

Kedudukan Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf

Di Desa Fogi Kabupaten Kepulauan Sula

JURNAL



Oleh:

AYUDIN KAUNAR

010 1 12 097

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KHAIRUN TERNATE

2017

ABSTRAK

AYUDIN KAUNAR, *Kedudukan Hak Atas Tanah Wakaf Di Desa Fogi Kabupaten Kepulauan Sula.*(Dibimbing oleh Fatma Laha dan H. Maryam Amra).

Penelitian bertujuan Tujuan Untuk mengetahui upaya-upaya yang dapat dilakuakn, berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah di uraikan maka peneliti mempunyai tujuan, sebagai berikut: (1) Untuk mengetahui Bagaimanakah Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf perkuburan di desa fogi kabupaten kepulauan sula, (2) Untuk mengetahua Bagaimana Status Kedudukan Hak Atas Tanah Wakaf perkuburan di desa fogi kabupaten kepulauan sula.

Penelitian ini dilakukan didesa Fogi RT 01, kabupate kepulauan sula, Jenis penilitian yang dilakukan adalah penelitian Normatif, yaitu penelitian dengan cara menganalisa ketentuan Perundang-undangan dan kemudian membandingkan serta menyesuaikan dengan kenyataan dan berlakunya hukum di lapangan. Selain mengkaji atau menelah objek penelitian dari aspek positif juga mengkaji gejala-gejala hukum yang timbul dalam masyarakat. Jenis bahan hukum yang penulis gunakan adalah bahan sekunder.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari hasil penelitian penulis mengamati, hak atas tanah yang dapat diwakafkan untuk kepentingan perkuburan atau kepentingan umum lainnya menurut ajaran Agama Islam hanyalah hak milik. Jadi kedudukan tanah wakaf desa fogi, adalah berstatus sebagai hak milik dari Haji Ira, yang kemudian diwakafkan sebagaimana yang di peroleh melalui jual beli, artinya pemegang hak milik, memiliki wewenag yang luas. masalah yang timbul, akibat terjadinya kesalahpahaman yang tidak di sengajai oleh pihak dalam hal ini ahli waris bapak Sigar dan sudah mengetahui bahwa tanah yang di tempati selama ini adalah Hak milik dari bapak Haji Ira Sesuai dengan bukti Jual beli yang sudah di tunjukan kepadanya pada waktu mereka dia di panggil untuk meluruskan tentang kedudukan tanah tersebut.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kepentingan pokok manusia. hal tersebut sudah tidak menjadi rahasia umum lagi bahwa dalam menjalani kehidupan sesempit orang atau suatu badan hukum memerlukan tanah untuk menjalankan kegiatan sehari-hari atau sebagai tempat tinggal. setiap orang bekerja dan berkeluarga pastinya memerlukan suatu rumah sebagai tempat tinggal bersama keluarganya. sebelum membangun sebuah rumah untuk tinggal, dibutuhkan tanah sebagai tempat membangun rumah tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan pokok yang di butuhkan oleh manusia.

Selain itu, perkembangan jumlah manusia yang ada di bumi ini menyebabkan persaingan untuk mendapatkan tanah semakin sulit. di satu sisi jumlah manusia selaluh bertambah tetapi jumlah tanah tidak bisa bertambah atau tetap. hal membuat harga tanah di daerah padat menjadi sangat tinggi karena di perebutkan oleh banyak orang. kebutuhan atas tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya badan usaha lain yang berkaitan dengan tanah. tanah bukan saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, juga dapat di pakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman di bank untuk keperluan jual beli dan sewa tanah.

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan kapada tanah. karena begitu pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, maka perlindungan akan hak tanah yang dimiliki oleh manusia menjadi penting. kewenangan pemerintah untuk mengatur pemanfaatan tanah berpedoman pada peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.¹

Pasal 33 ayat 3 Undang-undang dasar 1945 menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan di pergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.²

Pada dasarnya dalam kehidupan sehari-hari banyak orang mengartikan tanah sebagai bagian bagian dari bumi yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan berbagai mahluk hidup, termasuk manusia. pengertian tersebut tentunya berasal dari banyaknya manfaat yang dapat dari fungsi tanah seperti tempat mendirikan bangunan, tempat membuat jalan raya, tempat bercocok tanam, penghasil sumberdaya mineral dan masih banyak manfaat lainnya.

Atas dasar mneguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang di sebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama, dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Sunnah Al-kutub As Sittah yaitu enam kitab hadits yang di susun oleh Bukhari, Muslim, Ibnu Majah, Abu Daud, dan Habs oleh para Mujtahid dalam kitab-kitab hukum (fikih) berbagai majhab. untuk Mazhab Syafi'i di sebut dalam kitab Al-Umm (Induk) karya Syafi'isendiri, Al-Muhazzab kumpulan Abu Ishaq

¹ Angger sigit pramukti, 2015“ *Panduan Mengurus Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman*”, Yogyakarta ;pustaka yustisia, hlm. 1

² Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Ibrahim dan At tahrir, karangan Abu yahya Zakaria. Aspek wakaf yang di atur menurut ajaran islam ini, dalam kepustakaan, sering disebut lembaga keagamaan.³

Perwakafan diatur dalam Undang-Undang No. 41 Tahun 2004. Pasal 1, disebutkan bahwa wakaf merupakan 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. Mengenai harta benda wakaf itu sendiri, Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Wakaf, dibagi menjadi dua, yakni benda bergerak dan benda tidak bergerak. Adapun wakaf tanah masuk ke dalam kategori wakaf harta benda tidak bergerak.

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 hartanya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.⁴

Menurut Mundzir Qahaf,⁵ Wakaf adalah memberikan harta atau pokok benda yang produktif terlepas dari campuran tangan pribadi, menyalurkan hasil dan manfaatnya secara khusus sesuai dengan tujuan wakaf, baik untuk kepentingan perorangan, masyarakat, agama atau umum.

Wakaf tidak kalah pentingnya dalam mengentas kemiskinan dan membangun ekonomi umat. Betapa besar potensi wakaf di Indonesia, namun sampai saat ini belum maksimal dikelola. Dalam kaitan dengan keterpurukan ekonomi nasional saat ini, mencari solusi dengan memberdayakan potensi wakaf, merupakan sebuah tuntunan zaman. Untuk itu, membangun kesamaan persepsi dan selanjutnya dengan payung hukum yang sama pula perlu aksi untuk menjadikan potensi wakaf sebagai sebuah kekuatan ekonomi baru Indonesia ke depan.

Pewakaf (*Wakif*) mewariskan hartanya yang berupa tanah. Meskipun dalam sejarah wakaf telah memainkan peran yang sangat penting dalam masyarakat, Namun pada kenyataannya harta benda yang telah diwakafkan masih belum dikelola dengan maksimal, sehingga dapat beralih tangan dengan cara melawan hukum.

praktik pelaksanaan wakaf terutama di daerah-daerah Islam sangat berpengaruh, misalnya kerajaan dan kesultanan seperti Aceh, Demak, Banten, dan Cirebon, terdapat banyak benda wakaf yang dipergunakan untuk kepentingan umum, terutama yang berhubungan dengan peribadatan dan pengembangan agama. Pentingnya wakaf dan harta wakaf, sehingga perlu dibentuk badan khusus

³ Mohammad Daud Ali, 1988 "*Sistem Ekonomi Islam Jakat Dan Wakaf*" Jakarta, hlm 77

⁴ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* , Jakarta, hlm. 29

⁵ Miftahul Huda, 2015, *Perkembangan Hukum Dan Tata Kelolah Wakaf Di Indonesia Bekasi* ; Gramata Publising, hlm. 9

yang mengurus perwakafan dikerajaan tersebut, baik wakaf tanah maupun barang bergerak lainnya.

Kondisi wakaf saat ini perlu mendapatkan perhatian ekstra, apalagi wakaf yang ada di Indonesia pada umumnya berbentuk benda yang tidak bergerak dan tidak dikelola secara produktif. Salah satu upaya pemerintah dalam memenuhi kewajiban dalam menjalankan syari'at Islam dikeluarkannya peraturan pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik. tujuan peraturan ini adalah menjadikan tanah wakaf suatu lembaga keagamaan yang dapat digunakan sebagai salah satu sarana guna pengembangan kehidupan keagamaan, khususnya bagi umat yang beragama Islam, untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan pancasila.

berbagai upaya agar Peraturan Pemerintah perwakafan ini dapat berlaku secara efektif dalam masyarakat, antara lain dengan mengadakan pengkajian hukum pemanfaatan untuk kemaslahatan tidak berarti hanya dihabiskan tanpa ada perhitungan dan pertimbangan. Sudah saatnya dihindari penghabisan tanpa ada perhitungan dan pertimbangan, Sudah saatnya dihindari penghabisan dana secara konsumtif. Ini berarti perlu ada pemetaan tentang apa saja yang masuk kategori manfaat secara umum. Langkah berikutnya adalah harus mampu membuat sekala prioritas, mana atau apa saja yang perlu didahulukan diantara sekian banyak hal atau program yang dapat dikategorikan kemaslahatan umum itu. Praktik wakaf yang terjadi dalam kehidupan masyarakat belum sepenuhnya berjalan dengan tertib dan efisien sehingga dalam berbagai kasus harta benda wakaf tidak terpelihara sebagaimana mestinya, terlantar atau beralih ketangan pihak ketiga dengan cara melawan hukum.⁶

Di Desa Fogi kecamatan Sanana kabupaten kepulauan sula, yang mempunyai 4 (empat) tanah wakaf :

1. Tanah wakaf Muhsolah Desa Fogi, RT,01 yang terletak di jalan kenanga fogi dara, tanah wakaf tersebut merupakan milik dari Bapak Haji Latif Buamona, yang di wakafkan kedesa Fogi RT,01 pada tahun 2004, Sebagai tempat ibadah agama islam dengan luas lokasi 15 kali 20 meter persegi.
2. Tanah wakaf Mesjid Desa Fogi RT, 04 yang terletak di perempatan Jalan Fogi lau, tanah wakaf tersebut merupakan milik dari Bapak Almarhum Jabar yang di wakafkan pada tahun 1964 dengan luas lokasi 25 kali 30 meter persegi.
3. Tanah wakaf perkuburan islam Desa fogi RT,03 yang terletak di Jalan Sudirman fogi lau, Tanah wakaf Tersebut Milik dari Almarhum Jumadi, dengan luas lahan 1,5 hektar yang di wakafkan sebagai lahan perkuburan islam pada tahun 1967.
4. Tanah wakaf perkuburan islam Desa Fogi, yang terletak di jalan kenanga RT,01 fogi dara, tanah wakaf tersebut milik dari Almarhum Haji Ira, yang di wakafkan kedesa sebagai lahan perkuburan islam, dengan luas lokasi 1 hektar di wakafkan kedesa pada tahun 2011.

⁶ <https://aljurem.wordpress.com/2012/02/02/pengelolaan-tanah-wakaf/> Akses Senin, 24/10/16

Dari keempat tanah wakaf di atas penulis mengambil salah satu tanah wakaf yang bermasalah, tanah wakaf tersebut mulanya milik dari Almarhum Bapak Umar yang memiliki 3 orang anak yaitu, Sigar, Utur, Yan. Sebelum beliau meninggal dunia, beliau menjual tanah ke Bapak Haji Ira pada tahun 1990 dengan luas tanah 1 hektar, tanpa pengetahuan dari ahli waris karena pada saat itu ahli waris masih kecil dan belum tau apa-apa namun setelah dikemudian hari, ahli waris mengambil sebagian tanah yang sudah diwakafkan tersebut yang di jual oleh Almarhum Bapak Umar sendiri, karena ahli waris beranggapan bahwa tanah wakaf yang di jual bapanya tersebut belum lunas hasil penjualannya, dan saudara Sigar dari tiga orang bersaudara telah mengambil tanah wakaf tersebut yang telah di wakafkan oleh bapak Haji Ira kedesa Fogi sebagai lahan perkuburan dengan luas lahan 1 hektar, selama 8 (delapan) tahun dari tahun 2003-2011 tanah wakaf tersebut dikuasai oleh ahli waris, dengan tujuan untuk kenikmatan pribadi, dengan mengabaikan tujuan dari tanah yang sudah diwakafkan tersebut. Salah satu faktor yang menyebabkan Kesalahpahaman tersebut terjadi adalah kurang pengawasan, ahli waris beranggapan bahwa tanah wakaf tersebut belum lunas hasil pembelianya, Namun tak lama kemudian Pak Kades dan RT, mengambil kebijakan dengan memanggil Bapak Haji Ira dan Bapak Sigar untuk meminta kejelasan tentang tanah wakaf tersebut, untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan cara musyawara dan mufaka. Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka peneliti dalam hal ini tertarik untuk mengkaji dan meneliti permasalahan tersebut ke dalam penulisan Skripsi, Dengan Hal ini penulis mengangkat judul tentang. “Kedudukan Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Perkuburan Islam Di Desa Fogi Kabupaten Kepulauan Sula”.

B. Rumusan Masalah:

1. Bagaimanakah Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Pekuburan Di Desa Fogi Kabupaten Kepulauan Sula ?
2. Bagaimana Status Kedudukan Tanah Wakaf Perkuburan Di Desa Fogi Kabupaten Kepulauan Sula?

C. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui upaya-upaya yang dapat dilakuakn, berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah di uraikan maka peneliti mempunyai tujuan , sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Bagaimanakah peralihan hak atas Tanah Wakaf
2. Untuk mengetahui Bagaimana Status Kedudukan Tanah Wakaf

D. Manfaat Penelitian

Di harapkan peneliti berguna dan memberikan manfaat bagi penulis sendiri, maupun bagi pihak lain, manfaat dari penelitian ini yaitu :

1. Memberikan gambaran serta sumbangsi pemikiran terhadap fakultas hukum, serta ilmu hukum umumnya yang menyangkut kedudukan peralihan hak atas tanah wakaf.
2. Memberika sumbangsi bagi masarakat pada umumnya sehingga masarakat dapat mengetahui proses

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Milik Atas Tanah

a. Hak Milik Atas Tanah menurut hukum adat

Kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa di antara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah. Untuk itulah diperlukan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan manusia dengan tanah.

Ter Haar,⁷ Mengatakan bahwa hubungan antara hak persekutuan dengan hak perseorangan adalah seperti 'teori balon'. Artinya, semakin besar hak persekutuan semakin kecil hak perseorangan. Sebaliknya semakin kecil hak persekutuan, semakin besarlah hak perseorangan. Ringkasnya hubungan antara keduanya bersifat kembang kempis.

Hak milik Atas Tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah, tanahnya berasal dari tanah negara. Hak Milik Atas Tanah terjadi karena permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik (BPNRI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Apabila permohonan pemberian haknya dikabulkan, maka oleh Kepala Kantor BPNRI, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota, yang diberi pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah penerbitan surat keputusan pemberi hak (SKPH). Surat Keputusan Pemberi Hak di sampaikan kepada pemohon pemberi hak milik yang berasal dari tanah negara.⁸

Hak milik menurut UUPA di atur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27 belum ada undang-undang tersendiri yang mengatur mengenai Hak Milik, yang memang perlu dibuat berdasarkan pasal 50 ayat (1).⁹

Pengertian hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan pasal 6. Turun-temurun artinya hak atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan pemiliknya sudah meninggal dunia, maka hak milik atas tanah dapat terus beralih kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya masih memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah di pertahankan dari pihak lain, dan tidak mudah hapus. terpenuh, artinya hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lain, dan penggunaan tanah lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain.¹⁰

⁷ Ibid hlm.32

⁸ Urip Santoso, *Op cit* hlm. 40

⁹ Adrian Sutedi, *Op cit* hlm. 60

¹⁰ Urip Santoso, *Op Cit* hlm.37

Pengertian lain yang menyebutkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.¹¹

Sifat dan ciri hak milik :

- a. Hak milik adalah hak yang terkuat (pasal 20 UUPA)
- b. Dapat beralih, artinya dapat di wariskan ke ahliwarisnya. (pasal 20 UUPA).
- c. Dapat di ahlihka kepada pihak yang memenuhi syarat. (pasal 20 jo. Pasal 26 UUPA)
- d. Dapat menjadi induk dari hak-hak atau tanah yang lain, artinya dapat di bebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bagunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak penumpang. Hak milik tidak dapat berinduk pada hgak tanah lainnya.
- e. Dapat di jadikan jaminan utang dengan di bebani hak tanggungan. (pasal 25 UUPA)
- f. Dapat di lepaska oleh yang mempunyai hak atas tanah (pasal 27 UUPA)
- g. Dapat diwakafkan. (pasal 49 ayat (3) UUPA).

Dalam kaitannya dengan hak milik di atas tanah, makla hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik, yang seperti secara tegas di rumuskan dalam pasal 21 UUPA:

- a) Hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik.
- b) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- c) Orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dengan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraanya wajib melepaskan hak itu dalam satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.
- d) Selama seseorang di samping kewarga negaraan Indonesia mempunyai kewarga negaraan asing maka tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) pasal ini.

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian hak atas tanah yang di atur dalam UUPA, yang di dalam pasal 22 disebutkan :

- a) Terjadi hak milik menurut hukum adat di atur dengan peraturan pemerintah.

¹¹ Anggre Sigit Pramu kti dan Erdha Widayanto, *Op Cit* hlm 13

b) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena:

1. Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang di tetapkan dengan peraturan pemerintah.
2. Ketentuan undang-undang

Terjadi hak milik menurut hukum adat contohnya seperti pembukuan tanah. Tanah yang semula hutan, dibuka untuk di kerjakan oleh seseorang tetapi dengan dibukanya tanah itu saja, hak atas tanah itu belumlah tercipta. Yang membuka tanah baru mempunyai hak utama untuk menanam tanah itu. Kalaw tanah itu sudah di tanami, maka terciptalah hak pakai.hak pakai ini lama-kelamaan bisah tumbuh menjadi hak milik karena usaha atau modal yang di tanam oleh orang yang membuka tanah tadi.

Pasal 24 UUPA menyebutkan bahwa penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya di batasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Pasal ini memberikan kemungkinan untuk membebani hak milik dengan hak atas tanah lain. Kebutuhan nyata dari masyarakat menuntut agar di berikan kesempatan kepada bukan pemilik untuk mempergunakan tanah hak milik. Inilah alasan bahwa hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah lainnya. Hak-hak yang dapat membebani hak milik adalah hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasi, hak menumpang.

Menurut pasal 27, hak milik hapus apabila :

- a. Tanah jatuh kepada negara
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. Karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya;
 3. Karena di telantarkan
 4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
- b. Tanahnya musnah

Sebab-sebab dari jatuhnya tanah hak milik kepada negara yang disebutkan dalam pasal 27 itu kiranya bukan bersifat limitatif, karena kita mengetahui bahwa masi ada sebab-sebab lain. Hak milik juga hapus dan tanahnya menjadi tanah negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan *landreform* yang mengenai pembatasan maksimum seta larangan pemilikan tanah /pertanian secara *absentee*.¹²

B. Konsep Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu bentuk atau jenis pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum sebagaimana di atur dalam pasal 2 peraturan presiden No. 36 Tahun 2005 yang sebagaimana di ubah oleh praturan presiden No. 65 Tahun 2006. Bagi pelaksanaan untuk kepentingan umum, pengadaan tanah dil;akukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan dengan cara akhir yang bersifat memaksa yakni pencabutan hak

¹² Adrian Sutedi, *op cit* hlm 62

atas tanah sebagaimana di atur dalam undang-undang No. 20 Tahun 1961 pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda di atasnya.¹³

Peralihan Hak Milik Atas tanah yang dilakukan antara orang perseorangan, dengan memperhatikan ketentuan pasal 26 Undang-undang pokok agraria jo. Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang pokok Agraria, Peralihan Haka Atas Tanah yang di punyai Oleh badan-badan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) Undang-Undang pokok Agraria jo.¹⁴

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, peraturan pemerintah No. 40 tahun 1996 ataupun peraturan tidak tertulis yang terdapat dalam hukum adat. Peraturan-peraturan ini menjadi dasar dalam pelaksanaan peralihan dari satu pihak kepada pihak yang lainnya. Adapun tata cara peralihan hak atas tanah menurut undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA di atur dalam ketentuan pasal 26 yang pada intinya menyebutkan bahwa peralihan hak milik dapat terjadi karena jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik. Menurut peraturan pemerintah No. 40 tahun 1996, peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena:

a. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci di Atur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Dalam pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Hukum adat yang dimaksud tentunya hukum adat yang telah di-*saneer* yang dihilangkan cacat-cacatnya/disempurnakan. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga dan sistem hukum adat. Sebagaimana kita ketahui bahwa sumber-sumber hukum tanah nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertuli berupa undang-undang dasar 1945, UUPA, peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA, dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum kita yang tidak tertulis adkum adalah norma-norma hukum adat yang telah di-*saneer* dan hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan harus di lakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut di ketahui oleh umum.

¹³ Umar Said Sugiharto dkk, 2015, *Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Malang, hlm.74

¹⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, hlm. 81

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimaksud dalam hukumn benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena :

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak da kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka jual beli tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah teresebut.¹⁵

b. Jual Beli Tanah Menurt UUPA

Dalam UUPA jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi di sebutka sebagai dialihkan. Pengertian di alihkan menunjukan suatu perbuatan hukum yang di sengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meski hanya dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang bersifat tunai, rill dan terang. sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya di lakukan pada saat yang sama. Sifat rill berarti mengucapkan kata-kata dengan mutu saja belum terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No.840/K/Sip/1971. Jual beli di anggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meski tanah yang bersangkutan masi berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya di lakukannya jual beli itu di saksikan oleh kepala desa, karena kepala desa di anggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran kepala desa mewakili warga masyarakat desa tersebut.¹⁶

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

1. Syarat materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tersebut, antara lain sebagai berikut.

2. Syarat formal

Para pihak yang telah memenuhi syarat materiil di jabarkan di atas selanjutnya selanjutnya akan membuat perjajian jual beli yang di tuangkan dalam sebuah akta jual beli yang di buat oleh PPAT.¹⁷

¹⁵ Adrian Sutedi, *op cit* hlm. 71

¹⁶ *Op Cit.* Hlm. 76

¹⁷ Anggre Sigit Pramu kti dan Erdha Widayanto, *Op Cit* hlm 59

c. Penghibahan Tanah

Pengertian hibah juga di atur dalam pasal 1666 KUH perdata, yakni : hibah adalah suatu perjajian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan denga tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selai hibah-hibah di antara orang yang masih hidup.

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (pasal 1682, 1867 dan pasal 1868 BW) sehingga ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagaio alat pembuktian.

e. Pewarisan Tanah

Istila pewarisan dapat ditemui dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Sebelum membahas lebih jauh tentang peralihan hak atas tanah melalui pewarisan, akan di bahas terlebih dahulu tentang pengertian. Pewarisan dapat ditemui dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Guna Bangunan, Haka Pakai Atas Tanah, peraturan pemerintah No. 20 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah dan Pasal 111dan pasal 112 peraturan menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.¹⁸

Budi Harsono,¹⁹ Mengatakan bahwa pengertian peralihan menunjuk pada berpindahannya Hak Milik kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia.peralihan hak milik kerena pewarisan terjadi “karena hukum”. Artinbya dengan meninggalnya pemilik tanah,maka ahli waris memperoleh hak miliknya itu sejak ia meninggal dunia.

C. Pengertian Wakaf

Pengertian wakaf Menurut Al-Minawi,²⁰ adalah seseorang menahan harta benda yang dimiliki dan menyalurkan manfaatnya dengan tetap menjaga pokok barang dengan keabadiannya yang berasal dari para dermawan atau pihak umum selain dari harta maksiat semata-mata karena ingin mendekatkan diri kepada Allah Subhanahu wata’la.

Pengertian wakaf menurut imam Abu Hanafi adalah menahan harta-benda atas kepemilikan orang yang berwakaf dan bershadaqah dari hasilnya atau menyalurkan manfaat dari harta tersebut kepada orang-orang yang dicintainya. Berdasarkan definisi dari Abu Hanifah ini, maka harta tersebut ada dalam pengawasan orang yang berwakaf (*wakif*) selama ia masih hidup, dan bisa diwariskan kepada ahli warisnya jika ia sudah meninggal baik untuk dijual ayau dihibahkan. Definisi ini berbeda dengan definisi yang dikeluarkan oleh Abu Yusuf dan Muhammad, sahabat Imam Abu Hanifah itu sendiri.²¹

¹⁸ *Op Cit*, hlm 107

¹⁹ *Op Cit*, hlm. 109

²⁰ Miftahul Huda, *Op Cit* hlm. 9

²¹ <https://badanwakafsirojulmunir.org/pengertian-wakaf/> Akses- Tanggal,31 Oktober 2016

Menurut Al-Kharsyi,²² Ia mengatakan, “Ketahuilah bahwa dalam tradisi kami, monopoli penyewaan tanah wakaf berlangsung selamanya, sekalipun disana ditentukan waktunya, akan tetapi bukan berarti itu batasannya. Karena tradisi bagi kami seperti syarat. Karena itu, siapapun yang melakukan monopoli atas sewa wakaf dalam jangka waktu tertentu, kemudian waktu itu telah berlalu, maka ia boleh mempertahankannya, dan wali wakaf tidak berhak untuk mengeluarkannya atau mengambil alih kembali.

Harta yang diwakafkan tidak boleh dijual, dihibahkan atau diwariskan. Akan tetapi, harta wakaf tersebut harus secara terus menerus dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum, sebagaimana maksud orang yang mewakafkan. Hadits Nabi yang artinya: “Sesungguhnya Umar telah mendapatkan sebidang tanah di Khaibar. Umar bertanya kepada Rasulullah SAW; Wahai Rasulullah apakah perintahmu kepadaku sehubungan dengan tanah tersebut ? Beliau menjawab: Jika engkau suka tahanlah tanah itu dan sedekahkan manfaatnya dengan petunjuk beliau, Umar menyedekahkan tanahnya dengan perjanjian tidak akan dijual tanahnya, tidak dihibahkan dan tidak pula diwariskan.” (HR Bukhari dan Muslim).²³

1. Wakaf Menurut Hukum Islam

Wakaf secara bahasa adalah Al *habs* dan Al *man'u* yang artinya menahan atau mencegah, kata al *waqf* adalah bentuk *masdar* (gerund) dari ungkapan *waqfu al syai* yang berarti menahan sesuatu. Kata al *waqf* berasal dari *فوق* dapat digunakan dengan *lazim* dan *muta'addi*, tidak diperbolehkan dengan menggunakan *ruba'i*(*فوقاً*) karena mengandung makna tidak sopan, sedangkan sebagian ulama ada yang membolehkan penggunaan bentuk *ruba'i*.

Para ulama berbeda pendapat tentang arti wakaf secara istilah, mereka mendefinisikan wakaf dengan definisi yang beragam sesuai dengan perbedaan mazhab yang mereka anut. Baik dari segi kelaziman dan ketidak lazimannya, syarat pendekatan di dalam masalah wakaf ataupun posisi pemilik wakaf setelah diwakafkan. Selain itu juga perbedaan persepsi di dalam tata cara pelaksanaan wakaf, dan apa-apa yang berkaitan dengan wakaf, seperti persyaratan serah terima secara sempurna, dan sebagainya. Ketika mendefinisikan wakaf, para ulama merujuk kepada para Imam mazhab, seperti Abu Hanifah, Malik, Syafi'i dan imam-imam lainnya. Berbagai pandangan tentang wakaf menurut istilah sebagai berikut:

a. Abu Hanifah dan sebagian ulama Hanafiah.²⁴

عَيْنِ يِ اَلِ كِ عَلِ وَاَقْفِ مِلْ اِجْهَاتٍ مِنْ لِحْهَةِ بَرِيْعَمَا التَّ بَرُّعِ وَا لِ
“خَيْرٌ لِ فِي لِحَالِ وَا لِ فِي اِ مَا حَبْسُ اَلِ

Menahan benda yang statusnya tetap milik wakif, sedangkan yang disedekahkan adalah manfaatnya untuk kebaikan baik sekarang akan datang.

²² Miftahul Huda, *Op Cit* hlm. 19

²³ Artikel Dan Makalah Tentang Hukum Dan Politik Islam Akses- tanggal, 31/Oktober 2016

²⁴ <http://digilib.uinsby.ac.id/8545/5/bab%202.pdf> Akses –Minggu, 30/10/16

Berdasarkan definisi tersebut di atas, maka pemilikan harta wakaf tidak lepas dari wakif. Bahkan wakif dibenarkan menariknya kembali dan boleh menjualnya. Jadi yang timbul dari wakaf hanyalah “menyumbangkan manfaat”.

b. Malikiyah.²⁵

حَيْسُ الِ عَمَجَلٍ وَكَيْمَنْفٍ وَمَمَلٍ جَرَّةٍ وَلِ يَرَاهُمَا مَدَّةً بِصِيغَةٍ لِمُسْتَحَقٍّ غَلَّةٍ أَوْ بِأُ

“Menjadikan manfaat benda yang dimiliki, baik berupa sewa atau hasilnya untuk diserahkan kepada orang yang berhak, dengan menyerahkan berjangka waktu sesuai dengan kehendak wakif”. Dengan kata lain, wakif menahan benda dari penggunaan secara pemilikan, tetapi membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebaikan, yaitu pemberian manfaat benda secara wajar sedang benda itu tetap menjadi milik si wakif. Perwakafan menurut Malikiyah berlaku suatu masa tertentu, dan karenanya tidak boleh disyaratkan sebagai wakaf kekal selamanya.

2. Wakaf Menurut Undang-Undang

Sistem hukum Nasional yang akan dibangun adalah bersifat menyeluruh dan terpadu dalam masyarakat Indonesia. Di harapkan dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, pengembangan wakaf pada masa yang akan datang akan memperoleh dasar hukum yang kuat, terutama adanya kepastian hukum kepada nadir, wakif, dan peruntukan wakaf.²⁶

Dalam penjelasan umum undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dijelaskan bahwa salah satu langkah strategis untuk meningkatkan kesejahteraan umum, perlu meningkatkan peran wakaf sebagai pranata keagamaan yang tidak hanya bertujuan menyediakan bernagai sarana Ibadah sosial, tetapi juga memiliki kekuatan ekonomi yang berpotensi, antara lain untuk memajukan kesejahteraan umum, sehingga perlu dikembangkan pemanfaatannya sesuai dengan prinsip syari'ah.²⁷

Dalam konteks, wakaf merupakan upaya yang bersifat kemanusiaan, karena itu bisa di pahami bahwa praktek realisasi yang sangat erat dengan kepentingan umat di masing-masing Negara Muslim. Berdasarkan rumusan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyatakan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian dari harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

Pengertian wakaf sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf :

²⁵ <https://badanwakafsirojulmunir.org/pengertian-wakaf/> Akses- tanggal, 31Oktober 2016

²⁶ Abdul Manan, 2006, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia, Kencana, Jakarta*, hlm. 255

²⁷ *Ibid* hlm. 256

1. 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.
2. Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.
3. Ikrar Wakaf adalah pernyataan kehendak Wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.
4. Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
5. Mauquf alaih adalah pihak yang ditunjuk untuk memperoleh manfaat dari peruntukan harta benda wakaf sesuai pernyataan kehendak Wakif yang dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf.
6. 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.
7. Sertifikat Wakaf Uang adalah surat bukti yang dikeluarkan oleh Lembaga Keuangan Syariah kepada Wakif dan Nazhir tentang penyerahan wakaf uang.
8. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, yang selanjutnya disingkat PPAIW, adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat Akta Ikrar Wakaf.
9. Lembaga Keuangan Syariah, yang selanjutnya disingkat LKS adalah badan hukum Indonesia yang bergerak di bidang keuangan Syariah.
10. Bank Syariah adalah Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dari Bank Umum konvensional serta Bank Perkreditan Rakyat Syariah.
11. Badan Wakaf Indonesia, yang selanjutnya disingkat BWI, adalah lembaga independen dalam pelaksanaan tugasnya untuk mengembangkan perwakafan di Indonesia
12. Kepala Kantor Urusan Agama yang selanjutnya disingkat dengan Kepala KUA adalah pejabat Departemen Agama yang membidangi urusan agama Islam di tingkat kecamatan.
13. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agama.²⁸

Diperluas lagi berkaitan dengan Harta Benda Wakaf (obyek wakaf) yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan Harta Benda Wakaf meliputi :

- a. Benda tidak bergerak; dan
- b. Benda bergerak.

Benda tak bergerak menurut sifatnya adalah tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya misalnya: pohon-pohon, tumbuhan-tumbuhan. Benda tak

²⁸ <https://badanwakafsirojulmunir.org/pengertian-wakaf/> Akses- tanggal, 31 Oktober 2016

bergerak karena tujuannya misalnya: alat-alat yang dipakai dalam pabrik. Ini sebetulnya malah

Benda bergerak, tetapi oleh yang mempunyainya dalam pemakaian dihubungkan atau dikatakan pada benda yang tidak bergerak yang merupakan benda pokok. Benda tak bergerak menurut ketentuan undang-undang. Ini berwujud hak-hak atas benda-benda yang tak bergerak, misalnya : hak memungut hasil atas benda tak bergerak, hak memakai atas benda tak bergerak, hipotik dan lain-lain.²⁹

Selanjutnya yang dimaksud wakaf benda bergerak, salah satunya adalah uang/tunai. (Pasal 16 ayat (3) huruf a Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf) Dengan demikian yang dimaksud wakaf uang/tunai adalah wakaf yang dilakukan seseorang, kelompok orang dan lembaga atau badan hukum dalam bentuk tunai. Juga termasuk kedalam pengertian uang adalah surat-surat berharga, seperti saham, cek dan lainnya..

Munculnya pemikiran wakaf uang/tunai yang dipelopori oleh Mannan, seorang ekonom yang berasal dari Bangladesh pada dekade ini merupakan momen yang sangat tepat untuk mengembangkan instrumen wakaf untuk membangun kesejahteraan umat.

Paling tidak dengan wakaf tunai, minimal ada 4 (empat) manfaat utama yaitu :

1. Wakaf tunai jumlahnya bisa bervariasi, sehingga seseorang yang memiliki dana terbatas sudah bisa mulai memberikan dana wakafnya tanpa harus menunggu menjadi tuan tanah terlebih dahulu;
2. Melalui wakaf uang, aset-aset wakaf yang berupa tanah-tanah kosong bisa mulai dimanfaatkan dengan pembangunan gedung atau diolah untuk lahan pertanian;
3. Dana wakaf tunai juga bisa membantu sebagian lembaga-lembaga Pendidikan Islam yang cash flow-nya terkadang kembang-kempis dan menggaji Civitas Akademika alakadarnya;
4. Pada gilirannya, Insya Allah Umat Islam dapat lebih mandiri dalam mengembangkan dunia pendidikan tanpa harus tergantung pada anggaran pendidikan (APBN) yang memang semakin lama semakin terbatas.³⁰

3. Wakaf Menurut Para Mujtahid

Para Mujtahidin (Orang-orang yang berhak berijtihad untuk mengembangkan pengertian wakaf yang landasannya terdapat di dalam Al-Qur'an dan Al- Hadits di atas) berbeda pendapat mengenai pengertian wakaf. Perumusan wakaf seperti yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 merupakan campuran pendapat para

Mujtahid Mazhab Hambali dan Mazhab Syafi'i yang umumnya di anut di Indonesia. Menurut peraturan pemerintah No. 28 itu yang dimaksud dengan wakaf

²⁹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1975 Yogyakarta "Hukum Benda" hlm. 18

³⁰ <https://badanwakafsirojumunir.org/pengertian-wakaf/> Akses- tanggal, 31 Oktober 2016

adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya berupa tanah milik dan melambangkannya “untuk selama-lamanya” untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam. Kalau kita perhatikan dengan seksama rumusan tersebut di atas, kita akan melihat bahwa kita akan memisahkan dalam rumusan itu menunjuk pada pengertian wakaf, sedangkan kata “untuk selama-lamanya” mencerminkan pendapat Mazhab Hambali yang kebetulan sejalan dengan Mazhab Syafi’i. Perkataan untuk peribadatan atau keperluan umum, dalam rumusan itu menunjuk pada wakaf umum dalam pengertian Mazhab Syafi’i. Dari analisis rumusan wakaf tersebut tampak bahwa para ahli di Indonesia, kendatipun berada dalam lingkungan pengaruh Mazhab Syafi’i, dapat juga menerima paham Mazhab lain.³¹

D. Macam Wakaf

Wakaf dapat dibedakan menjadi wakaf keluarga atau wakaf ahli yang disebut juga wakaf khusus dan wakaf umum atau wakaf *khairi*.

a. Wakaf keluarga atau wakaf ahli

Yang dimaksud dengan Wakaf keluarga atau wakaf ahli (disebut juga wakaf khusus) adalah wakaf yang khusus di peruntukan bagi orang-orang tertentu, seorang atau lebih, baik ia keluarga wakif maupun orang lain. Namun, kemudian terjadilah penyalagunaan. Penyalagunaan itu misalnya :

1. Menjadikan wakaf keluarga itu sebagai alat untuk menghindari pembagian atau pemecahan harta kekayaan ahli waris yang berhak menerimanya, setelah wakif meninggal dunia.
2. Wakaf keluarga itu dijadikan alat untuk mengelakan tuntutan kreditur terhadap hutang-hutang yang di buat oleh seseorang, sebelum ia mewakafkan tanahnya itu.

Oleh karena itu, di beberapa Negara, karena penyalagunaan tersebut, Wakaf keluarga ini kemudian ini di batasi dan bahkan di hapuskan (dimesir misalnya, pada tahun 1952), sebab-sebab praktek yang menyimpang yang demikian tidak sesuai dengan ajaran Islam. Hubungan dengan wakaf keluarga ini perlu dicatat bahwa harta tinggi minangkabau misalnya, mempunyai ciri-ciri yang sama dengan wakaf keluarga. Ia merupakan harta keluarga yang dipertahankan tidak dibagi-bagi atau di wariskan kepada keturunan secara individual, karena ia telah di peruntukan bagi kepentingan keluarga, memenuhi kebutuhan keluarga, memenuhi kebutuhan baik dalam keadaan biasa apalagi dalam keadaan tidak disangka-sangka (darurat).

b. Wakaf umum (*wakaf khairi*)

Yang dimaksud dengan wakaf khairi atau wakaf umum adalah wakaf yang di peruntukan bagi kepentingan atau kemaslahatan umum. wakaf jenis ini jelas sifatnya sebagai lembaga keagamaan dan lembaga sosial dalam bentuk mesjid, madrasah, pesantren, asrama, rumah sakit, rumah yatim piyatu, tanah pekuburan

³¹ Mohammad Daud Ali, *Op Cit* hlm. 83

dan sebagainya. Wakaf khairi atau wakaf umum inilah yang paling sesuai dengan ajaran islam dan yang di anjurkan pada orang yang mempunyai harta untuk melakukannya guna memperoleh pahala yang terus mengalir bagi orang yang bersangkutan kendatipun ia telah meninggal dunia, selama wakaf itu masi dapat di ambil manfaatnya.³²

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah tipe penelitian Normatif, yaitu penelitian dengan cara menganalisa ketentuan Perundang-undangan dan kemudian membandingkan serta menyesuaikan dengan kenyataan dan berlakunya hukum di lapangan. Selain mengkaji atau menelaah objek penelitian dari aspek positif juga mengkaji gejala-gejala hukum yang timbul dalam masyarakat di Desa Fogi.

B. Lokasi Penelitian

Pada penyusunan Skripsi ini, akan didahului dengan suatu penelitian awal. Penelitian awal berupa mengumpulkan data yang menunjang masalah yang akan diteliti. Selanjutnya dalam penelitian ini, penulis akan melakukan penelitian di Desa Fogi, dalam kaitannya dengan objek penelitian yang berfokus pada Kedudukan peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Perkuburan Islam.

C. Jenis Dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan dalam penelitian ini terdiri atas dua kategori, yaitu data primer dan data sekunder adalah sebagai berikut :

1. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan menelaah literatur, artikel, makalah serta peraturan perundang– undangan yang ada kaitannya dengan pembahasan pada penelitian ini.
2. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari nara sumber di lokasi penelitian yang berkaitan dengan pengelolaan tanah wakaf desa fogi, Kabupaten kepulauan sula. dalam studi lapangan ini dapat diperoleh data atau keterangan secara langsung dari pemilik tanah, kepala desa, Pak RT dan tokoh-tokoh masyarakat setempat.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini dengan cara, yaitu:

1. Penelitian di Lapangan yaitu pengumpulan data yang di peroleh secara langsung dengan cara wawancara merupakan cara menghimpun bahan keterangan yang dilakukan dengan tanya jawab secara lisan secara sepihak berhadapan muka, dan dengan arah dan tujuan yang telah ditentukan. dalam penelitian ini penulis melakukan tanya jawab (interview) kepada sejumlah narasumber yang turut berkontribusi dalam Kedudukan Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Di Desa Fogi Kabupaten Kepulauan Sula. seperti Kepala desa Fogi, dan Pak RT Kecamatan Sanana Selaku Pemimpin di Desa, serta beberapa staf atau pegawai yang menangani masalah wakaf.

³² Mohammad Daud Ali, *Op Cit* hlm. 83

2. Penelitian kepustakaan yaitu mengumpulkan data yang berupa sejumlah data dari masyarakat dan melalui buku-buku, artikel atau lainnya yang berhubungan langsung dengan pembahasan penelitian yang penulis bahas saat ini.

E. Teknik Analisis Data

Dari data yang diperoleh baik primer maupun sekunder dianalisis secara kualitatif, yaitu menggunakan masalah, mengemukakan pendapat, dan memecahkan permasalahan aspek hukumnya. kemudian disajikan secara deskriptif, yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini. Sehingga dari hasil analisa tersebut akan diperoleh kesimpulan yang diharapkan dapat menjawab permasalahan yang dibahas dalam penulisan Skripsi ini.³³

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Pekuburan Di Desa Fogi

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA, peraturan pemerintah No. 40 tahun 1996 ataupun peraturan tidak tertulis yang terdapat dalam hukum adat. Peraturan-peraturan ini menjadi dasar dalam pelaksanaan peralihan dari satu pihak kepada pihak yang lainnya. Adapun tata cara peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA di atur dalam ketentuan pasal 26 yang pada intinya menyebutkan bahwa peralihan hak milik dapat terjadi karena jual beli tanah.

Setiap jual beli penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. peralihan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah memindahkan, sedangkan hak berarti benar. Jadi peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar/memindahkan tanah. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.³⁴

Hasil wawancara dengan bapak Abdula Makasar, selaku ketua Rt 01, yang mengatakan bahwa :

Sesuai dengan Surat Jual Beli proses peralihan hak atas tanah, Peralihan Hak Atas Tanah di desa Fogi RT 01, Tanah milik dari bapak Umar yang di jual kepada Bapak Haji Ira dengan luas 1544 m2 (seribu lima ratus empat puluh

³³ Anthon F. Susanto, 2015“*Penelitian Hukum*” Malang, Setara Press.hlm.188

³⁴ <http://roufibnumuthi.blogspot.co.id/2012/09/pendaftarandan-peralihan-hak-atas-tanah.html>. tanggal 10 januari 2017

empat meter persegi). Tanah yang di alihkan kepada Bapak Haji Ira, melalui jual beli dibawah tangan yang di lakukan di hadapan kepala desa.³⁵

Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat *contant* atau tunai. dengan dilakukannya jual beli itu dihadapan Kepala Desa/Adat, maka jual beli itu menjadi “terang”, dan bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap. Jadi, walaupun tanpa sertifikat kepemilikan, asal dilakukan di hadapan Kepala Desa/Adat, maka tanah tersebut dapat beralih kepemilikannya. Oleh karena itu pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum apabila di kemudian hari ada gugatan terhadapnya.³⁶

Menurut Maria S.W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah :

- a) Tunai artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). dengan perbuatan hukum jual beli tersebut , maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. harga yang dibayar pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisi/sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.
- b) Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa.
- c) Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.³⁷

Hasil penulis terkait, peralihan hak atas tanah melalui, jual beli yang dilakukan oleh bapak Haji Iran dengan bapak Umar dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli), dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah, harga yang dibayar pada saat penyerahan lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai. sehubungan dengan jual beli Hak Milik Atas Tanah yang di lakukan oleh pihak Bapak Umar dengan pihak Bapak Haji Ira, yang berakhir pada kesepakatan antara kedua belah pihak dengan tata cara yang di inginkan oleh salah satu pihak, Jual beli di anggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meski tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Walaupun perjanjian jual beli di lakukan di bawah tangan, tapi tidak menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku. Begitu pula dengan ketentuan hukum pokok Agraria yang mengakui hukum adat, karena tidak bertentangan dengan hukum nasional, jual beli tanah yang di lakukan.

³⁵ Abdula Makasar, Kepala RT 01, Wawancara Tanggal 10 Desember 2016

³⁶ <http://roufibnumuthi.blogspot.co.id/2012/09/pendaftaran-dan-peralihan-hak-atas-tanah.html> Tanggal, 10 Januari 2017.

³⁷ Urip Santoso, *Op Cit.* hlm. 361

Wawancara Dengan Arifin Yoisagadji, Selaku Nazhir, yang mengatakan bahwa : Proses peralihan Hak Atas tanah yang dilakukan oleh Bapak Umar kepada Bapak Haji Ira, dilakukan pada tanggal 10 september 1990, yang dilakukan dihadapan Kepala Desa. dengan di hadiri tiga orang saksi yang menyaksikan proses peralihan hak atas tanah yang di tuangkan dalam sebuah Akta Jual beli tersebut. tanah yang di jual ke haji Ira dengan Harga 8.000.000 (delapan juta rupiah) dengan luas 1544 m².³⁸

Menurut Saksi Nurdin Buamona, Warga Masyarakat Desa Fogi, RT 01, yang mengatakan bahwa tanah tersebut sudah di jual oleh Almarhum Bapak Umar kepada bapak Haji Ira karena pada saat itu beliu yang menyaksikan bahwa tanah tersut sudah di jual.³⁹

Secara yuridis, yang di perjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. di perjual belikan tidak hanya Hak Atas Tanah, Tetapi Juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁴⁰

Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak miliknya) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut pasal 1458 jual beli itu dianggap telah mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.⁴¹

Suatu perjanjian akan mempunyai kekuatan mengikat dari para pihak jika perjanjian tersebut dibuat secara sah menurut ketentuan yang berlaku, maka perjanjian tersebut berlaku mengikat seperti undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Pada intinya syarat sahnya Perjanjian dalam pasal 1320 mencaku 4 unsur, yaitu:

1. Adanya kesepakatan dari para pihak. artinya para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjajian jual beli yang mutlak dibuatkan sustu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT.
2. Adanya kecakapan, artinya para pihak yang bersepakat harus memenuhi syarat dewasa menurut hukum sehat pikiran dan tidak berada dalam pengampunan.
3. Adanya suatu hal yang di perjanjikan, artinya barang/atau objek yang di perjanjikan itu harus benar-benar jelas misalnya : luas tanah dan batas-batasnya harus jelas.
4. Sebab yang halal artinya barang yang di perjanjikan itu harus berdasarkan keinginan kedua bela pihak yang mengadakan perjanjian.⁴²

Beralihnya hak milik atas tanah hanya dapat di buktikan dengan akta.

³⁸ Arifin Yoisagadji, Wawancara Pada Tanggal, 10 Desember 2016

³⁹ Nurdin Buamona, Wawancara Pada Tanggal, 12 Desember 2016

⁴⁰ Urip santoso, *Op Cit.* hlm. 358

⁴¹ <http://roufibnumuthi.blogspot.co.id/2012/09/pendaftaran-dan-peralihan-hak-atas-tanah.html> Tanggal 10 Januari 2017

⁴² Irwan Soerodjo, 2016, *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan*, Laksbang presindo, yogyakarta. Hlm. 24

Perbuatan hukum itu lazim disebut (*overschrijving*) aktanya disebut “akta balik nama”, sedang pejabatnya disebut “Pejabat balik nama”; Sebelum dilakukan penyerahan yuridis, melainkan penjual yang masih merupakan pemilik atas tanah yang bersangkutan biarpun tanah yang diperjual belikan tersebut sudah di kuasai oleh pembeli.

Menurut hukum adat, jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti pasal 1457 KUHPerdara, tetapi suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat yang mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Dengan dilakukan jual beli tersebut, maka hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Walaupun misalnya baru dianggap telah dibayar penuh. Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat *contant* atau tunai. dengan dilakukannya jual beli itu dihadapan Kepala Desa/Adat, maka jual beli itu menjadi “terang”, dan bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap. Jadi, walaupun tanpa sertifikat kepemilikan, asal dilakukan di hadapan Kepala Desa/Adat, maka tanah tersebut dapat beralih kepemilikannya. Oleh karena itu pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum apabila di kemudian hari ada gugatan terhadapnya.⁴³

Peralihan hak atas tanah, sebagaimana yang dikutip oleh Erene Eka Sihombing adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).⁴⁴

Hasil penelitian, sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua belah pihak, yaitu pihak bapak Umar dengan pihak bapak Haji Ira, hendaknya terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut, menyerahkan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli, dan bersamaan dengan itu penjual dalam hal ini adalah bapak Haji Ira menyerahkan harganya kepada pembeli. Jadi antara pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan, dan sejak saat itu pula hak atas tanah yang pada awalnya milik Bapak Umar telah berpindah menjadi milik Bapak Haji Ira, peralihan hak atas tanah melalui hukum perdata tentang jual beli tanah, dengan di hadiri saksi dan di lakukan dihadapan kepala desa. Jual beli di anggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala Desa

⁴³ <http://roufibnumuthi.blogspot.co.id/2012/09/pendaftaran-dan-peralihan-hak-atas-tanah.html>
Tanggal, 10 Januari 2017.

⁴⁴ <http://roufibnumuthi.blogspot.co.id/2012/09/pendaftaran-dan-peralihan-hak-atas-tanah.html>.
tanggal 10 januari 2017

serta penerimaan harga oleh penjual, meski tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.

B. Status Kedudukan Tanah Wakaf Perkuburan Di Desa Fogi

Hasil penelitian Penulis ketahui bahwa, kedudukan Tanah Wakaf perkuburan Islam Desa Fogi tersebut adalah tanah hasil jual beli yang sudah lunas hasil pembeliannya. hal ini di dasarkan pada (Kronologis berdasarkan saksi). Sesuai dengan Penerbitan Sertipikat Tanda Bukti Tanah Wakaf yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Perwakilan Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Sula. No. 02/Fogi/2014 Untuk Sebidang Tanah Pekarangan dipergunakan untuk tempat pemakaman umum. terdiri dari patok yang semuanya berdiri atas batas sesuai ketentuan dalam PMA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997.⁴⁵

Kegiatan pendaftaran untuk pertamakali melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. kedua pendaftaran tanah tersebut menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak. sertifikat sebagai tanda bukti hak mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang bersifat kuat, artinya data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat di anggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain.⁴⁶

Kedudukan tanah dan status hukumnya memang menjadi sangat penting dikala ini dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin pesat namun jumlah tanah tidak bertambah sehingga kerap terjadi tumpang tindih atas kepemilikan sebidang tanah yang menjadi objek sengketa. betapa pentingnya kita perlu mengetahui hukum pertanahan untuk mengantisipasi sengketa di kemudian hari. memang transaksi yang berhubungan dengan tanah tidak pernah surut terjadi.⁴⁷

Pendaftan Tanah di selenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. (BPN) dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan di tugaskan kepada pejabat lain.⁴⁸

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar. mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut pasal 32 PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah :

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat

⁴⁵ Tanda bukti Sertifikat, Pada Tanggal, 9 Desember 2016

⁴⁶ Urip Santoso, *Op Cit*, Hlm. X

⁴⁷ <http://pustaka-hukum.blogspot.co.id/2016/03/status-hukum-dan-kedudukan-sertipikat.html>
Tanggal, 10 Januari 2017

⁴⁸ Urip Santoso, *Op Cit*. hlm. 137

didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah di terbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak di terbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pemerintah provinsi maupun pemerintah daerah Kabupaten/Kota hal tersebut menunjukkan bahwa tanah memiliki peran sangat penting bagi penopang pendapatan masyarakat serta kebutuhan hidup sehari-hari. sebagaimana yang tercantum dalam pasal 33 ayat (30) UUD 1945 dan UUPA bahwa bumi, air ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan di gunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁴⁹

Wawancara dengan bapak Abdula Makasar Selaku Ketua RT 01, Desa Fogi mengatakan bahwa :

Tanah wakaf tersebut adalah tanah yang di beli oleh Haji Ira kepda bapak Umar dan tanah tersebut sudah terlunasi hasil pembayaran tanah yang tersebut, karena tanah tersebut di peroleh melalui jual dan hibahkan kedesa fogi RT 01 untuk, status Tanah wakaf oleh Bapak Haji Ira.⁵⁰

Wawancara dengan bapak Sigar, Masyarakat Desa Fogi mengatakan bahwa :

Pada awalnya ahli waris dari Almarhum Umar, tidak mengetahui bahwa tanah yang mereka tempati tersebut sudah dijual oleh almarhum bapak Umar, karena pada saat itu Mereka masih kecil dan pada saat beliu sedang melanjutkan studi keluar daerah, Namun tak lama kemudian ayahnya meninggal, karena keterbatasan ekonomi pada waktu itu beliu belum di ijinakan pulang oleh pamannya. Namun seusai melanjutkan studi, tak lama kemudia dia mendapatkan sedikit uang cukup, akhirnya dia balik kekampung halaman dan dia menempati tempat itu selama kurun waktu 8 tahun.⁵¹

Wawancara dengan bapak Arifin Yoisangadji selaku Nazhir, mengatakan bahwa : Pada tahun 2013 bualan february masyarakat telah memanfaatkan sebagai lahan perkuburan, dan lahan perkuburan baru didaftarkan pada tahun 2014, dengan luas tanah wakaf, 1544 m² (seribu lima ratus empat puluh empat meter persegi).

Batas-batas Tanah Wakaf :

1. Sebelah Barat Berbatasan Dengan, Kebun Milik Dari Jon Baba
2. Sebelah Utara Berbatasan Dengan Gunung

⁴⁹ *Op Cit.* hlm. 136

⁵⁰ Abdula Makasar, *Ketua RT 01 Desa Fogi, Wawancara* Tanggal, 10 Desember 2016

⁵¹ Sigar, Masyarakat Desa Fogi, *Wawancara* Tanggal, 10 Desember 2016

3. Sebalah Selatan Berbatasan Dengan Jalan Raya
4. Sebalah Timur Berbatasan Dengan Rumah Warga Desa Fogi⁵²

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah dengan mengikatkan ketentuan ketentuan pasal 6. Turun-temurun artinya hak atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan pemiliknya sudah meninggal dunia, maka hak milik atas tanah dapat terus beralih kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya masi memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah di pertahankan dari pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lain, dan penggunaan tanah lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain.⁵³

Sifat dan ciri hak milik :

- a. Hak milik adalah hak yang terkuat (pasal 20 UUPA)
- b. Dapat beralih, artinya dapat di wariskan ke ahliwarisnya. (pasal 20 UUPA).
- c. Dapat di ahlihka kepada pihak yang memenuhi syarat. (pasal 20 jo. Pasal 26 UUPA)
- d. Dapat menjadi induk dari hak-hak atau tanah yang lain, artinya dapat di bebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak penumpang. hak milik tidak dapat berinduk pada hak tanah lainnya.
- e. Dapat di jadikan jaminan utang dengan di bebani hak tanggungan. (pasal 25 UUPA)
- f. Dapat di lepaska oleh yang mempunyai hak atas tanah (pasal 27 UUPA)
- g. Dapat diwakafkan. (pasal 49 ayat (3) UUPA).

Hasil penelitian dapat dikatakan bahwa masalah yang timbul, akibat terjadinya kesalahpahaman yang tidak di sengajai oleh pihak dalam hal ini ahli waris Bapak Sigar dan sudah mengetahui bahwa tanah yang di tempati selama ini adalah Hak milik dari bapak Haji Ira sesuai dengan bukti dan keterangan saksi, yang sudah di tunjukan oleh almarhum bapak Haji Ira kepada Bapak Sigar, pada waktu mereka dia di panggil untuk meluruskan tentang kedudukan tanah tersebut adalah hak milik dari bapak Haji Ira, kedudukan tanah tersebut merupakan milik dari haji Ira, yang berstatus sebagai tanah wakaf dari keterangan, Saksi Nurdin Buamona, masarakat desa Fogi, RT 01, bahwa tanah tersebut sudah di jual oleh Almarhum Bapak Umar kepada bapak Haji Ira karena pada saat itu beliu yang menyaksikan bahwa tanah tersut sudah di jual.

Terkait, hak atas tanah yang dapat diwakafkan untuk kepentingan perkuburan atau kepentingan umum lainnya menurut ajaran Agama Islam hanyalah hak milik. jadi kedudukan tanah wakaf desa fogi, adalah bersatatus sebagai hak milik dari Haji Ira, yang kemudian diwakafkan sebagaimana yang di peroleh melalui jual beli, artinya pemegang hak milik, memiliki wewenang yang

⁵² Arifin Yoisingadji Selaku Nazhir, Wawancara Tanggal, 15 Desember 2016

⁵³ Urip Santoso, *Op Cit* hlm.37

luas, yaitu pemegang hak milik dapat mengalihkan, bahkan menyerahkan penggunaan tanah tersebut kepada pihak lain dengan memberikan hak atas tanah yang baru termasuk dalam ruang lingkup terpenuh adalah bahwa dari segi peruntukannya hak milik dapat di pergunakan untuk keperluan perkuburan.

Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Peralihan Hak Atas Tanah tepatnya di desa fogi kecamatan sanana, kabupaten kepulauan sula, dilakukan di hadapan kepala desa/adat, tanah tersebut dapat beralih kepemilikannya. Oleh karena itu pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik yang baru, atas hak tanah tersebut.
2. Kedudukan tanah wakaf Desa Fogi, adalah bersatatus sebagai hak milik dari Haji Ira, yang kemudian diwakafkan, sebagaimana yang di peroleh melalui jual beli, artinya pemegang hak milik, memiliki wewenag yang luas, yaitu pemegang hak milik dapat mengalihkan, atau menyerahkan penggunaan tanah tersebut kepada pihak lain, dari segi peruntukannya hak milik dapat di pergunakan untuk keperluan perkuburan.

B. Saran saran

1. Bagi masyarakat Desa Fogi Kabupaten Kepulauan Sula apabila melakukan jual beli/peralihan hak atas tanah harus di lakukan di hadapan kepala desa atau dihadapan Notaris.
2. Kedudukan tanah wakaf tersebut, harus di daftarkan melalui akta Notaris atau PPIW agar mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Manan, 2006, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Kencana, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2014 "*Peralihak Hak Atas Tanah*" Jakarta; Sinar Grafika
- Anthon F. Susanto, 2015 "*Penelitian Hukum*" Setara Press Malang
- Irwan Soerodjo, 2016, *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan*, Laksbang presindo, yogyakarta
- Irwan Soerodjo, 2014 "*Hak Pengelolaan Atas Tanah*" Yogyakarta, laksBang Mediatama
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana.
- Miftahul Huda, 2015 "*Potret Perkembangan Hukum Dan Tata Kelolah Wakaf Di Indonesia*" Bekasi, Gramata Bublising.
- Mohammad Daud Ali, 1988 "*Sistem Ekonomi Islam Zakat Dan Wakaf*" Jakarta; Universitas Indonesia.
- Mohammad Machfudh Zarqoni 2015 "*Hak Atas Tanah*" Jakarta, Gramedia Putra.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1975 "*Hukum Benda*" Yogyakarta.
- Urip Santoso, 2015 "*Perolehan Hak Atas Tanah*" Surabaya, Kencana.
- Urip Santoso, 2012 "*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*" Jakarta, Sinar Grafika.

Umar Said Sugiharto dkk, 2015, *Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Malang, Setara Pres.

Undang-undang

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Akses Tanggal, 30 Oktober 2016

Internet

Artikel Dan Makalah Tentang Hukum Dan Politik Islam Akses- Tanggal, 31 Oktober 2016

https://aljurem.wordpress.com/2012/02/02/pengelolaan-tanah-wak*af/ Akse- Tanggal, 30 Oktober 2016

<https://badanwakafsirojumunir.org/pengertian-wakaf/> Akses- Tanggal, 30 Oktober 2016

<http://digilib.uinsby.ac.id/8545/5/bab%202.pdf> Akses –Tanggal, 30 Oktober 2016

<http://pustaka-hukum.blogspot.co.id/2016/03/status-hukum-dan-kedudukan-sertipikat.html> Tanggal, 10 Januari 2017

<http://roufibnumuthi.blogspot.co.id/2012/09/pendaftaran-dan-peralihan-hak-atas-tanah.html>. tanggal 10 januari 2017