

**PERWAKAFAN TANAH HAK MILIK DENGAN BERLAKUNYA PERATURAN
MENTRI AGRARIA DAN TATA RUANG KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL NOMOR 2 TAHUN 2017**

Budi Hariyanto

Dosen Fakultas Hukum Universitas Panca Marga Probolinggo, Jl. Yos Sudarso, No. 107,
Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271

Wahibatul Maghfuroh

Dosen Fakultas Hukum Universitas Panca Marga Probolinggo, Jl. Yos Sudarso, No. 107,
Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271

Nurlaila Wulandari

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Panca Marga Probolinggo Jl. Yos Sudarso, No.107,
Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 6727

Abstract

Waqf is an institution that is very beneficial for the development of Islamic community assets. Waqf is carried out for the purposes of worship and economic development of the community, especially Muslims. In this waqf, the property that can be waqfed is property that is legally owned and controlled by its owner. Property that can be waqfed consists of immovable and movable objects. This study aims to analyze the implementation of waqf of freehold land with the enactment of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 2 of 2017. This regulation aims to provide legal certainty, increase transparency, and simplify administration in the process of waqf of freehold land. This study uses a normative legal method with a statutory regulatory approach and case studies in several regions in Indonesia. The writing of this law uses a normative legal research method. This study shows that this regulation has succeeded in providing legal certainty for waqf land, with clearer and more standardized procedures. Registration of waqf land becomes easier and more structured, thus reducing the potential for disputes and misuse. In addition, this regulation also increases transparency and accountability in the management of waqf land, allowing for more optimal utilization for social, religious, educational, and economic interests.

Keywords: Land waqf, legal certainty, Regulation of the Minister of Agrarian Affairs, transparency, waqf administration.

Abstrak

Wakaf merupakan lembaga yang sangat bermanfaat bagi pengembangan aset umat Islam. Wakaf dilakukan guna keperluan ibadah dan pengembangan ekonomi masyarakat, khusus umat Islam. Dalam perwakafan ini harta benda yang dapat diwakafkan adalah harta benda yang dimiliki dan dikuasai oleh pemiliknya secara sah. Harta benda yang dapat diwakafkan terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi perwakafan tanah hak milik dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, meningkatkan transparansi, dan mempermudah administrasi dalam proses perwakafan tanah hak milik. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kasus di beberapa wilayah di Indonesia. Penulisan hukum ini menggunakan metode penelitian hukum normative. penelitian ini menunjukkan bahwa peraturan ini telah berhasil memberikan kepastian hukum bagi tanah wakaf, dengan prosedur yang lebih jelas dan terstandarisasi. Pendaftaran tanah wakaf menjadi lebih mudah dan terstruktur, sehingga mengurangi potensi sengketa dan penyalahgunaan. Selain itu, peraturan ini juga meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan tanah wakaf, memungkinkan pemanfaatan yang lebih optimal untuk kepentingan sosial, keagamaan, pendidikan, dan ekonomi.

Kata kunci: Perwakafan tanah, kepastian hukum, Peraturan Menteri Agraria, transparansi, administrasi wakaf.

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara kepulauan yang luas dengan banyak tanah. Karena dapat digunakan untuk pertanian, perumahan, ibadah, dan keperluan lainnya, tanah merupakan sumber daya alam yang penting. Tanah mempunyai manfaat sosial, dan mereka yang menggunakannya harus mempunyai pilihan untuk mendapatkan bantuan pemerintah yang sesuai. Selain itu, masyarakat Indonesia sangat beragam dari berbagai agama dan etnis. Mayoritas orang Indonesia adalah Muslim, yang dianggap sebagai salah satu agama pemerintah. Ajaran Islam berbicara tentang wakaf.

Menurut ajaran Islam, wakaf merupakan salah satu bentuk pertemanan sukarela yang wajib diselesaikan untuk mendapatkan pahala, namun tidak dianggap dosa. Wakaf yang berarti menghargai dan bersyukur atas nikmat yang telah diberikan oleh pemerintah yang berdaulat merupakan salah satu bentuk kasih sayang dalam Islam yang pahalanya akan terus mengalir bahkan setelah pendonornya meninggal dunia. Akan tetapi, wakaf tidaklah sama dengan wakaf, di mana wakaf bertanggung jawab untuk menjaga harta wakaf dan memastikan pahalanya tetap mengalir.

Pernyataan syariah tentang wakaf dapat dilakukan untuk semua orang atau hanya untuk sekelompok orang tertentu. Namun, wakaf adalah tindakan sah yang dilakukan oleh wakif untuk membagi atau memberikan sebagian tanahnya kepada pemerintah untuk digunakan demi kepentingan umum, baik sementara maupun permanen. Wakaf sebagai tanah wakaf merupakan salah satu dari beberapa bentuk wakaf. Isu tanah wakaf memiliki tempat tersendiri dalam undang-undang agraria dan tanah Indonesia, dan status hukum khusus

tanah wakaf sangat penting.¹ Hak istimewa tanah dapat diberikan oleh pemiliknya untuk tujuan yang ketat, sosial, dan instruktif, antara lain.

Pemerintah Indonesia akhirnya mulai mengarahkan metodologi wakaf agar dapat berjalan lebih mudah dan pengelolaan serta penyaluran wakaf menjadi lebih berhasil dan bernilai. Pada awalnya, wakaf diurus hanya oleh umat Islam. Ini adalah salah satu topik yang terkait dengan masalah agraria dan termasuk dalam garis besar pengelolaan lahan Indonesia. Dengan demikian, diharapkan bahwa pemerintah pusat dan provinsi akan membuat peraturan tentang perencanaan, peruntukan, dan penggunaan tanah dan udara. Namun, pemerintah provinsi tidak sepenuhnya menentukan, termasuk peraturan tentang penggunaan tanah untuk tujuan umum dan untuk berbagai tujuan khusus. Pasal 49 UUPA mengatur bahwa:

1. Hak kepemilikan tanah oleh organisasi keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi sepanjang tanah tersebut digunakan untuk kepentingan keagamaan atau sosial. Selain itu, perkumpulan tersebut dijamin memperoleh tanah yang memadai untuk tempat usahanya dan perkumpulan sosial dan keagamaannya.
2. Sesuai dengan Pasal 1, tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan mempunyai potensi untuk dipergunakan dapat diberikan untuk keperluan khusus dan kegiatan lain yang bersifat khusus..Pemberkatan tanah dijamin dan diarahkan oleh hukum tidak resmi.
3. Pemerintah menerbitkan Peraturan Nomor 28 Tahun 1977 tentang Wakaf Atas Tanah sebagai bentuk pengakuan terhadap Pasal 49 UUPA. Peraturan ini

¹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, Hukum Pendaftaran Tanah, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hlm. 266

bertujuan untuk menjadikan wakaf sebagai lembaga negara yang dapat digunakan untuk memajukan kehidupan berbangsa dan bernegara. Peraturan ini kemudian ditolak dan dinyatakan tidak berlaku.

Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 disahkan oleh pemerintah Indonesia pada tahun 2004. Di Indonesia yang memiliki banyak tanah wakaf, diperlukan regulasi tentang wakaf untuk pengelolaan dan pengembangannya. Akan tetapi, keberadaan wakaf belum mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat. Peraturan Nomor 41 Tahun 2004 ini merupakan penyempurnaan dari berbagai peraturan perundang-undangan tentang wakaf yang telah ada, dengan mempertimbangkan semakin banyaknya hal yang dapat mewajibkan wakaf secara ideal. Hampir bersamaan, Peraturan Daerah Nomor 42 Tahun 2006 diterbitkan untuk melaksanakan Peraturan Daerah Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Sesuai dengan Pasal 39 ayat 2, Badan Pertanahan Umum dan Badan Pertanahan dan Tata Ruang harus bekerja sama untuk mendaftarkan dan mencatat Tanah Wakaf.

Tanah wakaf wajib didaftarkan dan disimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Daerah guna memberikan kepastian hukum mengenai pendaftarannya. Kebebasan penguasaan tanah harus dipindahkan dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Umum untuk menjamin kepastian hukum. Berikut ini dinyatakan dalam Pasal 4 Pedoman Pendaftaran Tanah Daerah tahun 1997:

1. Pemegang hak milik mempunyai hak memanfaatkan tanah untuk memberikan kepastian hukum dan keamanan sesuai dengan Pasal 3 huruf a.

2. Informasi yang benar dan penting mengenai bidang tanah yang terdaftar dan unit loteng harus tersedia bagi masyarakat umum untuk melaksanakan kapasitas data sebagaimana disinggung dalam Pasal.
3. Seluruh bidang tanah dan satuan rumah susun yang belum dikuasai oleh seseorang harus diserahkan kepada seluruh masyarakat setempat untuk dapat dilaksanakan permohonan penghargaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c.

Untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari masalah di kemudian hari, pendaftaran tanah wakaf menjadi sangat penting. Dengan mendaftarkan tanah wakaf di Badan Pendaftaran Tanah (BPN), kepastian hukum dapat tercapai. Melalui pendaftaran ini, akan diperoleh pernyataan yang menegaskan hak atas tanah wakaf.

Hal-hal yang tercantum dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Registrasi Daerah adalah sebagai berikut:

1. Asumsi bahwa informasi sebenarnya atau yang sah dari objek pendaftaran tanah yang terdaftar telah berubah digunakan Ketika memberikan dukungan informasi pendaftaran tanah.
2. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat 1 tentang Pendaftaran Tanah, pemegang hak atas tanah yang dimaksud wajib mendaftarkannya di Kantor Pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa selain jual beli hak milik dengan cara beli, jual beli, hibah, pembagian dengan afiliasi, dan cara lain yang sah dalam tukar-menukar hak milik, jual beli hak milik atas satuan rumah susun dan tanah dapat dilakukan. Hal ini berdasarkan Pasal 2 Peraturan ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf

pada Kantor Pertanahan Umum dan Badan Agraria dan Tata Ruang.

3. Dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal penilaian AIW atau APAIW, PPAIW bagi Nazhir menyampaikan laporan AIW atau APAIW dan laporan pokok lainnya yang terkait dengan pendaftaran Tanah Wakaf kepada Kantor Pertanahan. Tanah wakaf kehilangan status istimewanya dan berubah menjadi objek Wakaf setelah ditetapkan dalam Nota Wakaf. Karena saat ini tanah wakaf tersebut berada di bawah pengawasan nazhir, maka Wakif tidak lagi memiliki hak istimewa apa pun atas tanah yang telah diwakafkannya.

Terkait dengan persyaratan yang tercantum dalam Pasal 6 Peraturan ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Luar Biasa Tanah Wakaf pada Badan Pertanahan Nasional, yang meliputi:

1. Tanah wakaf didaftarkan sebagai milik mutlak untuk kepentingan Nazhir.
2. Permohonan pendaftaran tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disertai dengan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Surat permohonan singkat.
 - b. Surat penilaian.
 - c. Surat keterangan kepemilikan dari yang bersangkutan.
 - d. APAIW atau AIW.
 - e. Surat persetujuan dari Nazhir yang bersangkutan, dari kelompok yang menyelenggarakan usaha ketat di tingkat subdaerah.
 - f. Surat pernyataan dari Nazhir bahwa wilayahnya tidak dalam keadaan darurat, tidak terjamin, dan dapat disita.

Kepala Kantor Pertanahan memberikan Surat Wasiat Tanah Wakaf kepada Nazhir, yang disimpan di Buku

Tanah dan bagian Pengesahan Sertifikat Tanah untuk kepentingan pemilik properti.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana ketentuan pemberian hak atas tanah dengan kebebasan kepemilikan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Tanah Negara?
2. Kendala apa saja yang diperhatikan dalam pemberian hak istimewa daerah dengan kebebasan kepemilikan?

C. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Metodologi diterapkan untuk penyusunan skripsi yang mengadopsi pendekatan masalah yuridis normatif. Metode ini, juga dikenal sebagai penelitian hukum normatif, melibatkan kajian mendalam terhadap sumber-sumber hukum formal. Proses penelitian berfokus pada analisis regulasi perundang-undangan yang relevan, diperkuat dengan tinjauan komprehensif terhadap rujukan ilmiah yang berkaitan erat dengan isu sentral yang menjadi fokus pembahasan.

2. Sumber Data

Proses pengumpulan data dalam studi ini memanfaatkan sumber-sumber sekunder yang terbagi menjadi tiga kategori utama:

Sumber hukum utama: Ini mencakup instrumen hukum yang memiliki kekuatan mengikat, khususnya :

- a. Pokok bahasan wakaf diatur dalam UU No. 41 Tahun 2004.
- b. Pokok-pokok Peraturan Daerah tentang Pokok-pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- c. Pokok-pokok Peraturan Daerah tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang pendaftaran tanah.
- d. Teknis Pendaftaran Tanah Wakaf pada Kantor

Pertanahan dan Tata Ruang/Kantor Pertanahan Umum: Peraturan Kepala Badan Pertanahan dan Tata Ruang/Kantor Pertanahan Umum Republik Indonesia.

Sumber hukum pendukung: Kategori ini meliputi materi yang memperkaya pemahaman terhadap sumber utama. Termasuk di dalamnya adalah publikasi akademis di bidang hukum, literatur umum, jurnal hukum, serta berbagai karya tulis yang berkaitan dengan aspek legal.

Sumber hukum pelengkap: Kategori ini berperan dalam memberikan klarifikasi dan konteks tambahan terhadap dua kategori sebelumnya. Sumber-sumber ini meliputi informasi dari platform digital, referensi leksikal, dan referensi lain yang berkaitan dengan topik penelitian.

3. Prosedur Pengumpulan Data.

Cara pengumpulan data dalam penelitian ini menerapkan pendekatan riset kepustakaan. Proses ini bertujuan untuk mengakses dan menganalisis data sekunder melalui serangkaian kegiatan sistematis. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi penelaahan mendalam, pengkajian kritis, dan ekstraksi informasi relevan dari berbagai sumber literatur. Fokus utama dari proses ini adalah pada eksplorasi dan interpretasi kerangka hukum yang berlaku, dengan penekanan khusus pada analisis komprehensif terhadap undang-undang terkait.

4. Analisa Data

Tahap berikutnya dalam proses penelitian melibatkan pengolahan data yang telah terkumpul. Metodologi yang diterapkan mengadopsi pendekatan analisis kualitatif deskriptif. Proses ini mencakup pengkajian yang komprehensif, mendalam, dan terperinci terhadap seluruh informasi yang diperoleh. Setelah dilakukan analisis

menyeluruh, data kemudian disusun secara sistematis dan logis untuk membangun narasi yang koheren.

Langkah terakhir dalam proses analisis ini adalah penarikan kesimpulan. Metode yang digunakan mengikuti pola penalaran induktif, di mana peneliti bergerak dari observasi-observasi yang bersifat umum menuju inferensi yang lebih spesifik terkait permasalahan yang dianalisis.

D. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Perwakafan Tanah Yang dari Hak Milik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2017

Berdasarkan Peraturan Menteri Pertanahan dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Tata Ruang dan Pertanahan, kesempatan penguasaan tanah diatur dengan mengubah Hak Penguasaan Tanah Wakaf menjadi Tanah Wakaf bagi Nazhir. Laporan yang dipersyaratkan harus dilampirkan pada aplikasi pendaftaran Wakaf di Kantor Pertanahan setempat. Setelah siklus pendaftaran selesai, pengukuhan hak kepemilikan tanah akan diberikan sebagai Surat Pernyataan Tanah Wakaf. Poin-poin penting meliputi:

1. Kebebasan kepemilikan atau hak istimewa penggunaan bangunan dapat diberikan kepada dewan atas tanah tersebut.
2. Peraturan dan ketentuan yang berlaku terkait kontribusi harus dipatuhi.
3. Sumbangan harus dikelola oleh badan hukum yang telah diberi izin.

Cara yang paling umum untuk memberikan hak atas tanah dengan mempertimbangkan kebebasan kepemilikan

adalah sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017. Berikut ini adalah gambaran sistem pemberian hak atas tanah dengan Hak Kepemilikan sebagaimana dinyatakan dalam peraturan tersebut:

1. Pemberi Pengayaan: Pemberi berkah harus memiliki tanah dengan status Hak Milik yang akan diinvestasikan. Pemberi berkah dapat berupa individu atau badan hukum.
2. Nazhir Wakaf: Pemberi wakaf memberikan kewenangan kepada nazhir wakaf untuk mengawasi dan mengelola tanah wakaf. Nazhir adalah orang, kelompok, atau badan hukum yang telah memenuhi persyaratan hukum untuk menjadi nazhir wakaf.
3. Akta Perikatan Wakaf (AIW) : Sebelum adanya Pejabat Pembuat Akta Perikatan Wakaf (PPAIW), siklus wakaf diawali dengan pembuatan Akta Perikatan Wakaf.
4. Pendaftaran Tanah Wakaf: Setelah AIW dibuat, tanah wakaf didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Siklus ini meliputi:
 - a. Penyerahan pemanfaatan tanah wakaf untuk pendaftaran tanah wakaf oleh nazhir.
 - b. Melengkapi berkas-berkas yang diperlukan, misalnya AIW, Akta Kepemilikan, surat pengesahan dari pemberi wakaf, dan berkas-berkas lain yang berlaku.
 - c. Kantor Pertanahan akan memeriksa kelengkapan dan keabsahan berkas-berkas tersebut.
5. Setelah prosedur pendaftaran selesai dan permohonan disetujui, Kantor

Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Tanah Wakaf yang mencantumkan nazhir sebagai pihak yang berwenang mengelola tanah wakaf.

6. Pemindahan Hak Istimewa: Kebebasan kepemilikan atas tanah yang telah diberikan dipindahkan ke Hak Istimewa Wakaf. Hak Wakaf ini hanya dapat dijual, diwariskan melalui keluarga, atau diberikan untuk alasan hukum yang sah.

Untuk memastikan bahwa hibah tanah mematuhi peraturan yang berlaku dan sah secara hukum, prosedur dan ketentuan ini harus dipatuhi.

1.1 Dasar Hukum Perwakafan

Wakaf merupakan salah satu cara untuk mengembalikan harta benda kepada masyarakat dengan cara memegang hak milik (tahbisul ashli) dan memberikan manfaatnya. Tahbisul ashli berarti menahan barang wakaf agar tidak dapat diperoleh, diperjualbelikan, dihibahkan, digadaikan, disewakan, atau bentuk transaksi lainnya. Akan tetapi, cara terbaik untuk memanfaatkannya adalah dengan memanfaatkannya sesuai dengan keinginan orang yang memberikannya (wakif), tanpa menerima imbalan apa pun. Di Indonesia, wakaf diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

- 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043) mengatur ketentuan-ketentuan tentang agraria, sedangkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengatur ketentuan-ketentuan tentang wakaf.

- 2 Rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).
- 3 Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696) mengatur pendaftaran tanah daerah.
- 4 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006.

1.2 Tujuan Pendaftaran Tanah Wakaf

Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan, “Untuk menjamin kepastian hukum, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Atas Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Memberikan kejelasan dan kepastian hukum serta memudahkan pemilik hak atas tanah, bidang tanah, dan hak-hak lainnya untuk menunjukkan penguasaannya.
2. Terselenggaranya administrasi pertanahan yang baik dan mudahnya pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah untuk memperoleh informasi yang diperlukan dalam rangka menggugat tanah dan rumah susun yang terdaftar.
3. Terselenggaranya tata kelola pertanahan yang baik. Pendaftaran tanah dapat berperan sebagai perantara informasi pertanahan sehingga memudahkan

semua pihak termasuk Pemerintah untuk memperoleh informasi yang diperlukan dalam rangka menggugat tanah dan rumah susun yang terdaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah yang baik merupakan salah satu indikator tata kelola pertanahan yang terorganisasi.

1.3 Pengertian Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Angka 1 mengatur tentang pengertian pendaftaran tanah. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19 Juncto diatur secara khusus dalam UUPA Pasal 19:

1. Untuk memberikan kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan Undang-Undang.
2. Pendaftaran yang dimaksud dalam alinea pertama Pasal ini meliputi:
 - a. akuntansi, perencanaan, dan taksiran tanah.
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan pemindahan hak-hak kehormatan tersebut.
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak milik, yang bersifat pengukuhan bidang tanah.
3. Pendaftaran tanah dilakukan dengan memperhatikan keadaan setempat dan daerah, keperluan lalu lintas keuangan, dan kesempatan penyelesaian, sesuai dengan pertimbangan Menteri Negara Agraria.

Sebagaimana disebutkan pada paragraf sebelumnya, biaya pendaftaran tanah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang tidak resmi, kecuali bagi mereka yang tidak mampu membayar biaya dan dikecualikan dari kewajiban membayar biaya. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur” dan “yang meliputi pengumpulan, pengelolaan, pencatatan, dan penyajian serta pemeliharaan data yang sebenarnya dan data yang sah, sebagai arsip dan catatan, mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk penerbitan surat pernyataan keabsahan hak atas bidang tanah yang telah memiliki hak milik”.

Salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang disertai dengan peraturan dan catatan yang memuat data sebenarnya dan sah dari bidang tanah dan satuan rumah susun adalah data riil dan data substansial pendukung.

1.4 Syarat- Syarat Wakaf

Berikut ini adalah syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh masing-masing rukun wakaf tersebut:

1. Syarat Waqif Orang yang melakukan wakaf diharapkan mampu untuk membelanjakan hartanya secara halal, atau kamalul ahliyah. Kemampuan ini harus dimanfaatkan dengan syarat telah memenuhi empat syarat:
 - a. Mandiri
 - b. Sudah berakal sehat
 - c. Sudah baliqh
2. Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, wakaf perorangan dapat melakukan wakaf sepanjang memenuhi persyaratan

sebagai berikut: telah dewasa, berakal sehat, mampu melakukan perbuatan hukum tanpa kesulitan, dan menjadi pemilik sah atas benda wakaf. Wakaf lembaga yang memenuhi persyaratan lembaga dapat dilakukan dalam jangka waktu pendek. Wakaf merupakan badan hukum yang berbadan hukum sesuai dengan asas perwalian lembaga yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam Hadi Setya Tunggal, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Selanjutnya, badan hukum dapat melakukan wakaf apabila memenuhi persyaratan yang diperlukan untuk mencapai tujuan wakaf, yaitu sebagai berikut:

Ketentuan wakaf adalah sebagai berikut:

- a. Waqif menentukan sifat dan tujuan wakaf.
- b. Wakaf masjid tidak dapat diubah menjadi wakaf langsung oleh wakif.
- c. Waqif tidak dapat berpindah dari wakaf abadi menjadi wakaf sementara, dan sebaliknya.
- d. Waqif berwenang menetapkan syarat-syarat wakaf agar dapat dimanfaatkan untuk dirinya, keluarganya, istri dan anak-anaknya.

2. Faktor kendala perwakafan tanah yang berasal dari Hak Milik

1. Perspektif Nadzir: Nadzir wakaf tanah yang masih amatiran, tidak fokus dalam mengawasi tanah wakaf, dan umumnya hanya sebagai pengampu. Persoalan nadzir yang tidak profesional dapat mengakibatkan wakaf tanah tidak produktif dan nilai manfaatnya rendah.
2. Keterampilan manajerial yang kuat diperlukan dalam pengelolaan wakaf tanah agar pemberdayaan wakaf tanah dapat maksimal.
3. Persoalan utama dalam kelompok agunan dan penugasan wakaf adalah

belum adanya sertifikat tanah wakaf. Masih banyak persoalan di lapangan karena dari 423 ribu tanah wakaf yang telah dijamin, baru sekitar 40% yang telah dijamin.

4. Produktivitas: Wakaf tanah yang tidak terpakai merupakan masalah utama dalam pemberdayaan wakaf wilayah. Untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, wakaf tanah yang masih berupa tanah tidur dan tidak produktif perlu dikonversi menjadi tanah produktif.
5. Masalah Regulasi: Kesederhanaan pengaturan dan perizinan sangat mempengaruhi peningkatan wakaf tanah di Indonesia.
6. Kesadaran masyarakat setempat: Dengan meningkatkan literasi masyarakat mengenai urgensi wakaf tanah, masyarakat dapat memainkan perannya secara optimal. Sosialisasi wakaf yang gencar sejak awal melalui jalur formal dan nonformal diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat.²

Strategi yang efektif dapat dikembangkan untuk meningkatkan efisiensi wakaf tanah Indonesia dengan memahami kendala-kendala tersebut. Unsur-unsur yang merusak hasil penguatan wakaf tanah di Indonesia telah jelas dikenali melalui strategi Siklus Administrasi Sistem Ilmiah ANP.

Sesuai dengan Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004, masalah pemberdayaan wakaf tanah di Indonesia dapat diatasi dengan memanfaatkan lima pilar wakaf, yaitu wakif, nadzir, wakaf tanah, akad wakaf, dan penyaluran wakaf. Untuk membangun peran masyarakat setempat sebagai pelaku utama dalam

kegiatan pengembangan pertanahan, strategi jangka panjang untuk memperkuat wakaf tanah dapat dilakukan dengan meningkatkan kapasitas mereka dalam mewujudkan hakikat wakaf tanah sebagai instrumen penerima bantuan keuangan negara.

2.1 Pendaftaran Tanah Wakaf yang Berasal dari Tanah Hak Milik: Tata Caranya

Tanah wakaf yang berasal dari tanah hak milik dapat didaftarkan dengan cara-cara sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik: Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus menerbitkan wakaf dengan Sertifikat Hak Milik (SHM).
- b. Surat Keterangan dari Desa: Desa wajib menunjukkan kepada wakaf bahwa tidak ada sengketa atas tanah tersebut.
- c. Surat Pendaftaran Tanah: Surat Pernyataan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari BPN diperlukan untuk wakaf.
- d. Untuk menyatakan wakaf, maka wakif harus menemui langsung Pejabat Pembuat Akta Wakaf (PPAIW).
- e. Pengesahan oleh Nadzir: PPAIW berunding dengan Nadzir dan menerbitkan Surat Pengesahan (Model W5 atau W5a) dari Nadzir.
- f. Akta Sumpah Wakaf: PPAIW menerbitkan Akta Sumpah Wakaf rangkap tiga. Dengan demikian, hak atas tanah yang diserahkan harus melalui teknik ini untuk memastikan status hukumnya sebagai tanah wakaf yang sebenarnya.

2.2 Tanah wakaf yang berasal dari Sebagian hak milik

Tanah wakaf yang dimulai dari kebebasan penguasaan penuh adalah tanah yang secara sah diklaim oleh seseorang atau pihak yang memiliki hak kepemilikan penuh,

² <https://kemenagtuban.com/prosedur-pendaftaran-tanah-wakaf/> tanggal 10 januari 2021

yang kemudian diberikan untuk kepentingan umum atau sosial. Interaksi ini meliputi pertukaran tanggung jawab atas tanah dari pemilik rahasia (wakif) kepada yayasan atau organisasi yang bertanggung jawab untuk menangani wakaf (nazhir). Proses Wakaf Kepemilikan Penuh Atas Tanah:

1. Kepemilikan Sah: Tanah wakaf harus memiliki semua hak milik yang sah. Artinya, Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus mendaftarkan tanah tersebut dan menerbitkan sertifikat kepemilikan.
2. Pembuatan Akta Janji Wakaf (AIW): Proses wakaf tanah harus diselesaikan sebagai Akta Janji Wakaf (AIW) sebelum Akta Janji Wakaf (PPAIW) dapat menjadi resmi.
3. PPAIW Biasanya, Direktur Kantor Urusan Agama (KUA) setempat.
4. Komitmen Wakaf: Sebelum PPAIW, wakaf membuat janji wakaf. Fakta bahwa tanah tersebut digunakan untuk tujuan sosial atau publik secara eksplisit dan resmi dinyatakan dalam janji ini.
5. Membuat dan Menandatangani Akta Wakaf: Setelah jaminan wakaf dinyatakan, PPAIW membuat Akta Komitmen Wakaf (AIW) yang kemudian disetujui oleh wakaf, nazhir, dan saksi yang hadir. Akta ini berfungsi sebagai bukti hukum bahwa tanah wakaf sekarang memiliki tanah tersebut.
6. Pendaftaran Wakaf: Akta Wakaf (AIW) dan berkas pendukung lainnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk melakukan penyesuaian

status tanah menjadi tanah wakaf. Surat wasiat tanah akan diperbarui untuk memasukkan statusnya sebagai tanah wakaf.

Dasar Hukum Wakaf Tanah Milik Penuh

1. Pengertian, syarat, dan tata cara pelaksanaan wakaf tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Ketentuan Umum Perwakafan.
2. Peraturan Nomor 42 Tahun 2006 yang merupakan pedoman pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengatur lebih rinci tentang pelaksanaan wakaf. Undang-Undang ini mengatur antara lain tata cara pendaftaran dan pelaksanaan akta wakaf.
3. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960: Mengatur tentang kedudukan tanah Indonesia yang bersifat khusus, termasuk ketentuan mengenai penguasaan dan tata cara pengalihan penguasaan tanah kepada wakaf.

2.3 Pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf

Pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf meliputi beberapa tahapan yang harus diselesaikan dengan baik agar siklusnya berjalan sesuai harapan. Berikut ini adalah langkah-langkah yang harus diikuti:

1. Konsultasi Wakaf: Dalam rangka mewakafkan hak milik atas tanah dan menentukan nazhir—penerima harta wakaf—wakaf harus berkonsultasi dengan pihak lain.
2. Akta Pengikat Wakaf atau Akta Pengganti: Untuk pemberkatan tanah, diperlukan Akta Pengikat Wakaf atau Akta Pengganti. Dari akta tersebut

dibuat pernyataan wakaf dengan menyerahkannya ke BPN.

3. Pengesahan Nazhir: Pemberkatan harus didelegasikan kepada seorang nazhir dengan 2 orang pengamat. Diperlukan Akta Ikrar Wakaf dan verifikasi Nazhir oleh KUA (Kantor Urusan Agama).
4. Penerbitan Akta Janji Wakaf: KUA akan memberikan Akta Ikrar Wakaf yang dicetak rangkap 7 dan dibuatkan rangkap akta. Setelah akta diberikan, akta tersebut diajukan ke BPN untuk diterbitkan pernyataan.
5. Pendaftaran di BPN: Pihak wakaf mengajukan permohonan sertifikat tanah wakaf ke BPN. BPN akan memeriksa berkas dan menerbitkan Surat Wasiat Penguasaan (SHM), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Guna Bangunan (HGU).

Persyaratan Penegasan: Penegasan Kewenangan Atas Tanah dari BPN merupakan salah satu persyaratan untuk mendaftarkan tanah wakaf di KUA. Surat pernyataan dari kelurahan bahwa tanah tersebut belum berstatus perjanjian. Surat keterangan dari BPN yang menegaskan pendaftaran tanah (SKPT). Pihak wakaf bertemu langsung dengan PPAIW. Surat penegasan diterbitkan oleh nazir setelah bertemu dengan PPAIW. Pihak wakaf melafalkan wakaf di hadapan PPAIW, nazir, dan dua orang komentator. Akta Janji Wakaf diterbitkan sebanyak tiga kali oleh PPAIW. Prosedur ini memungkinkan pendaftaran tanah wakaf secara efektif dan efisien. Prosedur ini juga memastikan bahwa aset wakaf benar-benar dimiliki dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

E. Kesimpulan

1. sebagai salah satu upaya lembaga desa untuk mempercepat pengesahan wakaf. Sertifikat hak milik atas tanah wakaf

wajib dimiliki. Diharapkan penerbitan AIW akan bersamaan dengan itu. Kantor Pertanahan juga menggunakan cara yang mirip dengan ini untuk mempercepat proses pendaftaran tanah wakaf. Apalagi Kantor Pertanahan beranggapan bahwa tanah yang perlu didaftarkan harus terlebih dahulu memiliki pengesahan hak milik. Pengaturan ini dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Umum dengan mempertimbangkan berbagai faktor, termasuk anggapan bahwa daerah setempat segera mendaftarkan hak miliknya yang tidak secara sah membatasi tanpa adanya surat wasiat yang menyatakan kepemilikan tanah maka pada saat itu siklus pendaftaran akan berbelit-belit, yang akan mempengaruhi keinginan daerah setempat untuk mendaftarkan tanah wakaf yang terlalu rumit.

2. Dengan melampirkan surat pernyataan atas tanah yang dimaksud atau sebaliknya apabila tidak ada, PPAIW bagi Nazhir mendaftarkan tanah wakaf di kantor yang ditunjuk paling lambat tujuh (tujuh) hari sejak Akta Janji Wakaf dikukuhkan. Dapat menggunakan surat kepemilikan yang sah, fotokopi Akta Janji Wakaf yang dibuat oleh PPAIW, dan surat persetujuan dari Nazhir. Hal ini sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Daerah Nomor.

F. Saran

1. Masyarakat perlu diedukasi dan disosialisasikan tentang pentingnya pendaftaran tanah wakaf dan tata cara yang harus diikuti sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2017 oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan

Nasional dan instansi terkait. Diperlukan pelatihan dan pendampingan agar nazhir yang mengelola wakaf memahami pedoman yang berlaku dan mampu mengelola tanah wakaf secara beretika dan bertanggung jawab.

2. Meningkatkan kewenangan Yayasan Wakaf dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) dalam mengelola dan menegakkan administrasi tanah wakaf, termasuk membangun sistem informasi dan data wakaf yang terpadu untuk bekerja sama dalam pengelolaan, pemantauan, dan penyediaan data yang berkaitan dengan tanah wakaf di seluruh Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis,
2008, Hukum Pendaftaran Tanah,
Penerbit Mandar Maju, Bandung, hlm.
266

Website

<https://kemenagtuban.com/prosedur-pendaftaran-tanah-wakaf/> tanggal 10 januari
2021