

TESIS

KEPASTIAN HUKUM PENGELOLAAN TANAH WAKAF SEMENTARA

OLEH NAZHIR



Oleh :

NABILLAH SOFIANA

NIM. 031924253010

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2022

TESIS

**KEPASTIAN HUKUM PENGELOLAAN TANAH WAKAF SEMENTARA
OLEH NAZHIR**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**

OLEH:

NABILLAH SOFIANA

NIM. 031924253010

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 20 Desember 2021**

Dosen Pembimbing Utama:



Dr. Prawitra Thalib, S.H., M.H.
NIP. 198511162014041001

Dosen Pembimbing Kedua:



Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.
NIP. 196806031993032001

Mengetahui:

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003203005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Peguji,
Pada tanggal 13 Januari 2022**

TIM PENGUJI TESIS:

- Ketua : Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003203005012002**
- Anggota : 1. Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.
NIP. 196705201992031002**
- 2. Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.
NIP. 196806031993032001**
- 3. Dr. Prawitra Thalib, S.H., M.H.
NIP. 198511162014041001**
- 4. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.
NIP. 198909242015041001**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nabillah Sofiana, S.H.

NIM 031924253010

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar – benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar – benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi – sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 13 Januari 2022

Yang membuat pernyataan,



Nabillah Sofiana, S.H.

NIM. 031924253010

MOTTO

Nothing Is Impossible As Long As You Have a Strong Faith to Allah SWT

ABSTRAK

Wakaf sementara diakui secara sah di dalam UU 41/2004, salah satu objek yang dapat diwakafkan untuk sementara adalah hak atas tanah. Hak atas tanah yang dapat diwakafkan sementara waktu ialah hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik. jangka waktu dari perwakafan tanah sementara ini tidak boleh melebihi jangka waktu hak guna bangunan atau hak pakai tersebut. Setelah jangka waktu wakaf berakhir maka tanah tersebut kembali kepada negara, atau pemegang tanah hak pengelolaan, atau pemegang tanah haka milik. Idealnya tanah wakaf sementara ini dikelola untuk wakaf produktif, mengikuti sifat hak atas tanah yang diwakafkan. Wakaf produktif ditujukan untuk menghasilkan keuntungan, dan dari keuntungan tersebut disalurkan sesuai dengan tujuan wakaf. Untuk manghasilkan keuntungan, maka diperlukan pengelolaan yang profesional agar pelaksanaan wakaf dapat terwujud. Kunci dari pengelolaan wakaf produktif ini terdapat pada nazhir, namun di dalam peraturan perundang – undangan Indonesia belum dirumuskan tentang standar nazhir yang profesional. Badan Wakaf Indonesia sebagai badan yang secara khusus menangani tentang wakaf telah merumuskan standar profesional nazhir dengan di bentuknya *Waqf Core Principle* (WCP) tetapi, WCP hanyalah suatu pedoman sehingga, sifatnya tidak mengikat para pihak. Artinya tidak ada kewajiban untuk melaksanakannya dan tidak ada sanksi jika tidak melaksanakannya.

Kata Kunci: Wakaf Sementara, Hak Atas Tanah, Nazhir

Abstract

Temporary waqf is legally recognized in Law 41/2004, one of the objects that can be temporarily waqf is land rights. Land rights that can be temporarily waqf are building rights or use rights on state land, management rights land, or property rights. the term of this temporary land waqf may not exceed the term of the right to use the building or the right to use it. After the end of the waqf period, the land is returned to the state, or the holder of the land with management rights, or the holder of the right of ownership. Ideally, this temporary waqf land is managed for productive waqf, following the nature of the rights to the land being waqf. Productive waqf is intended to generate profits, and from these profits are channeled according to the purpose of waqf. To generate profits, professional management is needed so that the implementation of waqf can be realized. The key to the management of productive waqf is in nazhir, but in the Indonesian laws and regulations it has not been formulated about professional nazhir standards. The Indonesian Waqf Board as a body that specifically handles waqf has formulated nazhir professional standards in the form of the Waqf Core Principle (WCP) however, WCP is only a guideline so that it is not binding on the parties. This means that there is no obligation to carry it out and there are no sanctions if it does not carry out it.

Keywords: *Temporary Waqf, Land Rights, Nazir.*

KATA PENGANTAR

Dengan menyatakan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas ridho serta kuasanya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph. D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H. selaku koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga.
3. Ibu Dr. Tri Sadini, S.H., M.H. selaku dosen wali yang telah memberikan arahan serta bimbingan selama perkuliahan dari awal sampai akhir.
4. Bapak Dr. Prawita Thalib, S.H., M.H. dan Ibu Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah banyak membantu penulis dengan memberikan bimbingan, meluangkan waktu, pikiran dan tenaga dalam proses penulisan tesis ini. Terima kasih banyak atas segala ilmu yang telah Bapak dan Ibu berikan. Semoga Bapak dan Ibu selalu diberikan kesehatan dan kebahagiaan oleh Tuhan Yang Maha Esa.
5. Ibu Dr. Indira Retno Aryantie, S.H., M.H. selaku ketua tim penguji Tesis, Bapak Prof. Dr. Abd. Shomad, S.H., M.H. dan Bapak Oemar Moechtar, S.H., M.Kn. selaku anggota tim penguji Tesis yang telah meluangkan waktu dan memberi masukan serta saran dalam rangka penyempurnaan tesis ini.

6. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan kepada saya kesempatan kuliah, belajar dan menyelesaikan tesis serta menyelesaikan masa studi tepat waktu.
7. Seluruh Bapak/Ibu Staff Administrasi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah banyak membantu dalam urusan administrasi sehingga penulisan tesis ini dapat berjalan dengan lancar.
8. Ayahanda tercinta Kopol. Azizuddin Patty, S.H. (alm.), Ibunda tercinta Helem Liana, S.H., Kakakku tersayang Nila Fariza Azilia Patty, B.Sc.,
9. Abah tercinta Abdul Choliq, Ibu tercinta Nurul Faizah, dan Adekku tersayang Ping Ho, yang senantiasa memberikan doa, dukungan, dan motivasi yang sangat besar dari awal hingga akhir masa studi.
10. Rekan kuliah “Team Kiri”, Eva Nurjannah, Nabilla Azilia Patty, Tjokorda Istri Kumari Maharatu Pemayun, Sayyid Umar Al Masyhur, Thefany Bella Risadewi, Komang Giri Arta, Cindy Lumoring, Luh Putu Rahayu Gita Pertiwi, Moh. Mirzalino Safryan Dilapanga yang selalu mendorong dan memberi semangat saya untuk memulai dan menyelesaikan tesis ini.
11. Sahabat - sahabat saya yaitu Tasya Hanafiah, Rachma Fitriyanti Nasri, Humaira Hanum, dan sahabat – sahabat saya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu sudah sangat mendukung dalam proses saya menjalani perkuliahan dan penulisan tesis ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal budi baiknya mendapat imbalan dari Tuhan Yang Maha Esa, dan semoga tesis ini dapat menjadi bacaan yang bermanfaat dan menambah wawasan bagi pembacanya.

Surabaya, 22 Januari 2022

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nabillah', with a long horizontal line underneath.

Nabillah Sofiana, S.H.

NIM. 031924253010

DAFTAR PERATURAN 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 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 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997);

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Tahun 105, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4668);

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);

Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 73 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Perwakafan Benda Tidak Bergerak Dan Benda Bergerak Selain Uang;

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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 319);

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

Kompilasi Hukum Islam.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PENETAPAN PENGUJI	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	8
1.4.1. Manfaat Teoritis	9
1.4.2. Manfaat Praktis	9
1.5. Metode Penelitian	9
1.5.1 Tipe Penelitian	9
1.5.2 Pendekatan Masalah	10
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	11
1.5.4 Prosedur Pengumpulan & Pengolahan Bahan Hukum	12
1.5.5 Analisis Bahan Hukum	12
1.6. Penanggungjawaban Sistematis	13
BAB II KARAKTERISTIK PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH WAKAF YANG BERSIFAT SEMENTARA BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	15

2.1. Konsep Wakaf Sementara	15
2.1.1 Tanah Sebagai Objek Wakaf Sementara	21
2.1.2 Pendaftaran Tanah Wakaf Sementara	29
2.2. Perkembangan Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Wakaf Sementara Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia	35
2.2.1. Pengaturan Sebelum adanya Undang-Undang Wakaf	38
2.2.2. Pengaturan Setelah Adanya Undang-Undang Wakaf	42
BAB III AKIBAT HUKUM PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH WAKAF SEMENTARA OLEH NAZHIR	45
3.1. Ketentuan Umum Pengelolaan Tanah Wakaf Oleh Nazhir	45
3.1.1 Jenis-Jenis Nazhir	46
3.1.2 Tugas dan Kewajiban Nazhir	48
3.2. Praktik Pengelolaan Tanah Wakaf Sementara Oleh Nazhir di Indonesia	50
3.3. Standar Profesional Nazhir Dalam Mengelola Tanah Wakaf Sementara	54
3.3.1 Standar Nazhir Professional Menurut Badan Wakaf Indonesia	58
3.4. Penegakan Hukum Nazhir	64
BAB IV PENUTUP	66
4.1. Kesimpulan	66
4.2. Saran	67
DAFTAR BACAAN	