada suatu saat nanti, seperti wakaf bangunan, pohon, kuda, budak dan buku. Sedangkan wakaf abadi adalah yang tidak bisa rusak dan tidak berakhir berdasarkan tabiat bendanya. Sebenarnya, wakaf abadi selamanya tidak pernah mungkin ada pada wakaf benda bergerak dan bangunan, karena wakaf adalah suatu perkara yang berkenaan dengan hajat bangsa dan umat

---

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

<sup>7</sup> Qahaf Mundzir, *Manajemen Wakaf Produktif*, Jakarta: Khalifa, 2007, hal: 101

secara keseluruhan. Maka tidak disebut abadi selama masih bisa dibatasi waktu misalnya kuda hingga akhir hayatnya, atau peralatan perang yang manfaatnya hanya ketika terjadi perang atau buku yang justru daya tahannya sangat sebentar apabila tidak dijaga dengan baik.<sup>8</sup>

Sekalipun ahli fikih mengakui adanya wakaf sementara, namun mereka juga mengatakan bahwa wakaf harta bergerak adalah suatu pengecualian, karena telah dilakukan oleh kaum muslimin pada masa awal Islam atau karena sudah menjadi tradisi. Sedangkan kita tahu bahwa Ibnu Arafah mendefinisikan wakaf dengan mengatakan “selama masih ada orang yang berhak menerima wakaf,” akan tetapi Ibnu Arafah adalah bermadzhab Maliki yang memperbolehkan batasan waktu dalam wakaf.<sup>9</sup>

Sedangkan batasan waktu yang muncul dari keinginan *wakif*, maka dalam hal ini ahli fikih berbeda pendapat. Mayoritas ahli menolak wakaf sementara, karena batasan yang ditentukan oleh wakif. Sedangkan madzhab Maliki memperbolehkannya kecuali wakaf yang berupa masjid. Adapun As-Shawi membolehkan batasan waktu pada wakaf sewaan yang hasilnya dimiliki oleh masjid, bukan bersifat sementara karena keinginan *wakif*, akan tetapi termasuk sementara karena tabiatnya barangnya, sekalipun harus diterima bahwa As-Shawi juga mengatakan bolehnya wakaf sementara karena keinginan *wakif*.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Ibid, hal: 102

<sup>9</sup> Ibid

<sup>10</sup> Ibid, hal: 103

Adapun batasan waktu dalam wakaf karena rusaknya tujuan wakaf, dalam hal ini ulama fikih tidak membahasnya, sekalipun mereka membahas tentang kemungkinan terputusnya tujuan suatu wakaf, yang mereka sebut keterputusan tujuan. Sedangkan ulama fikih yang mencermati kasus ini, mereka memperbolehkan beralihnya tujuan wakaf apabila telah terputus kepada tujuan lain yang bersifat abadi, yaitu memberi makan orang-orang fakir miskin. Apabila ini terjadi pada wakaf abadi yang terputus tujuannya, maka *wakif* tidak boleh menarik kembali wakafnya, apabila tujuan wakaf telah terputus.<sup>11</sup>

Dari uraian di atas, nampak bahwa dewasa ini bagi masyarakat muslim dan lainnya menunjukkan bahwa wakaf sementara dapat merealisasikan berbagai kepentingan ekonomi dan social masyarakat. Karena banyak kebutuhan masyarakat yang berdasarkan tabiatnya memang bersifat sementara dan tidak berlangsung selamanya melainkan terbatas hingga saat-saat tertentu. Wakaf ini misalnya terjadi dalam wakaf untuk fakir miskin dan tujuan social lainnya seperti riset ilmiah dan pelayanan kesehatan. Sebagaimana hal ini juga bisa berlaku minimal pada wakaf untuk kegiatan Masjid, sekolah dan kuburan, dimana di situ terdapat kepentingan sementara pada wakaf. Di sisi lain, dorongan kepada masyarakat untuk berbuat baik dan membuat wakaf baru, menuntut kemudahan pelaksanaannya bagi *wakif*.<sup>12</sup>

Karena itu, batasan waktu dalam wakaf bisa ditolerir, baik karena tabiat barangnya maupun karena keinginan wakif atau tujuan wakaf. Karena dalam hal ini,

---

<sup>11</sup> *ibid*

<sup>12</sup> *Ibid*, hal 104

jelas ada perbedaan antara shadaqah biasa dengan wakaf yang merupakan shadaqah iarah. Karena bagaimanapun juga yang penting adalah adanya kandungan dan aplikasi makna pengulangan pada manfaat wakaf dan keberlangsungannya. Sekalipun sampai batas waktu tertentu, kebaikan itu bisa dinyatakan wakaf dan diperlakukan secara hukum berdasarkan wakaf.<sup>13</sup>

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka permasalahan yang dibahas pada penulisan ini adalah :

1. Apakah yang menjadi latar belakang adanya peraturan mengenai pengecualian jangka waktu harta benda wakaf tidak bergerak yang berupa Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatas Hak Milik dan Hak Pengelolaan ?
2. Kendala-kendala apa saja yang mungkin terjadi dalam praktek dari peraturan tersebut ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui latar belakang adanya peraturan mengenai pengecualian jangka waktu harta benda wakaf tidak bergerak yang berupa hak guna bangunan dan hak pakai diatas hak milik dan hak pengelolaan.

---

<sup>13</sup> Ibid.

2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang mungkin terjadi dalam praktek dari peraturan tersebut.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penulisan skripsi ini adalah :

##### **1. Manfaat Teoritis**

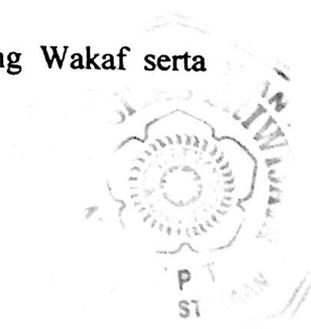
Diharapkan dengan adanya tulisan ini dapat menambah literature bacaan, serta dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum umumnya dan hukum perwakafan khususnya.

##### **2. Manfaat Praktis**

Diharapkan dapat memberikan pengetahuan mengenai adanya wakaf berjangka waktu terhadap hak penguasaan tanah yaitu hak guna bangunan dan hak pakai atas hak milik atau hak pengelolaan.

#### **E. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup penulisan skripsi ini hanya akan ditekankan pada apa yang menjadi latarbelakangi adanya wakaf yang memiliki jangka waktu terutama terhadap hak guna bangunan dan hak guna pakai yang berkaitan dengan hak milik dan hak pengelolaan yang tertuang di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf serta bagaimana penerapannya dalam masyarakat.



## **F. Metode Penelitian**

### **1. Tipe Penelitian**

Dalam penelitian yang berjudul “Tinjauan Wakaf Berjangka Terhadap Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai Diatas HAK Milik Atau Hak Pengelolaan”, merupakan tipe penelitian yang berbentuk tipe penelitian Deskripsi, dimana tipe penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, factual dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu, mengenai sifat-sifat: karakteristik-karakteristik atau factor-faktor tertentu.<sup>14</sup> Atau dapat diartikan sebagai memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan atau fakta yang ada. Harta benda wakaf yang berjangka merupakan hal yang baru. dilapangan sendiri mungkin masih sangat sedikit yang mempraktekkanya. Apalagi wacana ini timbul dari suatu peraturan Negara, yang bisa saja akan ada kemungkinan kendala-kendala dalam penerapannya di masyarakat.

### **2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian Normatif penelitian hukum adalah jenis penelitian dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. perkembangan paradigma cukup menggeser dan menjadikan konsep wakaf yang tradisional menjadi konsep modern dan tertuang dalam produk hukum yang berbentuk Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yaitu Undang-Undang Republik Indonesia No. 41 tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintahan

---

<sup>14</sup> Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 1997, hal: 35

Republik Indonesia No.42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang No.41 Tahun 2004 Tentang wakaf.

### 3. Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

#### a. Data Primer

Data primer yaitu data yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat, seperti peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum lainnya. Data tersebut didapatkan melalui penelitian kepustakaan (*Library Research*) guna mendapatkan teori-teori hukum atau doktrin hukum, asas-asas hukum dan konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan telaah penelitian. Data-data tersebut antara lain meliputi :

1. Peraturan Undang-Undang Republik Indonesia No. 41 tahun 2004 tentang Wakaf
2. Pemerintah Republik Indonesia No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.
3. Al-Qur'an dan Al-Hadist.

#### b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang memberikan penjelasan mengenai data primer, antara lain meliputi :

1. Buku-buku literature (pemikiran dan konsep para Ulama dan ahli Hukum Islam tentang Wakaf);
2. Karya Ilmiah, misalnya skripsi dan tesis;

3. Ketentuan-ketentuan lain yang memiliki keterkaitan langsung dan relevan dengan objek penelitian.

c. Data Tersier

Data tersier yaitu data yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer dan data sekunder, antara lain :

1. Koran;
2. Internet dan referensi lainnya.

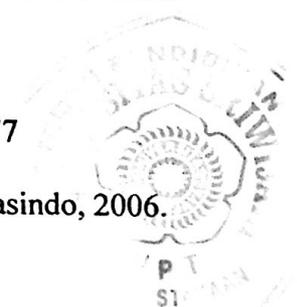
4. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Data yang telah terhimpun diolah dan dianalisis dengan Metode Content Analysis yaitu mengelompokkan data yang berhubungan kemudian disusun sehingga menghasilkan konsep-konsep yang sesuai dengan permasalahan satu sama lain sehingga menghasilkan kesimpulan-kesimpulan dengan memperhatikan keterkaitan data dengan permasalahan maupun keterkaitan data dengan yang lain sehingga diperoleh kesimpulan yang benar. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan memilih dari hal-hal yang bersifat umum untuk kemudian diterapkan pada hal-hal khusus.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- A. Rahman. *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah (Syariah)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Adijani al-Alabij. *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam teori dan praktek*. Jakarta: Rajawali Pers, 1989.
- Anshori Abdul Ghofur. *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*. Yogyakarta: Pilar Media, 2005.
- Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Direktorat Jendral Bimbingan Islam. *Paradigma Baru Wakaf Di Indonesia*. Jakarta: edisi Revisi Ketiga, 2006.
- Halim Abdul. *Hukum Perwakafan di Indonesia*. Ciputat: Ciputat Press, 2005.
- Hasan K.N. Sofyan. *Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf*. Universitas Sriwijaya: Palembang, 2001.
- Harsono Boedi. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Hutagalung, Arie s dkk. *Asas-Asas Hukum Agraria*. Jakarta: 1997.
- Imam Suhadi. *Wakaf Untuk Kesejahteraan Uma*. Yogyakarta: Pt Dana Bhakti Prima Yasa, 2002.
- Juhaya S Praya. *Perwakafan Di Indonesia*. Bandung: Yayasan Piara, 1977
- Kartika Sari Elsi. *Pengantar Hukum Zakat dan Wakaf*. Jakarta: PT. Grasindo, 2006.



Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2004.

Qahaf Mundzir. *Manajemen Wakaf Produktif*. Jakarta: Khalifa, 2007.

Rofiq Ahmad. *Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.

Sudarsono. *Pokok-Pokok Hukum Islam*. Jakarta: Rineka Cipta, 2000.

Sunggono. Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press, 1997.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

#### **INTERNET**

[www.yuliandriansyah.xanga.com/685244275/reformulasi-wakaf-bagi-kesejahteraan-ummat/](http://www.yuliandriansyah.xanga.com/685244275/reformulasi-wakaf-bagi-kesejahteraan-ummat/), diakses pada tanggal 20 April 2010.