

Pendampingan Pengurusan Sertifikasi Tanah Wakaf Sebagai Wujud Perlindungan dan Kepastian Hukum Atas Tanah Wakaf di Masjid Baitul Muttaqin Nglaban Babadan Patianrowo Nganjuk

M. Burhanuddin Ubaidillah¹ M. Barid Nizaruddin Wajdi² Juni Iswanto³

¹ STAI Darussalam Nganjuk

E-mail: burhanudinubaidillah24@gmail.com

Article History:

Submission : 2021-09-17

Review : 2021-10-11

Publication : 2021-11-25

Abstract

Waqf land certificate is one proof of the transfer of rights between waqf and nazhir. The position of the waqf land certificate provides legal certainty and legal protection for the land that has been waqf. The implication of not having waqf land certification, or Waqf Pledge Deed (AIW) or Deed in lieu of Waqf Pledge Deed (APAIW) which explains the occurrence of waqf legal events will experience difficulties in the evidentiary process when a dispute occurs. The registration and recording of waqf land to the National Land Agency (BPN) provides legal certainty and legal protection by the state for waqf land by issuing proof of waqf land certificates. Land that has been waqf by the waqf has a clear legal status in accordance with positive law in force in Indonesia, also in accordance with QS. al-Baqarah (2) paragraph 282. This article is focused on counseling and assisting waqf land certification, in the form of a plot of productive rice fields from Mrs. Hj. Siti Khodijah who is in the Sawahan Lengkong area to Ta'mir and Nadzir Baitul Muttaqin Mosque Nglaban Babadan Patianrowo Nganjuk in order to provide protection and legal certainty for waqf land. The results show that the status of waqf land that has a certificate is legal according to Islamic law. According to waqf legislation in Indonesia, the status of waqf land that has a waqf certificate has legal force and legal protection from the state.

Keywords: *Waqf Land Certification, Legal Protection, National Land Agency (BPN)*

Pendahuluan

Wakaf secara umum muncul dari tradisi Islam. Dalam istilah lain sering disebut *shadaqah jariyah*. wakaf kemudian menjadi sesuatu yang umum dalam kehidupan masyarakat Indonesia dan tidak hanya dilakukan oleh warga Muslim.¹ Dalam beberapa kasus, praktik wakaf juga dilakukan oleh non-Muslim.²

Eksistensi wakaf sangat penting bagi kegiatan keagamaan. Wakaf dapat difungsikan dalam bidang keagrariaan maupun bidang sarana fisik.³ Wakaf juga dapat digunakan sebagai

¹Siah Khosyi'ah, *Wakaf & Hibah (Perspektif Ulama Fiqh Dan Perkembangannya Di Indonesia)*, vol. 1 (CV. Pustaka Setia, 2010).

²Fitra Rizal, "Wakaf Non Muslim Dan Wakaf Uang Menurut Pandangan Wahbah Zuhaili," *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 5, no. 2 (2019): 176-87.

³Abdurrahman Kasdi, "Peran Nadzir Dalam Pengembangan Wakaf," *ZISWAF: Jurnal Zakat Dan Wakaf* 1, no. 2 (2016): 1-14.

pengembangan kehidupan, khususnya umat Islam, dalam rangka mencapai kesejahteraan masyarakat.⁴ Baik yang bersifat spiritual, maupun materil menuju masyarakat yang adil dan makmur.⁵

Para Imam mazhab sepakat bahwa wakaf dinyatakan sah apabila telah terpenuhi rukun dan syaratnya, yaitu adanya *wakif* (orang yang mewakafkan), *mauquf-bih* (harta benda yang akan diwakafkan), *mauquf-alaih* (tujuan atau sasaran peruntukan yang hendak menerima wakaf atau manfaat wakaf), dan *shighat* atau pernyataan wakaf atau ijab qabul.⁶

Dalam fiqh, tidak ada perintah dan larangan mengenai pencatatan tanah wakaf (sertifikasi tanah wakaf).⁷ Demi kemaslahatan umat, dapat dilakukan untuk mewujudkan kepastian hukum dan memudahkan pembuktian jika terjadi persengketaan atas tanah yang diwakafkan.⁸ Pendaftaran tanah wakaf atau sertifikasi tanah wakaf jika ditinjau dari al-Qur'an dapat diqiyaskan pada masalah pencatatan dalam muamalah didasarkan pada QS. al-Baqarah (2) ayat 282.⁹

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بِيْنَكُم بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيْحْسٍ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَأَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُنَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتِنِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تُكْتَبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۗ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ بِنَاءٍ حَاضِرَةً تُدْيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

“Wahai orang-orang yang beriman, Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang

⁴Muhammad Afidi Nizar, “Pengembangan Wakaf Produktif Di Indonesia: Potensi Dan Permasalahan,” 2017.

⁵Veithzal Rivai Zainal, “Pengelolaan Dan Pengembangan Wakaf Produktif,” *Al-Awqaf: Jurnal Wakaf Dan Ekonomi Islam* 9, no. 1 (2016): 1–16.

⁶Ulil Albab, “Analisis Kedudukan Nazir Dalam Rukun Wakaf: Studi Komparatif Kompilasi Hukum Islam Dengan Kitab I’anatut Tholibin” (UIN Walisongo, 2018).

⁷Zainuddin Zainuddin, “Sertifikasi Tanah Wakaf Dalam Perspektif Hukum Progresif Satjipto Rahardjo” (IAIN Palangka Raya, 2019).

⁸Muslih Usman, *Kaidah-Kaidah Ushuliyah dan Fiqhiyah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996), 43, Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2003), 235-236.

⁹Zainuddin, “Sertifikasi Tanah Wakaf Dalam Perspektif Hukum Progresif Satjipto Rahardjo.” 2019. PhD Thesis. IAIN Palangka Raya, Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Raja Grafindo Persada, 1997), 240.

akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Dalam UU Wakaf disebutkan bahwa perbuatan wakaf dianggap sah apabila telah terpenuhi syarat dan rukun wakaf serta setelah tanah wakaf diikrarkan di hadapan *nazhir* di Kantor Urusan Agama (KUA) dengan dikeluarkannya bukti Akta Ikrar Wakaf (AIW) oleh Pejabat Pencatat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Tata cara pengurusan sertifikat tanah wakaf, Pejabat Pencatat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang ada di KUA Kecamatan mengeluarkan bukti Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang telah dibuat antara pihak pemberi wakaf dengan pihak *nazhir* selaku pihak penerima wakaf serta pengelola harta wakaf. Setelah itu dilakukan proses pengurusan sertifikat tanah wakaf ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Dalam pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.¹⁰

Implikasi tidak adanya sertifikasi tanah wakaf, atau Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW) yang menerangkan terjadinya peristiwa hukum wakaf akan mengalami kesulitan dalam proses pembuktian saat terjadi sengketa. Bukti yang dapat dijadikan hanyalah orang-orang yang menyaksikan langsung peristiwa transaksi wakaf, namun usia saksi sangat terbatas. Ketika saksi meninggal dunia akan sangat sulit mencari bukti lain yang dapat ditunjukkan. Peluang terjadinya sengketa antara pihak pewakaf, pengelola dan ahli waris sangat besar terjadi. Apabila saksi tidak ada, maka bukti lain adalah pengakuan disertai sumpah dari pihak pemberi wakaf dan *nazhir* yang masih hidup. Jika

¹⁰Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 59. Ilyas Ismail, “Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak atas Tanah Dalam Proses Peradilan,” *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, No. 53, Th. XIII, April, 2011, 33.

kedua pihak tersebut meninggal dunia, maka bukti terkuat adalah Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW) dan sertifikat tanah wakaf.¹¹

Pendaftaran dan pencatatan tanah wakaf ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum oleh Negara terhadap tanah yang diwakafkan dengan dikeluarkannya bukti sertifikat tanah wakaf.¹² Tanah yang telah diwakafkan oleh pewakaf memiliki status hukum yang jelas sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia, juga sesuai dengan QS. al-Baqarah (2) ayat 282 yang memerintahkan mencatat setiap kali bermuamalah, walaupun secara tegas para ulama berpendapat bahwa hukum Islam tidak mewajibkan sertifikasi tanah wakaf.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis melakukan penyuluhan dan pendampingan Sertifikasi Tanah wakaf berupa sebidang tanah sawah produktif dari Ibu Hj. Siti Khodijah yang berada di daerah Sawahan Lengkong kepada Ta'mir dan Nadzir Masjid Baitul Muttaqin Nglaban Babadan Patianrowo Nganjuk dalam rangka memberikan Perlindungan & Kepastian Hukum Aset Tanah wakaf.

Metode

Metode yang digunakan dalam penyuluhan, dan pendampingan sertifikasi tanah wakaf ini adalah diskusi penyuluhan, dan pendampingan terhadap nadzir, ta'mir, dan pengurus Masjid Baitul Muttaqin Nglaban Babadan Patianrowo Nganjuk. Dalam diskusi penyuluhan, dan pendampingan sertifikasi tanah wakaf, penulis menggunakan metode yuridis normatif. Secara yuridis, penulis mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.¹³ Secara normatif, penulis membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum. Dengan kata lain, diskusi penyuluhan, dan pendampingan sertifikasi tanah wakaf merupakan diskusi kepustakaan yang diambil dari buku-buku, literatur ilmu hukum.¹⁴

Pada Tahap pelaksanaan, dilakukan dua tahap pelaksanaan. *Pertama*, tahap penyuluhan tentang seluk-beluk perundang-undangan wakaf, tata cara/prosedur pendaftaran sertifikat tanah wakaf, penyelesaian sengketa wakaf, dan manajemen pengelolaan tanah wakaf menjadi lebih produktif. *Kedua*, tahap pendampingan kepada mitra terkait pengurusan sertifikasi tanah wakaf dan perumusan rencana kegiatan dan usaha pengelolaan tanah wakaf secara produktif.

¹¹Muhammad Abid Abdullah al-Kabisi, *Hukum Wakaf: Kajian Kontemporer Pertama dan Terlengkap tentang Fungsi dan Pengelolaan Wakaf serta Penyelesaian atas Sengketa Wakaf*, (Jakarta: Dompot Dhuafa Republika dan II Man Press, 2004), 585-587

¹²Keputusan Bersama antara Kementerian Agama dan Badan Pertanahan Nasional Nomor 422 Tahun 2004, 3/SKB/BPN/2004. Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Persepektif*, (Bandung: Remaja Karya, 1988), 58.

¹³Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 105.

¹⁴Abdurrahman Soerjono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), 12.

Hasil

Penyuluhan dan Pendampingan Pengurusan Sertifikasi Tanah Wakaf Sebagai Wujud Perlindungan & Kepastian Hukum Aset Tanah wakaf dilaksanakan dalam 4 (empat) tahap. *Pertama*, pendataan tanah wakaf yang belum tersertifikasi wakaf sertifikat tanah masih menjadi satu dengan sertifikat tanah bapak KH. Muhammad Mubin; *Kedua*, tanya jawab kepada beberapa elemen terkait tanah wakaf, termasuk kepada pihak wakif baru ibu Hj. Siti Khodijah; *Ketiga*, analisa syarat administrasi yang dibutuhkan dan dipenuhi oleh calon wakif dan nadzir; *Keempat*, ikrar wakaf oleh PPAIW; *Kelima*, pendaftaran tanah wakaf ke Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat tanah wakaf sebanyak 2 obyek.

A. Pendataan Tanah Wakaf

Dalam proses pendataan tanah wakaf milik Masjid Baitur Rahman ditemukan 2 (dua) dokumen wakaf yang belum tersertifikasi wakaf, yaitu:

1. Obyek wakaf berupa tanah dan bangunan di Dukuh Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk, status Sertifikat Hak Milik KH. Muhammad Mubin, diperuntukkan untuk Masjid Baitur Rahman dengan wakif KH. Muhammad Mubin, beralamat di Dukuh Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk;
2. Obyek Wakaf berupa tanah sawah produktif di Jl. Sejahtera Gang. Santosa Desa Sawahan Kecamatan Lengkong Kabupaten Nganjuk, status Sertifikat tanah Hak Milik ibu Hj. Siti Khodijah, diperuntukkan untuk Masjid Baitur Rahman di Dukuh Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk, dengan wakif ibu Hj. Siti Khodijah beralamat di Jl. Sejahtera Gang. Santosa Desa Sawahan Kecamatan Lengkong.

B. Koordinasi dengan Wakif dan Nadzir

Berdasarkan pendataan pada 2 (dua) dokumen tanah wakaf milik Masjid Baitur Rahman di Dukuh Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk, Di lakukan tahapan selanjutnya dengan melakukan koordinasi dengan wakif (KH. Muhammad Mubin dan Hj. Siti Khodijah) dan nadzir Masjid Baitur Rahman Dukuh Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk.

Obyek wakaf pertama dengan wakif KH. Muhammad Mubin beralamat di Dukuh Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk, menyerahkan harta benda wakaf berupa tanah dan bangunan di Dukuh Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk kepada nadzir Masjid Baitur Rahman, yang diketuai oleh Bapak KH. Muhammad Mubin dengan sekretaris Bapak Anang Burhanuddin, M. Pd. dan Bendahara Ibu Hj. Muthi'ah. Anggota berasal dari unsur Aparat Desa (Kepala Desa Babadan dan Modin), unsur tokoh Agama dan Ahli Waris Bapak KH. Muhammad Mubin. Wakaf diperuntukkan untuk Bangunan perluasan Masjid beserta semua sarana dan prasaranannya sesuai dengan keinginan wakif.



Gambar 1. Lokasi Masjid Baitul Muttaqin Nglaban Babadan Patianrowo

Objek wakaf kedua dengan wakif Hj. Siti Khodijah beralamat di di Jl. Sejahtera Gang, Santosa Desa Sawahan Kecamatan Lengkong Kabupaten Nganjuk, menyerahkan harta benda wakaf berupa sebidang tanah sawah produktif di di Jl. Sejahtera Gang, Santosa Desa Sawahan Kecamatan Lengkong Kabupaten Nganjuk, kepada nadzir Masjid Baitur Rahman, yang diketuai oleh Bapak KH. Muhammad Mubin dengan sekretaris Bapak Anang Burhanuddin, M. Pd. dan Bendahara Ibu Hj. Muthi'ah. Anggota berasal dari unsur Aparat Desa (Kepala Desa Babadan dan Modin), unsur tokoh Agama dan Ahli Waris Bapak KH. Muhammad Mubin. Wakaf diperuntukkan untuk pembiayaan kegiatan dan operasional Masjid sesuai dengan keinginan wakif.

Berdasarkan Koordinasi dengan Wakif dan Nadzir menunjukkan bahwa 2 (dua) dokumen tanah wakaf milik Masjid Baitur Rahman di Dukuh Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk sebagaimana di sebutkan pada objek di atas, dua objek di atas sama-sama belum tersertifikasi wakaf. Pada Objek wakaf pertama dengan wakif KH. Muhammad Mubin yang beralamat di Dukuh Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk, sudah melalui ikrar wakaf, namun belum tersertifikasi wakaf. Adapun pada Objek wakaf kedua dengan wakif Hj. Siti Khodijah beralamat di di Jl. Sejahtera Gang, Santosa Desa Sawahan Kecamatan Lengkong Kabupaten Nganjuk, berstatus belum melalui ikrar wakaf dan belum tersertifikasi menjadi sertifikat wakaf.

Koordinasi dengan pihak wakif dan nadzir dilakukan dalam rangka mengaplikasikan manajemen nadzir yang profesional sesuai dengan ketentuan peraturan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Kompilasi Hukum Islam (KHI). Pada pasal 11 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyebutkan bahwa tugas utama seorang nadzir meliputi;

1. Melakukan administrasi harta benda wakaf;
2. Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya;

3. Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf;
4. Melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.

Selain mengaplikasikan manajemen nadzir yang profesional, perlu penataan administratif yang baik secara lengkap dan akurat setiap periode, khususnya merumuskan pengelolaan tanah wakaf menjadi produktif sehingga memaksimalkan potensi wakaf secara ekonomi. Dalam pasal 22 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyebutkan bahwa, dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukkan bagi:

1. Sarana dan kegiatan ibadah;
2. Sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
3. Bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa;
4. Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
5. Kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Pada poin 5 dan 6 pasal 22 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mengamanatkan peruntukan benda wakaf agar dikelola dengan produktif dalam meningkatkan tingkat kemakmuran ekonomi umat. Harapannya kegiatan ini dapat terus berlanjut dan berkesinambungan.



Gambar 2. Madrasah Diniyah Masjid Baitul Muttaqin Nglaban Babadan Patianrowo

C. Analisa dan Proses Kelengkapan Syarat Administrasi Perwakafan

Dalam kasus pertama, pada objek wakaf kedua dengan wakif ibu Hj. Siti Khodijah, beralamat di di Jl. Sejahtera Gang. Santosa Desa Sawahan Kecamatan Lengkung Kabupaten Nganjuk yang berstatus belum melalui ikrar wakaf, maka syarat-syarat yang harus dilengkapi adalah:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk wakif, nadzir, dan saksi-saksi;
2. Foto copy Kartu Keluarga wakif dan nadzir;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik tanah yang diwakafkan;
4. Surat kuasa dari wakif kepada pihak nadzir untuk melakukan pendaftaran sertifikasi wakaf di Kantor Pertanahan.

Adapun proses perwakafan pada objek wakaf yang alas hak tanahnya berupa Sertifikat Hak Milik tanah dengan wakif ibu Hj. Siti Khodijah, maka syarat-syarat yang harus dilengkapi adalah:

1. Surat keterangan riwayat tanah dengan tanda tangan dan stempel basah dari kepala desa;
2. Surat pernyataan penguasaan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah (*sporadic*), tanda tangan wakif (pemilik tanah) bermaterai dan tanda tangan saksi-saksi;
3. Surat keterangan tanah bekas milik adat, dengan tanda tangan dan stampel basah dari kepala desa;
4. Surat keterangan tanah tidak sengketa, dengan tanda tangan dan stampel basah dari kepala desa;
5. Foto copy Kartu Tanda Penduduk wakif, nadzir, dan saksi-saksi;
6. Foto copy Kartu Keluarga wakif dan nadzir;
7. Surat Permohonan Konversi;
8. Surat kuasa dari wakif kepada pihak nadzir untuk melakukan pendaftaran sertifikasi wakaf di Kantor Pertanahan.

Setelah semua persyaratan pada objek wakaf kedua di atas lengkap, bekas kelengkapan persyaratan yang ada ke Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Patianrowo didaftarkan, maka pada proses selanjutnya dilakukan ikrar wakaf.



Gambar 3. Mihrab dan Serambi Masjid Baitul Muttaqin Nglaban Babadan Patianrowo

D. Proses Ikrar Wakaf

Proses ikrar wakaf dilakukan di rumah Nadzir, yaitu rumah KH. Muhammad Mubin yang beralamat di Dukuh Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk, berlokasi di samping Masjid Baitul Muttaqin yang beralamat di Dukuh Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk. Ikrar wakaf dimulai dengan prakata dari Pegawai Pencatat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) sekaligus Ketua Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Patianrowo. Ikrar wakaf dilakukan antara wakif dan pembacaan ucapan penerimaan harta benda wakaf oleh ketua nadzir. Ikrar wakaf ditutup dengan penanda tangan dokumen ikrar wakaf dan Akta Ikrar Wakaf (AIW).

Hadir dalam proses ikrar wakaf pada objek wakaf kedua dengan wakif ibu Hj. Siti Khodijah yang berupa Sertifikat Hak Milik tanah sawah produktif segenap saksi-saksi, beberapa perangkat desa Babadan, tokoh-tokoh masyarakat, segenap ahli waris ibu Hj. Siti Khodijah, Ta'mir Masjid dan segenap jajaran pengurus Masjid Baitul Muttaqin Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk.



E. Pendaftaran Sertifikasi Tanah Wakaf

Proses selanjutnya setelah ikrar wakaf selesai adalah proses pendaftaran Sertifikasi Tanah Wakaf pada 2 (dua) objek tanah wakaf Masjid Baitul Muttaqin Nglaban Desa Babadan Kecamatan Patianrowo Kabupaten Nganjuk kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk. Pendaftaran sertifikasi tanah wakaf pada 2 (dua) objek tanah wakaf Masjid Baitul Muttaqin melalui 2 (dua) proses. *Pertama*, pada objek wakaf pertama dengan wakif Bapak KH. Muhammad Mubin. *Kedua*, pada objek wakaf kedua wakif ibu Hj. Siti Khodijah.

Adapun syarat proses sertifikasi wakaf pada objek wakaf yang telah bersertifikat hak milik, baik dengan wakif Bapak KH. Muhammad Mubin dan wakif ibu Hj. Siti Khodijah, maka syarat dokumen yang diperlukan meliputi:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk wakif, nadzir, dan saksi-saksi;
2. Foto copy Kartu Keluarga wakif dan nadzir;

3. Asli Sertifikat Hak Milik tanah yang diwakafkan;
4. Surat kuasa dari wakif kepada pihak nadzir untuk melakukan pendaftaran sertifikasi wakaf di Kantor Pertanahan;
5. Permohonan pendaftaran tanah wakaf;
6. Asli Surat Pengesahan Nadzir;
7. Asli dokumen Ikrar Wakaf;
8. Asli dokumen Akta Ikrar Wakaf;
9. Surat pernyataan a.n nadzir;
10. Blanko peralihan hak tanah warna orange untuk peralihan hak.

Sebagai catatan, perlu diperhatikan bahwa pada proses sertifikasi tanah wakaf pada objek wakaf yang telah bersertifikat hak milik, semua dokumen yang berfotocopy harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang. Begitu pula dengan semua dokumen pernyataan harus bermaterai.

Seluruh proses sertifikasi tanah wakaf disesuaikan dengan prosedur perundang-undangan, terutama dengan pasal 223 Kompilasi Hukum Islam tata cara melakukan wakaf sebagai berikut:

1. Pihak yang hendak mewakafkan dapat menyatakan ikrar wakaf di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan ikrar wakaf;
2. Isi dan bentuk ikrar wakaf ditetapkan oleh menteri agama;
3. Pelaksanaan ikrar, demikian pula pembuatan Akta Ikrar Wakaf, dianggap sah jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi;
4. Dalam melaksanakan ikrar seperti dimaksud ayat (1) pihak yang mewakafkan diharuskan menyerahkan kepada Pejabat yang tersebut dalam pasal 215 ayat (6), surat-surat sebagai berikut:
 - a. Tanda bukti pemilikan harta benda;
 - b. Jika benda yang diwakafkan berupa benda tidak bergerak, maka harus disertai surat keterangan dari kepala desa, yang diperkuat oleh camat setempat yang menerangkan pemilikan benda tidak bergerak dimaksud;
 - c. Surat atau dokumen tertulis yang merupakan kelengkapan dari benda tidak bergerak yang bersangkutan.

Sesuai dengan pasal 32 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyebutkan bahwa Pegawai Pencatat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) atas nama nadzir mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani. Selanjutnya dalam pasal 33 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyebutkan dalam pendaftaran

harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, Pegawai Pencatat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) menyerahkan;

- a. Salinan akta ikrar wakaf;
- b. Surat-surat dan/atau bukti-bukti kepemilikan dan dokumen terkait lainnya.

Tindak lanjut dalam poin ini, apabila sudah lengkap semua persyaratan dan dinyatakan memenuhi dan distujui oleh pihak yang berwenang, maka pihak nadzir Masjid Baitul Muttaqin tinggal menunggu terbitnya sertifikat tanah wakaf oleh lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).



Diskusi

Status hukum benda wakaf yang tidak memiliki sertifikat yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, yaitu pejabat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) tetap sah. Aturan yang menentukan sah atau tidaknya suatu wakaf bukan ditentukan oleh sertifikat, melainkan sangat ditentukan oleh keinginan wakif untuk mewakafkan tanahnya. Pasal 2 UU Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf menentukan bahwa wakaf sah apabila dilaksanakan menurut syari'ah.

Kedudukan Akta Ikrar Wakaf (AIW) sangat penting bagi pihak-pihak yang hendak melakukan perbuatan wakaf. Pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW) mempunyai arti yang sangat penting, karena dengan dibuatnya Akta Ikrar Wakaf (AIW), maka perwakafan tersebut terbukti autentik dalam akta yang akan dapat melindungi dan menjamin kesinambungan, kelestarian dan kelanggengan eksistensi wakaf itu sendiri, yang dapat dipergunakan dalam berbagai persoalan. Namun pada kenyataannya masih terdapat pelaksanaan wakaf yang

dilakukan hanya memenuhi syarat sahnya wakaf menurut hukum Islam tanpa Pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW).¹⁵

Dalam konteks hukum syari'at, wakaf tanpa adanya pensertifikatan tetap sah apabila segala syarat dan rukun yang ditentukan dalam syari'at Islam terpenuhi dengan baik. Pencatatan dan pensertifikatan wakaf hanyalah administrasi saja, bukan menjadi unsur yang menentukan sah atau tidaknya wakaf. Bahkan para fuqaha tidak mencantumkan nazhir wakaf sebagai salah satu rukun wakaf, hal ini karena mereka berpendapat bahwa itu merupakan ibadah tabarru' atau pemberiannya yang bersifat sunnah saja.¹⁶ Memang tidak dapat dipungkiri bahwa kedudukan nazhir merupakan suatu hal yang sangat penting dan sentral. Karena nazhir yang bertanggungjawab untuk menjaga dan memelihara tanah wakaf bahkan memberdayakannya.

Menurut jumhur ulama, akad wakaf bersifat mengikat. Dengan kata lain bila terpenuhi rukun dan syarat sebagaimana yang telah disebutkan di atas, konsekuensi yang muncul adalah wakif tidak dapat menarik kembali harta yang telah diwakafkan, tidak menjual maupun mewariskannya.¹⁷ Artinya benda wakaf menjadi hak umum yang dapat dipergunakan oleh masyarakat penerima wakaf.

Dalam Pasal 6 UU Nomor 41 Tahun 2004 menentukan bahwa unsur yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan wakaf adalah adanya wakif, nazhir, harta benda wakaf, ikrar wakaf, peruntukan harta benda wakaf dan jangka waktu wakaf. Sedangkan sertifikat merupakan syarat administrasi yang harus dipenuhi supaya adanya bukti yang kuat yang menjelaskan tanah wakaf tersebut telah diwakafkan.

Adanya sertifikat tanah memberikan beberapa manfaat bagi pewakafnya, yaitu: *Pertama*, supaya tertib administrasi dan memberikan informasi untuk menghindari dari persoalan hukum di kemudian hari dari ketidak-adanya bukti konkrit yang menunjukkan bahwa harta tersebut telah diwakafkan. *Kedua*, adanya kepuasan batin bagi pewakaf karena telah melaksanakan sesuai dengan mekanisme peraturan perundang-undangan. Pewakaf menilai bahwa dirinya telah menjalankan sesuai dengan perintah penguasa. *Ketiga*, menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Tanah wakaf akan mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan orang-orang yang tidak bertanggung-jawab. Semua perbuatan yang mempengaruhi suatu milik dicatat dalam satu dokumen, yakni dilakukan pendaftaran tanah yang kemudian diterbitkan suatu sertifikat tanah, yang merupakan surat bukti kepemilikan.¹⁸

Perhatian pemerintah terhadap sertifikat tanah wakaf sangatlah tinggi. Hal ini dapat dilihat dari Keputusan Bersama antara Kementerian Agama dan Badan Pertanahan Nasional Nomor 422 Tahun 2004, 3/SKB/BPN/2004. Tujuannya adalah untuk mempercepat

¹⁵Ayuningtyas, Diah Putri Sari Dewi, *Kekuatan Hukum dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemberian Wakaf atas Tanah di Bawah Tangan*, (Semarang: Tiara Press, 2010), 142.

¹⁶Abdul Manan, *Pembaharuan Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2017), 304.

¹⁷Rozalinda, *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasinya pada Aktivis Ekonomi*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2015), 224.

¹⁸Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 59.

pendataan tanah wakaf yang belum memiliki sertifikat. Dalam Pertimbangannya dijelaskan bahwa dengan masih banyaknya tanah wakaf di seluruh Indonesia yang belum bersertifikat perlu dilakukan peningkatan pensertifikatan untuk tertib administrasi dan kepastian haknya. Kepastian hukum yang dimaksudkan adalah dengan cara melihat bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak. Dalam konteks tanah wakaf, alat bukti yang perlu diajukan adalah Akta Ikrar Wakaf, sertifikat tanah wakaf yang merupakan peralihan hak antara pewakaf kepada nazhir, saksi-saksi yang menyaksikan proses berlangsungnya wakaf, dan bukti lainnya yang mendukung.¹⁹

Sebaliknya, bila wakaf yang tidak disertifikatkan akan menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari. Tujuan pokok dari hukum Islam adalah untuk mewujudkan kemaslahatan. Pengajuan sertifikat tanah wakaf menjadi salah satu hal yang sangat diperlukan untuk menghindari dari tindakan-tindakan yang membawa malapetaka bagi yang melakukannya.

Menurut Imam al-Gazali yang dimaksud *mashlahah* dalam istilah *syar'i* adalah memelihara dan mewujudkan tujuan *Syara'* yang berupa memelihara agama, jiwa, akal budi, keturunan, dan harta kekayaan. Imam al-Gazali melanjutkan bahwa setiap sesuatu yang dapat menjamin dan melindungi eksistensi kelima hal tersebut dikualifikasi sebagai *maslahah*; sebaliknya, setiap sesuatu yang dapat mengganggu dan merusak kelima hal tersebut dinilai sebagai *mafsadah*; maka, mencegah dan menghilangkan sesuatu yang demikian dikualifikasi sebagai *maslahah*.²⁰

Menurut Ilyas Ismail, Sertifikat merupakan alat bukti hak atas tanah yang utama tetapi bukan satu-satunya alat bukti. Ketiadaan sertifikat tidak dengan sendirinya ketiadaan hak seseorang atas suatu bidang tanah. Untuk membuktikan hak kepemilikan atas suatu bidang tanah dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain sebagaimana halnya alat-alat bukti yang dapat digunakan dalam proses peradilan perdata pada umumnya sebagaimana ditentukan dalam HIR/RBg dan KUH Perdata.²¹

Dengan kata lain, nazhir dapat menunjukkan sertifikat tanah wakaf sebagai alat bukti meskipun bukan satu-satunya alat bukti. Selama pihak yang mempermasalahkan tanah wakaf tersebut tidak mampu memperlihatkan bukti lain, baik bukti fisik maupun yuridis secara tidak langsung tanah wakaf tersebut menjadi milik umum yang dapat dipergunakan untuk kepentingan umat Islam.

Kesimpulan

Proses sertifikasi tanah wakaf pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjamin legalitas aset wakaf yang telah diwakafkan. Sertifikasi tanah wakaf merupakan wujud tertib

¹⁹Keputusan Bersama antara Kementerian Agama dan Badan Pertanahan Nasional Nomor 422 Tahun 2004, 3/SKB/BPN/2004.

²⁰Abu Hamid Muhammad al-Gazali, *al-Mustasfa min 'Ilm al-Usul*, Vol. I, (Beirut: Mu'assasat al-Risalah, 1997), 416-417.

²¹Ilyas Ismail, "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak atas Tanah Dalam Proses Peradilan," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, No. 53, Th. XIII, April, 2011, 33.

administrasi sekaligus menutup potensi terciptanya sengketa di kemudian hari. Selain itu, sertifikasi tanah wakaf memberikan kepuasan batin bagi pewakaf karena telah melaksanakan sesuai dengan mekanisme peraturan perundang-undangan. Sertifikasi tanah wakaf menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Tanah wakaf akan mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan orang-orang yang tidak bertanggung-jawab. Dengan adanya kepastian dan perlindungan hukum dari pemerintah yang sah, sertifikasi tanah wakaf merupakan surat bukti kepemilikan umum yang dapat dipergunakan untuk kepentingan umat Islam.

Pengakuan/Acknowledgements

Ucapan terima kasih disampaikan kepada: Ketua STAIDA Nganjuk, LP3M STAIDA Nganjuk, Pengurus Masjid Baitul Muttaqin, Nadzir dan Ta'mir, Perangkat desa Babadan, tokoh masyarakat dan agama Babadan, Pegawai Pencatat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dan Ketua Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Patianrowo.

Daftar Referensi

- al-Gazali, Abu Hamid Muhammad, *al-Mustasfa min 'Ilm al-Usul*, Vol. I, (Beirut: Mu'assasat al-Risalah, 1997).
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
- al-Kabisi, Muhammad Abid Abdullah, *Hukum Wakaf: Kajian Kontemporer Pertama dan Terlengkap tentang Fungsi dan Pengelolaan Wakaf serta Penyelesaian atas Sengketa Wakaf*, (Jakarta: Dompot Dhuafa Republika dan II Man Press, 2004).
- al-Zuhaili, Wahbah, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu*, Vol. VIII, Terj. Abdul Hayyie Al-Kittani et al., (Jakarta: Gema Insani Press, 2011).
- Ayuningtyas, Diah Putri Sari Dewi, *Kekuatan Hukum dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemberian Wakaf atas Tanah di Bawah Tangan*, (Semarang: Tiara Press, 2010).
- Ismail, Ilyas, "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak atas Tanah Dalam Proses Peradilan," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, No. 53, Th. XIII, April, 2011, 33.
- Kementerian Agama Republik Indonesia Direktorat Bimbingan Masyarakat Islam dan Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Fiqh Wakaf*. (Jakarta: Kementerian Agama Republik Indonesia, 2006).
- Keputusan Bersama antara Kementerian Agama dan Badan Pertanahan Nasional Nomor 422 Tahun 2004, 3/SKB/BPN/2004.
- Khosyi'ah, S., *Wakaf & Hibah: Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangannya di Indonesia*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2010).
- Manan, Abdul, *Pembaharuan Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2017).
- Munir, Ahmad Sirojudin, "Optimalisasi Pemberdayaan Wakaf Secara Produktif." *Jurnal Ummul Qura*, Vol VI, No 2, September 2015, 94-109.
- Mustafa, Bachsan, *Hukum Agraria dalam Persepektif*, (Bandung: Remaja Karya, 1988).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Rozalinda, *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasinya pada Aktivis Ekonomi*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2015).

Soerjono, Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2003).

Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Raja Grafindo Persada, 1997).

Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

Syarifuddin, Amir, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2003).

Usman, Muslih, *Kaidah-Kaidah Ushuliyah dan Fiqhiyah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996).