

Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Wakaf Pasca Berlakunya Undang-Undang Tentang Wakaf

Andhika Rizky Pratiwi, Irfannaufal Raditya Pradana, Thomas Yanuar
Joko Prabowo dan Donny Yanuar Nurhadi
andhika.pratiwi1996@yahoo.com
Universitas Airlangga

Abstract

The problem examined in this study is the form of juridical aspects of the apartment units which become the object of waqf after the enactment of the Waqf Law. The purpose of this research is to analyze the enforceability of the rights to the apartment unit which is the object of waqf according to the Waqf Law. This type of research is a normative juridical research using a problem approach in the form of a statutory approach and a conceptual approach. Legal materials are collected through the inventory and categorization methods. and analysis of legal materials using interpretation. The results of the discussion of this research are if the object of waqf is in the form of the apartment unit rights, then the waqf can be made after prior written approval from the apartment manager.
Keywords: Waqf; Apartment; Waqf Law.

Abstrak

Permasalahan yang diteliti dalam kajian ini adalah bentuk hambatan yuridis terhadap satuan rumah susun yang menjadi objek wakaf pasca berlakunya Undang-Undang Wakaf. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis keberlakuan hak atas tanah yang menjadi objek wakaf menurut Undang-Undang Wakaf Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan masalah berupa pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, bahan hukum dikumpulkan melalui metode inventarisasi dan katagorisasi. dan analisis bahan hukumnya menggunakan penafsiran. Hasil pembahasan penelitian ini adalah Kalau objek wakaf berupa Hak Satuan Rumah Susun, maka wakaf dapat dilakukan setelah ada persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari pengelola rumah susun.
Kata Kunci: Wakaf; Rumah Susun; Undang-Undang Wakaf.

Copyright © 2021 Andhika Rizky Pratiwi, Irfannaufal R.P., Thomas Yanuar J.P., Donny Y.N.
Published in Notaire. Published by Universitas Airlangga, Magister Kenotariatan.



Pendahuluan

Bumi dan bangunan selalu melekat dalam jiwa makhluk hidup, karena sebagai manusia jelas membutuhkan tempat berteduh sebuah tempat tinggal yang bangunannya pasti berdiri diatas tanah. Maka dari itu, hak atas tanah telah memiliki aturan yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA). Pasal 53 ayat (1) UUPA yang mengatur secara lebih spesifik beberapa macam hak atas tanah yang memiliki sifat sementara, yaitu:

“Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian”.¹

Berdasarkan keperluannya, pemanfaatan hak atas tanah dapat digunakan dalam bidang pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan, termasuk untuk keperluan mendirikan sebuah bangunan.

Tidak hanya peruntukannya saja, melainkan subjek hukum juga memiliki peran terhadap sebuah hak yang dimana tanah dapat dimiliki atau dikuasai oleh Warga Negara Indonesia (WNI), warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, badan hukum yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat, atau badan hukum publik.

Hak pemegang hak atas tanah terhadap hak atas tanahnya yang ditetapkan dalam UUPA yaitu:

- a. Mempergunakan dan atau mengambil manfaat dari hak atas tanah yang dikuasainya sesuai dengan status hak atas tanahnya. (Pasal 9 UUPA);
- b. Dapat memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain; (Pasal 26 UUPA);
- c. Dapat menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan; (Pasal 25 UUPA);
- d. Khusus tanah Hak Milik dapat memberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Miliknya; (Pasal 16 (1) huruf B,C UUPA);
- e. Khusus tanah Hak Milik dapat menyewakan tanahnya kepada pihak lain; (Pasal 20 *juncto* Pasal 43 UUPA);
- f. Khusus tanah Hak Milik dapat mewakafkan tanahnya untuk keperluan peribadatan, pendidikan, atau sosial; (Pasal 49 UUPA);
- g. Dapat melepaskan hak atas tanah untuk kepentingan pihak lain dengan atau tanpa pemberian ganti kerugian. (Pasal 18 UUPA).

Pemegang hak atas tanah memiliki hak untuk mewakafkan hak atas tanahnya untuk keperluan peribadatan, pendidikan, atau sosial. Dalam perwakafan hak atas tanah ini, pemegang hak atas tanah menyerahkan hak atas tanahnya untuk keperluan peribadatan, pendidikan, atau sosial.

Semula, Pasal 49 ayat (3) UUPA mengatur pewakafan tanah milik yang pelaksanaannya dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977

¹ Urip Santoso, ‘Kepastian Hukum Wafak Tanah Hak Milik’ (2014) 19 Jurnal Perspektif.[71].

Tentang Pewakafan Tanah Milik (selanjutnya disebut dengan PP 28/1977) dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 Tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik (selanjutnya disebut dengan Permendagri 6/1977). Dalam peraturan perundang-undangan ini, hak miliklah yang dapat diwakafkan.

Mengingat begitu pentingnya wakaf dalam kehidupan dan aktifitas orang, khususnya yang beragama Islam, pada tahun 2004 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 (yang selanjutnya disebut dengan UU Wakaf.) mengundang perundang-undangan. Dengan diundangkan UU Wakaf, wakaf diatur juga dengan peraturan yang lebih tinggi dengan Undang-Undang, yang semula berbentuk Peraturan Pemerintah, yaitu PP 28/1977. Wakaf pada Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (yang selanjutnya disebut dengan PP Pelaksanaan Wakaf) ada karena untuk mengatur UU Wakaf dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (yang selanjutnya disebut dengan PERMEN BPN/ATR).

Fungsi dan potensi ekonomi harta benda Wakaf berupa Tanah dan Rumah Susun, menurut Pasal 5 UU Pengembangan Wakaf Tanah dan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal Wakaf, ditujukan untuk memajukan “kesejahteraan umum”. Kesejahteraan umum meliputi seluruh aspek kehidupan yaitu aspek sosial, ekonomi, budaya. Indikator “kesejahteraan umum” yang paling pokok dalam kehidupan sehari-hari rakyat Indonesia yaitu sandang, pangan, dan papan sejatinya harus sudah terpenuhi.²

Dengan semakin berkembangnya zaman, terdapat pula perubahan perwakafan yakni berupa terjadinya pengembangan obyek wakaf (benda wakaf) seperti bolehnya wakaf tunai atau uang. Wakaf tunai atau uang merupakan hal

² Nia Kurniati dan Helza Novalita, 'Pengembangan Wakaf Tanah Dan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal' (2019) 21 Jurnal Sosiohumaniora.[117].

yang baru dan belum di kenal masyarakat, oleh karena itu perlu pengelolaan yang tepat oleh lembaga keuangan syariah untuk menjamin transparansi, likuiditas dan akuntabilitas. Di dalam wakaf uang ini harus ada lembaga penjamin, mengingat harta benda wakaf bukan sesuatu yang langsung habis. Lembaga penjamin terhadap wakaf uang adalah untuk mengantisipasi kemungkinan habisnya benda wakaf ini jika mengalami pailit. Di samping itu, sebagai lembaga keagamaan wakaf hendaknya dapat di laksanakan tidak sebatas untuk menyediakan sarana ibadah dan sosial, melainkan juga memiliki kekuatan ekonomi untuk memajukan kesejahteraan umum.³

UU Wakaf dan aturan pelaksanaannya menetapkan bahwa selain Hak Milik terdapat beberapa hak atas tanah yang dapat diwakafkan adalah sebagai berikut: "Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Atas Satuan Rumah Susun". Kemudian UU Wakaf dan peraturan pelaksanaannya mengubah objek wakaf sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, PP 28/1977, dan Permendagri 6/1977, mengatur bahwa hanya Hak Milik saja yang dapat diwakafkan.

Seiring berkembangnya zaman sejatinya beriringan pula dengan berkembangnya dunia perwakafan. Terbukti bentuk-bentuk wakaf sudah semakin bermacam-macam, kalau zaman dulu orientasi terhadap perwakafan hanya sebatas tempat peribadatan, sekolah hingga tanah kuburanpun dapat dijadikan objek wakaf, tetapi dengan diundangkannya UU Wakaf terbaru, maka orientasi tersebut memiliki perluasan makna dan tetap dengan satu tujuan yaitu fungsinya dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas.

Pasal 16 ayat (2) UU Wakaf telah menunjukkan implementasi perluasan orientasi wakaf wakaf terhadap hak milik atas satuan rumah susun. Rumah Susun juga memiliki peraturannya sendiri dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (yang selanjutnya disebut dengan UU Rusun) yang menyebutkan bahwa:

³ Abdul Haris Naim, 'Pengembangan Objek Wakaf Dalam Fiqih Islam dan Hukum Positif Di Indonesia' (2017) 4 Jurnal ZISWAF.[245].

“Rumah susun adalah bangunan atau Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertical, serta merupakan sauna-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian terpisah, benda Bersama, dan tanah bersama”.

Kalau Hak atas tanah yang diatur dalam UUPA menjadi objek wakaf, maka dalam pelaksanaan wakafnya dapat menemui hambatan yuridis, yaitu Hak atas tanah berjangka waktu tertentu sehingga kalau jangka waktunya berakhir atau haknya hapus, maka wakaf juga ikut menjadi berakhir atau hapus.

Metode Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan masalah berupa pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan cara menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dan isu hukum yang dikaji.⁴ Isu hukum yang dikaji adalah hak atas tanah sebagai objek wakaf menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu suatu pendekatan dengan cara membahas pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung pembahasan penelitian,⁵ yaitu mengkaji hak atas tanah sebagai objek wakaf menurut pendapat para ahli. Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer sebagai bahan hukum, karena rujukan serta penunjang membutuhkan sebuah sumber hukum agar dapat memecahkan isu hukum yang diangkat dan sekaligus memberikan persepsi mengenai hal-hal yang seyogyanya.⁶ Sumber hukum primer yang dimaksudkan berupa Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Selain bahan hukum primer terdapat alternatif dalam mencari bahan hukum, bahan hukum sekunder berupa buku hukum, jurnal hukum, artikel hukum yang berkaitan dengan wakaf. Terdapat metode untuk mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana 2005).[136].

⁵ *ibid.*[177].

⁶ *ibid.*[141].

yaitu melalui metode inventarisasi dan kategorisasi. Analisis dalam penelitian ini menggunakan interpretasi yaitu penafsiran hak atas tanah sebagai objek wakaf pasca berlakunya UU Wakaf.

Bentuk Hambatan Yuridis Terhadap Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Wakaf Pasca Berlakunya UU Wakaf

Berdasarkan sifat kepentingannya dengan memanfaatkan hak atas tanah dalam bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan. Sebagai contoh pemanfaatan Hak atas tanah, sebagai berikut: mendirikan bangunan, misalnya rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, toko, kantor, , tempat makan, rumah sakit, pabrik, gudang, hotel, pusat perbelanjaan, sekolah, gedung peribadatan, Gedung olahraga, gedung pertemuan, gedung panti asuhan, stasiun, terminal, bandar udara. sekolah, tempat peribadatan, panti asuhan dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau tanahnya berasal dari wakaf.⁷

Khususnya Agama Islam, mengatur beberapa aturan tentang wakaf tanah untuk kepentingan peribadatan dan sosial, yang dipraktikkan oleh orang-orang yang beragama Islam sebagai wujud penggunaan tanah dalam kepentingan keagamaan. Dari dasar tersebutlah, salah satu pasal dalam UUPA memiliki aturan tersendiri terkait wakaf dan aturan tersebut dibuat oleh para pembentuk UUPA.⁸ Perbuatan hukum berupa wakaf oleh orang hanya ada di ajaran agama Islam, di agama selain Islam tidak ada ajaran tentang wakaf. Pembentuk UUPA mengakomodir ajaran agama Islam berupa wakaf dalam salah satu pasal UUPA. Dalam UUPA diatur tentang perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, yang merupakan ajaran Agama Islam, yaitu wakaf. Hal ini menunjukkan bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menjunjung tinggi nilai-nilai Ketuhanan khususnya Agama Islam.

Bentuk objek yang diserahkan atau diberikan jika diperhatikan, bahwa wakaf haruslah berupa asset yang utuh, merupakan benda bergerak maupun

⁷ Urip Santoso (n 1), *Op.Cit.*[72].

⁸ *ibid.*[74].

tidak bergerak. Dari bentuk objek itulah dapat dilihat ciri khas wakaf, apabila dibandingkan derma pada umumnya.

Dalam Hukum Tanah Nasional, Pasal 49 ayat (3) UUPA mengatur wakaf hak milik yang dimana perwakafan tanah hak milik dilindungi dan diatur dengan PP 28/1977. Agama Islam juga mengenal adanya Lembaga wakaf yang orientasinya untuk mensejahterakan umat melalui penyerahan tanah Hak Milik tanpa jangka waktu yang pendaftarannya diatur dalam Hukum Tanah Nasional.

Menurut PP 28/1977 pengertian tentang wakaf adalah sebagai berikut:

“Wakaf adalah suatu lembaga keagamaan yang dapat dipergunakan sebagai salah satu sarana guna pengembangan kehidupan keagamaan, khususnya bagi umat yang beragama Islam, dalam rangka mencapai kesejahteraan spiritual dan materiil menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila”.⁹

Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis menyatakan bahwa: “Masalah perwakafan tanah mendapat tempat tersendiri dalam aturan hukum di bidang keagrarian/pertanahan di Indonesia”.¹⁰ Lebih lanjut dinyatakan oleh Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, masalah wakaf memiliki arti penting dengan dibuktikan persoalan tersebut memiliki aturan tersendiri Pasal 49 ayat (3) UUPA.¹¹ Wakaf tanah Hak Milik dibentuk tersendiri secara khusus dalam salah satu pasal dalam UUPA dengan dasar yang sesuai ajaran agama Islam yang mengatur tentang wakaf tanah diperuntukkan untuk keperluan sosial dan keagamaan. Ketentuan wakaf dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA dan PP 28/1977, yaitu:

- a. Tanah yang bestatus Hak Milik yang bisa diwakafkan;
- b. Wakaf tanah merupakan penyerahan tanah Hak Milik tanpa batas waktu;
- c. Wakaf tanah merupakan ajaran dalam agama Islam;
- d. Wakaf tanah dilakukan untuk keperluan agama misalnya peribadatan dan sosial misalnya pendidikan, panti asuhan.

Dengan diundangkannya UU Wakaf tidak bermaksud untuk mencabut atau menyatakan tidak berlaku lagi PP 28/1977. UU Wakaf yang dilaksanakan oleh PP Pelaksanaan Wakaf yang dilaksanakan oleh PERMEN ATR/BPN.

⁹ Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Hak Milik”, Pasal 1 angka 1.

¹⁰ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandar Maju 2008).[266].

¹¹ *ibid.*[267].

Bashlul Hazami mengemukakan bahwa berdasarkan batasan waktunya, wakaf dibagi menjadi dua macam, yaitu:¹²

- a. Wakaf abadi yaitu yang sifatnya abadi dan dalam bentuk barang. Sebagai contoh benda bergerak yang menentukan adalah wakif sebagai wakaf abadi;
- b. Wakaf sementara yaitu sifatnya sementara dan bentuk barang yang ketika digunakan tanpa memberi syarat untuk mengganti barang yang telah rusak, dengan kata lain barang yang sifatnya mudah rusak.

Dalam perwakafan tanah terdapat pihak yang mewakafkan tanah disebut wakif, pihak menerima hibah tanah wakaf disebut nadzir, pihak yang membuat akta ikrar wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan pihak yang mendaftarkan tanah yang diwakafkan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi agar wakaf dipandang sah (Pasal 2216 Kompilasi Hukum Islam Indonesia)¹³ yaitu:

1. Wakaf diserahkan selama-lamanya;
2. Wakaf tidak boleh ditarik kembali, baik oleh pelaku maupun ahli warisnya;
3. Harta wakaf tidak boleh dipindahtangankan untuk kepentingan yang bertentangan dengan tujuan wakaf itu sendiri;
4. Setiap harta wakaf harus dimanfaatkan sesuai dengan tujuan wakaf pada umumnya.

Terdapat perbedaan antara PP 28/1977 dengan UU Wakaf mengenai jangka waktu wakaf. Wakaf tidak memiliki jangka waktu tertentu atau bisa disebut dapat digunakan selama-lamanya, berdasarkan PP 28/1977. Sedangkan dalam UU Wakaf, wakaf bisa untuk selamanya dan atau jangka waktu tertentu.¹⁴

Menurut Pasal 49 ayat (3) UUPA yang tergolong objek wakaf adalah benda tidak bergerak berupa tanah Hak Milik, sedangkan Objek wakaf menurut Pasal 16 UU Wakaf merupakan benda tidak bergerak dan benda bergerak.

- a. Benda tidak bergerak

hak atas tanah terdaftar ataupun belum terdaftar, bangunan yang berdiri di

¹² Bashlul Hazami, 'Peran Dan Aplikasi Wakaf Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Umat Di Indonesia' (2016) 16 Analisis : Jurnal Studi Keislaman.[182].

¹³ Fatimah, 'Pendaftaran Tanah Wakaf Dalam Konteks Kepastian Hukum Hak Atas Tanah' (2018) 13 Jurnal Hukum Samudra Keadilan.[291].

¹⁴ Urip Santoso (n 1)., *Op.Cit.*[74].

atas hak atas tanah, tanaman dan benda yang berkaitan dengan tanah, satuan rumah susun, dan benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Benda bergerak

menurut ketentuan syariah dan perundang-undangan yang berlaku, benda bergerak antara lain uang, emas dan atau perhiasan, surat-surat berharga, kendaraan baik bermotor maupun tidak, hak kekayaan intelektual, dan lainnya.

Dalam Pasal 17 PP Pelaksanaan Wakaf dinyatakan bahwa tanah yang menjadi objek wakaf, yaitu :

“Hak Milik atau tanah milik adat yang belum terdaftar, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan tanah Negara”.

Berarti dalam hal ini, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (yang selanjutnya disebut dengan HMSRS) dapat dijadikan sebagai objek wakaf yang dimana HMSRS bukan hak atas tanah, tetapi berkaitan dengan tanah dan satuan rumah susun harus memiliki akses ke jalan umum.¹⁵ Pasal 2 huruf a UU Rusun bahwa penyelenggaraan rumah susun berdasarkan pada kesejahteraan. Hal tersebut selaras dengan fungsi wakaf yaitu untuk kesejahteraan masyarakat.

Terdapat tiga bentuk kepemilikan, yaitu:¹⁶

- a. Sistem pemilikan seseorang;
- b. Sistem pemilikan bersama yang terkait;
- c. Sistem pemilikan perseorangan yang sekaligus dilengkapi dengan sistem pemilikan bersama yang bebas (*condominium*).

Ada perbedaan tanah yang menjadi objek wakaf antara Pasal 49 ayat (3) UUPA dengan UU Wakaf juncto PP Pelaksanaan Wakaf bahwa Tanah yang menjadi objek wakaf menurut Pasal 49 ayat (3) UUPA adalah tanah Hak Milik,

¹⁵ Sutedi Adrian, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen* (Sinar Grafika 2010).[144].

¹⁶ Sitorus Oloan, dkk, *Kondominium Dan Permasalahannya* (Mitra Kebijakan Tanah Indonesia 1998).[18].

sedang tanah yang menjadi objek wakaf menurut Pasal 16 UU Wakaf juncto PP Pelaksanaan Wakaf, adalah Hak Milik atau tanah milik adat yang belum terdaftar, dan hak atas tanah yang lainnya.

Perbedaan Hak Atas Tanah Sebagai Objek Wakaf Menurut UUPA dan UU Wakaf

Terdapat beberapa perbedaan hak atas tanah sebagai objek wakaf menurut UUPA dan UU Wakaf dapat digambarkan dalam bentuk tabel, yaitu:

	UU Nomor 5 Tahun 1960	UU Nomor 41 Tahun 2004
Benda Wakaf	Benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan	a. Benda bergerak; b. Benda tidak bergerak.
Objek	Hak Milik	a. Hak Milik; b. Hak Guna Usaha; c. Hak Guna Bangunan; d. Hak Pakai; e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
Masa Wakaf	Selama-lamanya	a. Selama-lamanya; b. Jangka waktu tertentu.

Dalam pelaksanaan wakaf terdapat 2 (dua) pihak menurut UU Wakaf dan PP 28/1977, yaitu:

a. Wakif.

Wakif atau orang yang mewakafkan adalah orang atau orang-orang atau pun badan hukum (pihak) yang mewakafkan tanah miliknya (harta benda miliknya).¹⁷

b. Nazhir

Nazhir adalah kelompok orang atau badan hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf atau harta benda wakaf yang diterima untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.¹⁸

Dalam pelaksanaan wakaf harus dilakukan dengan ikrar wakaf. Ikrar wakaf yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) PP 28/1977 *juncto* Pasal 1 angka 3 UU Wakaf merupakan pernyataan kehendak dari wakif untuk mewakafkan tanah miliknya atau sesuai dengan pernyataan wakif baik secara tertulis maupun tidak tertulis.

¹⁷ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Hak Milik*, Pasal 1 ayat (2).

¹⁸ *ibid*, Pasal 1 ayat (4).

Tidak semua orang bisa menjadi Ikrar wakaf karena hanya pejabat yang berwenang yang membuat Akta Ikrar Wakaf. Pejabat tersebut dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (selanjutnya disebut dengan PPAIW). Pasal 1 ayat (3) PP 28/1977 juncto Pasal 1 angka 3 UU Wakaf memberikan kewenangan kepada PPAIW untuk membuat akta ikrar wakaf. Menteri Agama yang berwenang membentuk PPAIW untuk membuat akta ikrar wakaf. Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan yang memiliki kewenangan untuk mengangkat jabatan PPAIW.

Pendaftaran tanah akan sah apabila memenuhi 2 (dua) unsur, yaitu:¹⁹

a. Syarat materiil

Wakif dan Nazhir berhak dan berwenang mewakafkan tanahnya yang merupakan WNI, beragama Islam, dewasa, amanah, dan tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.

b. Syarat formiil

Akta ikrar digunakan sebagai bukti untuk tanah yang diwakafkan yang dibuat oleh PPAIW.

Objek yang sudah diwakafkan memiliki batasan atas larangan kepentingan peribadatan dan kepentingan sosial, antara lain :

- a. jaminan hutang;
- b. jual-beli;
- c. hibah
- d. ditukar dengan benda lain;
- e. sebagai modal perusahaan; atau
- f. warisan.

PPAIW memiliki kewajiban untuk mendaftarkan akta ikrar wakaf ke Kantor Pertanahan wilayah kerjanya tergantung dari letak tanah yang bersangkutan. Pendaftaran wakaf tersebut dimaksudkan untuk diterbitkan surat tanda bukti wakaf tanah berupa Sertipikat Tanah Wakaf oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pihak-pihak yang terkait dalam wakaf yang objeknya hak atas tanah, yaitu: wakif, nazhir, PPAIW, dan kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tanah Hak

¹⁹ Urip Santoso (n 1), *Op.Cit.*[79].

Milik ditetapkan sebagai Objek Wakaf yang telah diatur dalam PP 28/1977. UU Wakaf juncto PP Pelaksanaan Wakaf menetapkan benda tidak bergerak dan benda bergerak yang dapat dijadikan objek wakaf.

UU Wakaf, PP Pelaksanaan Wakaf, dan PERMEN ATR/BPN menetapkan ketentuan hak atas tanah yang menjadi objek wakaf, yaitu :

- a. Hak atas tanah yang menjadi objek wakaf hanya dapat diwakafkan apabila dimiliki atau dikuasai oleh wakif secara sah;
- b. Hak atas tanah yang dapat diwakafkan terdiri:
Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai di atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- c. Apabila wakaf berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik wajib mendapat izin tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan atau pemilik tanah;
- d. Apabila wakaf berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik dimaksudkan sebagai wakaf tanpa jangka waktu, maka pemegang Hak atau pemilik wajib melepaskan haknya;
- e. Hak atas tanah yang diwakafkan wajib dimiliki atau dikuasai oleh wakif secara sah serta bebas dari segala sitaan, perkara, sengketa, dan tidak dijamin.

Ketentuan pelaksanaan hak atas tanah yang menjadi objek wakaf, yaitu:

- a. Benda wakaf tidak bergerak : hak atas tanah hanya dapat diwakafkan untuk selama-lamanya, kecuali Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik;
- b. Benda wakaf bergerak : hak atas tanah dapat diwakafkan berupa bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- c. Hak atas tanah yang menjadi objek wakaf yang diperoleh dari instansi Pemerintah Pusat dan Daerah, Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, dan Pemerintah Desa atau sebutan lain yang setingkat dengan itu wajib mendapat izin dari pejabat yang berwenang sesuai peraturan perundang-undangan (Pasal 18 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006).

Hak atas tanah yang bisa mendaftarkan wakaf hanyalah hak milik yang sudah terdaftar, dapat dibuktikan dengan BPN yang telah menerbitkan sebuah sertifikat atau bekas tanah milik adat yaitu Hak Milik atas tanah yang diterbitkan bukti berupa Petuk Pajak Bumi/Landrente, Girik, Ketitir, Pipil, Verponding

Indonesia, yang sekarang diganti menjadi Kutipan Register Leter C yang dimana telah diatur dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a PP Pelaksanaan Wakaf juncto Pasal 3 ayat (1) huruf a PERMEN ATR/BPN.

Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut "UU Rumah Susun") rumah susun memiliki definisi, yaitu:

"bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah bersama. – Satuan".

Rumah susun dapat dibedakan menjadi: rumah susun komersial, rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun negara.²⁰

- a. Rumah susun umum yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk kepentingan atau disediakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- b. Rumah susun khusus yaitu rumah susun yang disediakan untuk kebutuhan khusus
- c. Rumah susun negara yaitu rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal/hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat/pegawai pemerintah.
- d. Rumah susun komersial yaitu rumah susun yang disediakan untuk kepentingan komersial atau untuk mendapat keuntungan.

Sesuai ketentuan pasal 17 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa rumah susun dapat dibangun diatas tanah:

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Tanah Negara;
- c) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan.

UU Rumah Susun membagi bagian dalam rumah susun yakni bagian bersama dan benda bersama. Bagian bersama sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (4) UU Rumah Susun ialah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan dari rusun yang terdiri

²⁰ Purbandari, 'Status Kepemilikan Rumah Susun Diatas Hak Guna Bangunan Yang Melekat Diatas Hak Pengelolaan (Tanah Komplek Bandara Kemayoran)' (2014) 1 Jurnal : Pembaruan Hukum.[25].

atas: pondasi; kolom-kolom; sloof; balok-balok luar; penunjang; dinding-dinding struktur utama; atap; ruang masuk; koridor; selasar; tangga; pintu-pintu dan tangga darurat; jalan masuk dan jalan keluar dari rumah susun; jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi; ruang untuk umum. Bagian bersama merupakan hak bersama yang tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi ataupun sendiri-sendiri

Benda bersama sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (5) UU Rumah Susun adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rusun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisah untuk pemakaian bersama Benda bersama yang melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya terdiri atas: jaringan air bersih; jaringan listrik; jaringan gas (untuk hunian); saluran pembuangan air hujan; saluran pembuangan air limbah; saluran dan atau pembuangan sampah; tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon/alat komunikasi lain; alat transportasi yang berupa lift atau eskalator sesuai tingkat kebutuhannya; alat pemadam kebakaran; alat/sistem alarm; generator listrik (untuk yang menggunakan lift); pertamanan yang ada diatas tanah bersama; pelataran parkir; penangkal petir; fasilitas olahraga dan rekreasi diatas tanah bersama. - Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan.

Rusun yang akan dibangun disesuaikan dengan konsep pembangunan permukiman dan perumahan yang harus memenuhi kelayakan untuk dijadikan hunian yang sehat, aman dan serasi.²¹ Menurut Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknik, agar sesuai dengan tata kelola standarisasi Pemerintah sehingga penghuni nyaman untuk tinggal.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) merupakan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yang terdiri dan hak perorangan

²¹ Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Hukum Perumahan* (Rineka Cipta 2011).[3].

atas unit satuan rumah susun dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan. Kepemilikan rumah susun berpangkal pada teori-teori tentang pemilikan atas suatu benda, dimana menurut hukum suatu benda atau bangunan dapat dimiliki oleh seorang, dua orang atau lebih yang dikenal istilah pemilikan bersama.

Jangka waktu wakaf telah diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU Wakaf juncto Pasal 1 angka 1 PP Pelaksanaan Wakaf juncto Pasal 1 angka 1 PERMEN ATR/BPN menyatakan bahwa Wakaf dapat dilakukan untuk selama-lamanya atau untuk jangka waktu tertentu. Pasal 10 PERMEN ATR/BPN menyatakan bahwa: "Wakaf atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dilakukan di atas tanah bersama yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai".

Wakaf atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) disebabkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut berdiri di atas tanah bersama. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat menjadi objek wakaf apabila Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Oleh karena Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdiri di atas tanah hak bersama dari seluruh pemilik rumah susun, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai objek wakaf harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari PPPSRS.

Hambatan yuridis atas wakaf yang objeknya berupa hak kepemilikan atas satuan rumah susun pasca berlakunya UU Wakaf, yaitu:

"Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah Hak Milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, yang meliputi pula hak bersama atas bagian bersama benda bersama, dan tanah bersama. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau Hak Pengelolaan, atau Hak Pakai tanah negara, Kalau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdiri di atas tanah Hak Milik, maka wakafnya untuk selama-lamanya, sedangkan kalau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, maka wakafnya untuk jangka waktu tertentu sesuai jangka waktunya. Wakaf yang objeknya berupa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus

mendapatkan persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun disebabkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut berdiri di atas tanah bersama dari seluruh pemilik satuan rumah susun”.

Wakaf atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) disebabkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut berdiri di atas tanah. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat menjadi objek wakaf apabila Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Oleh karena Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdiri di atas tanah hak bersama dari seluruh pemilik rumah susun, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai objek wakaf harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari PPPSRS.

Pasal 20 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa pendayagunaan pembangunan tanah wakaf untuk rumah susun sebagaimana dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf. Apabila ternyata pembangunan pendayagunaan tanah wakaf untuk rumah susun tersebut tidak sesuai dengan ikrar wakaf maka pengubahan peruntukannya harus melalui badan wakaf Indonesia sebagaimana ketentuan perundang-undangan serta pengubahan ini hanya bisa dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum. Tanah wakaf dapat dikerjasamakan untuk rumah susun umum, yaitu:²²

1. Tanah wakaf yang dikerjasamakan dengan pola BOT merupakan tanah wakaf yang tidak atau kurang produktif.
2. Ketentuan undang-undang yang memperbolehkan perubahan peruntukan tanah wakaf Dalam Pasal 41 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf jo Pasal 49 PP No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf disebutkan secara tegas bahwa perubahan peruntukan tanah wakaf dimungkinkan sepanjang perubahan peruntukan tanah wakaf tersebut

²² Anda Setiawati, 'Tanah Wakaf Untuk Rumah Susun' <<https://core.ac.uk/download/pdf/267902922.pdf>> accessed 16 February 2021.

mendapatkan izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia dan perubahan tersebut dilakukan dalam rangka untuk kepentingan umum serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dan syariat Islam.

3. Berlakunya prinsipal-maqashid al-syariah Dalam ajaran Islam yang menganut konsep kesejahteraan, kebaikan dan kesejahteraan umat manusia merupakan tujuan dari ajaran agama Islam. Kesepakatan para ahli hukum Islam juga menyatakan bahwa adanya hukum Islam bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi umat manusia (li tahqiqi al-maslahat al-'ammah).

Berkaitan UU Wakaf bahwa aset wakaf pengelolaan asetnya harus berdasarkan dengan konsep islam. Hal ini jg menuntut yang mana pembiayaan dan pengelolaan tanah susun diatas tanah wakaf harus menggunakan pembayaran sistem syariah. Sistem pengelolaan wakaf yang menggunakan pembayaran berdasar sistem syariah yakni *Mudharabah* atau *Musyarakah*, Agar pengelolaan tanah wakaf sesuai dengan prinsip-prinsip islam.²³

Kesimpulan

UU Wakaf, PP Pelaksanaan Wakaf, dan PERMEN ATR/BPN mengubah objek wakaf dalam UUPA berupa tanah dari hanya tanah Hak Milik menjadi Hak Milik atau Hak Milik atas tanah yang belum terdaftar, berikut juga dengan hak atas tanah yang lainnya dari Hak Guna Usaha hingga Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Bentuk hambatan yuridis terhadap hak atas tanah yang menjadi objek wakaf pasca ditetapkan UU Wakaf, yaitu:

“kalau objek wakaf berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, maka wakafnya untuk jangka waktu tertentu sesuai jangka waktu berlakunya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Kalau objek wakaf berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, maka wakaf dapat dilakukan setelah ada persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan. Kalau pemegang

²³ Kementerian Agama RI, *Proses Lahirnya Undang-Undang No.41 Tahun 2004 Tentang Wakaf* (Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf, Ditjen Bimas Islam dan Penyelenggaraan Haji 2005). [45].

Hak Pengelolaan tidak memberikan persetujuan, maka Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan tidak dapat diwakafkan.”

Kalau objek wakaf berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, maka wakaf dapat dilakukan setelah ada persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari pemilik tanah. Kalau pemilik tanah tidak memberikan persetujuan, maka Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat diwakafkan.

UUPA dirubah oleh UU Wakaf, PP Pelaksanaan Wakaf, dan PERMEN ATR/BPN terkait pelaksanaan wakaf dari untuk selama-lamanya menjadi tidak memiliki jangka waktu atau memiliki jangka waktu tertentu.

Daftar Bacaan

Buku

Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Hukum Perumahan* (Rineka Cipta 2011).

Kementerian Agama RI, *Proses Lahirnya Undang-Undang No.41 Tahun 2004 Tentang Wakaf* (Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf, Ditjen Bimas Islam dan Penyelenggaraan Haji 2005).

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandar Maju 2008).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana 2005).

Sitorus Oloan, dkk, *Kondominium Dan Permasalahannya* (Mitra Kebijakan Tanah Indonesia 1998).

Sutedi Adrian, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen* (Sinar Grafika 2010).

Jurnal

Abdul Haris Naim, 'Pengembangan Objek Wakaf Dalam Fiqih Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia' (2017) 4 Jurnal ZISWAF.

Bashlul Hazami, 'Peran Dan Aplikasi Wakaf Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Umat Di Indonesia' (2016) 16 Analisis : Jurnal Studi Keislaman 182.

Fatimah, 'Pendaftaran Tanah Wakaf Dalam Konteks Kepastian Hukum Hak Atas Tanah' (2018) 13 Jurnal Hukum Samudra Keadilan 291.

Nia Kurniati dan Helza Novalita, 'Pengembangan Wakaf Tanah Dan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal' (2019) 21 Jurnal Sosiohumaniora.

Purbandari, 'Status Kepemilikan Rumah Susun Diatas Hak Guna Bangunan Yang Melekat Diatas Hak Pengelolaan (Tanah Komplek Bandara Kemayoran)' (2014) 1 Jurnal : Pembaruan Hukum.

Urip Santoso, 'Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik' (2014) 19 Jurnal Perspektif.

Laman

Anda Setiawati, 'Tanah Wakaf Untuk Rumah Susun' <<https://core.ac.uk/download/pdf/267902922.pdf>> accessed 16 February 2021.

Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 - Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159 - Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459).

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1977 Nomor 38 - Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3107).

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 105 - Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4667).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Cara Perwakafan Tanah Milik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

How to cite: Andhika Rizky Pratiwi, Irfannaufal Raditya Pradana, Thomas Yanuar Joko Prabowo, Donny Yanuar Nurhadi, 'Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Wakaf Pasca Berlakunya Undang-Undang Tentang Wakaf' (2021) Vol. 4 No. 2 *Notaire*.

--Halaman ini sengaja dikosongkan--