

BAB IV

ANALISIS SERTIFIKASI TANAH WAKAF DI YAYASAN PONDOK PESANTREN AL-ATQA DESA SURODADI KABUPATEN JEPARA

A. Analisis Terhadap Problem Pendaftaran Tanah Wakaf di Yayasan Pondok Pesantren Al-Atqa

Wakaf merupakan bagian dari pranata hukum Islam yang memegang peranan penting dalam sendi kehidupan keagamaan dan sosial umat Islam. Dalam pelaksanaannya, praktik perwakafanpun sangat antusias dikalangan umat Islam Indonesia. Melihat kenyataan tersebut, maka harus ada peraturan pertanahan yang diharapkan dapat berperan dalam meminimalkan timbulnya permasalahan di bidang pertanahan. Dalam rangka mewujudkan adanya ketertiban di bidang pertanahan dibutuhkan suatu kepastian hukum di dalamnya, khususnya terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh individu/perorangan. Kepastian hukum atas tanah memberikan jaminan ketenangan kepada pemilik tanah sehingga dapat mendatangkan kesejahteraan bagi yang mengolahnya (Lubis, 2007: 274).

Wakaf tanah apabila ditinjau dari aspek sosial keIslaman mengandung nilai ekonomi yang tinggi yang bisa diharapkan dari pelaksanaan wakaf tanah. Artinya, tanah wakaf yang dikelola dengan tepat akan mampu turut mewujudkan kesejahteraan sosial bagi masyarakat. Namun, jika praktek wakaf yang berjalan dalam masyarakat sekarang ini belum sepenuhnya berjalan tertib dan belum jelas status hukumnya karena belum dilaksanakan pendaftaran haknya atau disertifikatkan atas tanah wakaf.

Lahirnya peraturan tentang wakaf sesungguhnya tidak lepas dari adanya kebutuhan masyarakat. Hal tersebut tidak lain karena peraturan tentang wakaf ditunjukkan sebagai pedoman masyarakat dalam melaksanakan praktik perwakafan, seperti: pendaftaran, pengelolaan, dan pengawasan harta benda wakaf. Selain itu, lahirnya peraturan wakaf diharapkan bisa memberikan dasar hukum yang kuat, terutama adanya kepastian hukum kepada nazhir, wakif, dan peruntukan wakaf. Pertanyaannya, bagaimana nazhir dapat mengelola tanah wakaf.

Menjawab pertanyaan tersebut maka jawabannya adalah dengan mendaftarkan tanah wakaf kepada instansi yang berwenang. Tanpa adanya pendaftaran tanah wakaf seorang nazhir tidak bisa mengelola tanah wakaf karena belum melaksanakan ikrar wakaf. Pendaftaran tanah wakaf merupakan salah satu hal paling dasar dalam praktik perwakafan. Seorang nazhir tidak akan bisa mengelola wakaf jika belum melakukan pendaftaran tanah wakaf. Secara administratif, pendaftaran adalah pintu pembuka untuk bisa melakukan pengelolaan dan pengawasan tanah wakaf.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Pasal 12 ayat (1) disebutkan bahwa Nazhir wajib

mengadministrasikan, mengelola, mengembangkan, mengawasi dan melindungi harta benda wakaf. Oleh karena itu, tanah wakaf dan aset-aset keagamaan sangat urgensif untuk disertifikasi. Untuk mendapatkan sertifikat tanah wakaf juga harus terlebih dahulu mendaftarkan tanah wakaf.

Setelah prosedur pendaftaran tanah wakaf, kemudian wakif dianggap sah secara administratif dan nazhir bisa malakukan perannya dalam mengelola tanah wakaf. Pada dasarnya, pendaftaran tanah wakaf sangat urgensif. Urgensi pendaftaran tanah wakaf secara umum memberikan perlindungan terhadap aset tanah wakaf agar terjaga eksistensinya. Artinya, urgensi pendaftaran tanah wakaf ialah agar tanah wakaf tersebut terlindungi dengan sertifikat sehingga tidak terjadi mal administrasi maupun mal praktik dalam praktik pengelolaan tanah wakaf. Oleh karena itu tanah yang telah didaftarkan harus dicatitkan untuk memperoleh sertifikasi tanah wakaf.

Namun, dalam proses pendaftaran tanah wakaf tidak semudah yang diinginkan. Faktanya masih banyak problem-problem yang muncul dan menjadi penghambat dalam mendaftarkan dan sertifikasi tanah wakaf. Sebagaimana yang terjadi di Pondok Pesantren Al-Atqa. Problem-problem tersebut akan menjadi kajian analisis penulis sebagaimana data yang sudah penulis bahas pada pembahasan sebelumnya dan selanjutnya menyajikan analisis sebagai berikut:

1. Pemahaman nazhir.

Faktor umum yang menjadi problem dalam setiap praktik perwakafan adalah pemahaman nazhir. dalam praktik wakaf, masih banyak ditemui penunjukkan nazhir yang asal-asalan, sehingga mempengaruhi produktivitas

tanah wakaf. Padahal, dalam menunjuk seorang nazhir haruslah yang professional. Artinya ia yang memiliki kompetensi dan kreatifitas dalam mengelola wakaf. Terlebih pemahan tentang wakaf, baik secara fikih (hukum Islam) maupun secara hukum positif (Undang-Undang).

Identitas nazhir dalam beberapa referensi fikih tidak disebutkan sebagai satu diantara rukun wakaf lainnya. Namun, dengan memperhatikan tujuan wakaf yang ingin melestarikan manfaat dari benda wakaf, maka kehadiran nazhir sangat diperlukan (Rofiq, 1998: 399). Pada dasarnya siapapun dapat saja menjadi nazhir asalkan ia tidak terhalang melakukan tindakan hukum. Akan tetapi karena fungsi nazhir sangat penting dalam perwakafan maka diberlakukan syarat-syarat nazhir.

Para Imam mazhab sepakat bahwa nazhir harus memenuhi syarat *adil* dan *mampu* (Husain, 2004: 161). Sedangkan menurut Ahmad Rofiq dalam bukunya "*Hukum Islam Di Indonesia*" bahwa seorang nazhir harus memiliki kreativitas (*za ra'y*). Hal ini didasarkan pada perbuatan Umar menunjuk Hafsa menjadi nazhir karena ia dianggap mempunyai kreativitas (Rofiq, 1998: 400).

Adapun persyaratan untuk menjadi seorang nazhir berdasarkan Undang-Undang No.41 Tahun 2004 haruslah memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Beragama Islam.
- c. Dewasa.
- d. Amanah.

- e. Mampu secara jasmani dan rohani.
- f. Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum (Depag RI, 2007: 8).

Pada umumnya, dalam mewakafkan tanah, seorang wakif harus menunjuk nazhir yang profesional dalam mengelola tanah wakaf. Professional dalam rangka pemahaman juga dalam hal pengelolaan. Faktanya, pemahaman nazhir masih menjadi problem dalam praktik perwakafan. Salah satunya tentang prosedur pendaftaran tanah wakaf.

Untuk meminimalisir dan menciptakan solusi atas problem yang terjadi, dibutuhkan keaktifan *stakeholder* yang berhubungan dengan wakaf. Mulai dari wakif, nazhir, Pengurus Pencatat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Wakif dan nazhir dituntut untuk belajar tentang lingkup wakaf, bergitupun PPAIW dan BPN harus berperan aktif dalam memberikan penyuluhan tentang prosedur pendaftaran tanah wakaf, serta BWI yang bertugas dalam memberikan pelatihan profesionalisme nazhir. dengan demikian, tidak ada lagi “Pemahaman Nazhir” menjadi momok atau problem dalam pendaftaran tanah wakaf.

2. Kehadiran Ahli Waris Wakif.

Apabila wakif atau orang yang memberikan tanah wakaf meninggal dan tanah wakaf belum memiliki sertifikat/akan disertifikatkan, maka dibutuhkan ahli waris wakif untuk memberikan kesaksiannya. Namun, fakta di lapangan menunjukkan sulitnya mendatangkan ahli waris wakif dalam memberikan kesaksian. Hal ini dikarenakan domisili dari masing-masing ahli waris yang jauh sehingga tidak memungkinkan untuk datang. Dalam hal

ini, Undang-undang belum memberikan solusi yang konkrit tentang kondisi demikian. Salah satu solusi yang bisa dilakukan ialah memberikan kuasa bagi wakif yang telah meninggal. Ahli waris bisa memberikan kuasa kepada orang yang bisa dipertanggung jawabkan. Sehingga, ahli waris tidak perlu hadir dengan cukup mendaftarkan kuasa.

3. Biaya Administrasi.

Faktor biaya dalam mengurus pendafatarn dan sertifikasi tidak bisa dianggap sedikit. Belum waktu yang diperlukan dalam mengurus persyaratan ini itu. Dalam menangani hal ini, pihak KUA memberikan informasi kepada wakif untuk melakukan wakaf secara cuma-cuma melalui prosedur lewat pengajuan dana BAZ. Akan tetapi, mayoritas masyarakat tidak mau karena waktu yang lama dalam penerbitan sertifikasi wakaf, yang terkadang harus menunggu waktu sekitar 4 tahun. Biaya yang dikeluarkan dalam penerbitan sertifikasi wakaf pada dasarnya dari KEMENAG tidak ada biaya, karena KEMENAG hanya sebuah lembaga yang memfasilitasi. Sedangkan untuk pengukuran dalam lapangan adalah bagian dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pengurusan sertifikasi tanah wakaf di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sama sekali tidak ditarik biaya alias gratis. Hal tersebut sesuai Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.

Pada peraturan tersebut diatur, untuk tanah yang sudah bersertipikat, pelayanan pendaftaran tanah wakaf ditetapkan sebesar Rp.0,- (Nol Rupiah). Pelayanan pendaftaran penggantian Nadzir ditetapkan sebesar Rp. 0,- (

Nol Rupiah). Untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat/tanah adat; jika ikrar wakaf telah terjadi dan telah dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW) oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), maka tanah wakaf disertipikatkan langsung atas nama Nadzir. Biaya pembuatan sertipikatnya besarnya sama dengan biaya pembuatan sertipikat tanah hak milik melalui proses pengakuan hak, sedangkan biaya pelayanan pendaftaran tanahnya Rp. 0,-.

Meski “gratis” secara Undang-Undang, sebagai wakif maupun nazhir tentu tidak bisa menerima pelayanan tersebut secara Cuma-Cuma, dan ini membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Biaya pengukuran tanah dan pembuatan sertifikat tidak bisa ditaksir nominalnya. Dalam konteks demikian, diperlukan solusi dari pemerintah untuk mewujudkan taat hukum dalam lingkup pendaftaran tanah wakaf. Pemerintah seharusnya memberikan keringanan terhadap proses pendaftaran tanah wakaf, yakni biaya. Untuk wakif maupun nazhir, faktor biaya maupun waktu tidak seharusnya menjadi alasan atau problem dalam pendaftaran tanah wakaf.

4. Ketidak-perdulian nazhir tentang urgensi pendaftaran sertifikat tanah wakaf.

Masih ada anggapan dari masyarakat, baik nazhir maupun wakif sendiri, bahwa meskipun tanpa sertifikat, kedudukan tanah wakaf cukup kuat atau kepastian hukumnya terjamin. Padahal tidak demikian, tanah wakaf yang tidak memiliki sertifikat masih belum memiliki kekuatan hukum dan kepastian hukumnya.

Pasal 11 Undang-Undang No 41 Tahun 2004 tentang wakaf menegaskan bahwa Nazhir sebagai pihak yang bertanggung jawab atas tanah wakaf berkewajiban mendaftarkan, melindungi dan mengawasi tanah

wakaf. Melalui pendaftaran tanah wakaf, eksistensi tanah wakaf bisa diawasi dari berbagai praktik pengelolaan wakaf yang dilarang oleh Undang-Undang. Baik tanah wakaf itu di jaminkan, disita, diwariskan, ditukar, dijual, atau dalam bentuk praktik lain yang dilarang (Pasal 40 Undang-Undang Wakaf No 41 Tahun 2004).

Hal ini, secara khusus menegaskan bahwa urgensi pendaftaran tanah wakaf bisa memberikan pengawasan terhadap praktik-praktik yang diluar tujuan wakaf itu sendiri. Oleh karena itu, tujuan pendaftaran tanah wakaf adalah agar keberadaan tanah wakaf bisa dilindungi dan diawasi dari praktik yang dilarang dalam Undang-Undang.

Selain memberikan pengawasan terhadap aset tanah wakaf, urgensi pendaftaran tanah wakaf ialah memberikan kepastian hukum atas tanah tersebut. Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang terpenting yang harus dicapai karena dengan kepastian hukum maka akan tercapai ketertiban dan keteraturan dalam masyarakat.

Menjalankan perintah yang terkandung dalam Undang-Undang merupakan suatu keharusan. Salah satu bentuk perintah Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 ialah tanah wakaf wajib didaftarkan dan memiliki sertifikat wakaf. Hal tersebut guna mewujudkan ketertiban bagi masyarakat juga juga untuk menciptakan masyarakat agar taat administrasi dalam praktik perwakafan. Ketertiban dan ketaatan dalam masyarakat akan terpatri apabila didukung adanya suatu kesadaran akan urgensinya sebuah hukum untuk mendaftarkan tanah wakaf. Pendaftaran tanah wakaf inilah

yang akan menjadi bukti otentik akan sebuah perubahan kepemilikan sebuah tanah pribadi menjadi milik umum.

Uraian tersebut menguatkan bahwa pendaftaran tanah wakaf sangat urgensif. Banyak kasus atau permasalahan yang menimpa pada eksistensi tanah wakaf diawali dengan tidak adanya sertifikat tanah wakaf. Oleh karena itu, sudah seharusnya wakif maupun nazhir berpartisipasi dalam ketertiban dalam hal praktik perwakafan, yakni dengan taat administrasi dalam proses pendaftaran tanah wakaf sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Wakaf.

B. Analisis Terhadap Praktik Pendaftaran Tanah Wakaf di Yayasan Pondok Pesantren Al-Atqa

Pasal 16 ayat 2 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyebutkan bahwa benda tidak bergerak yang dapat diwakafkan adalah:

1. Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan baik yang sudah maupun yang belum terdaftar.
2. Bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah.
3. Tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah.
4. Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
5. Benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan prinsip syariah dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

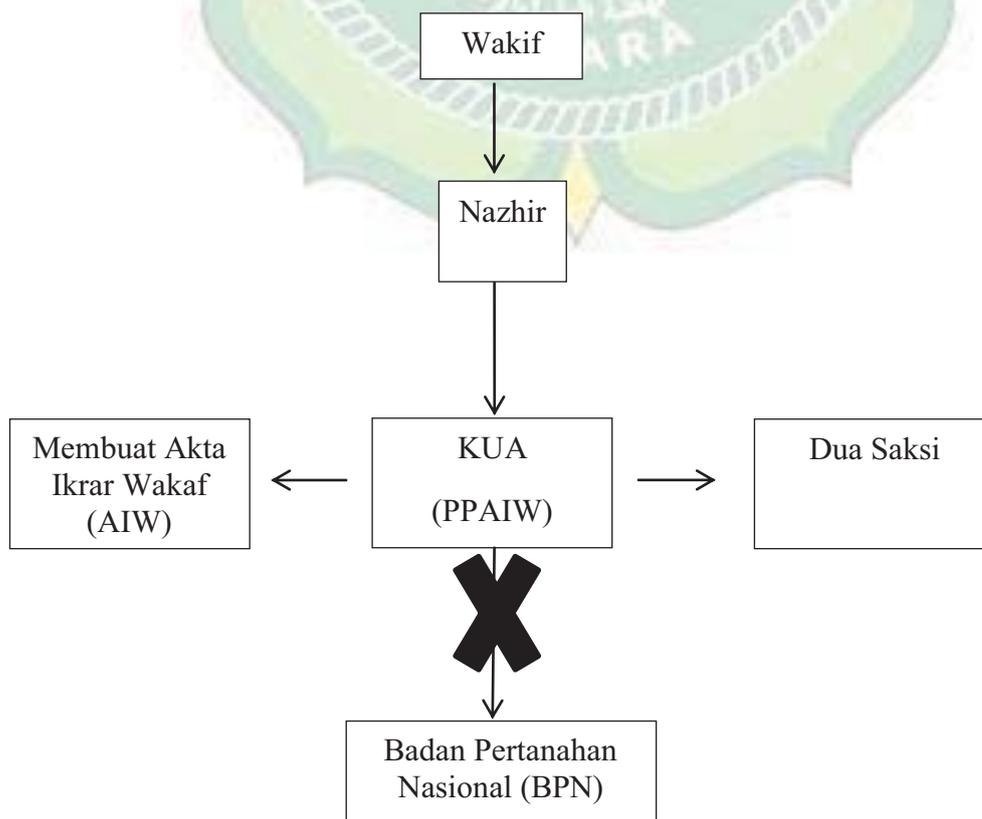
Tanah merupakan salah satu benda wakaf yang tidak bergerak. Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 menyebutkan bahwa harta benda yang hendak diwakafkan baik harta benda tidak bergerak dan bergerak wajib untuk

didaftarkan. Termasuk juga tanah wakaf yang akhir dari pendaftaran tanah wakaf ialah dicatatkan di Instansi terkait (BPN: Badan Pertanahan Negara).

Pendaftaran tanah wakaf oleh Pondok Pesantren Al-Atqa secara formal telah dilaksanakan pendaftaran atas tanah wakaf. Kondisi tersebut paling tidak dibuktikan dengan adanya penyerahan data tanah yang akan diwakafkan oleh pihak wakif, meski pada faktanya hanya berakhir di Pengurus Pencatat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dan tidak berlanjut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Penjelasan tentang alasan diatas telah diuraikan dalam pembahasan sebelumnya. Selain itu juga bisa ditarik sebuah mekanisme pendaftaran tanah wakaf di Pondok Pesantren Al-Atqa Surodadi Jepara. Mekanisme pendaftaran tanah wakaf di Pondok Pesantren Al-Atqa Surodadi Jepara apabila digambarkan sebagai berikut:

Bagan 4.1
Mekanisme Pendaftaran Tanah wakaf PP Al-Atqa



Mekanisme pendaftaran tanah wakaf oleh Pondok Pesantren Al-Atqa Surodadi Jepara yang dijelaskan pada gambar diatas dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Wakif

- a. Wakif menunjuk nazhir.
- b. Membawa surat-surat atau bukti kepemilikan atas tanah.
- c. Bukti diserahkan kepada nazhir.

2. Nazhir

- a. Nazhir menerima maksud wakif dalam mewakafkan tanah.
- b. Nazhir mendaftarkan tanah wakaf ke PPAIW.
- c. Tidak disertifikatkan ke BPN.

Mekanisme pendaftaran tanah wakaf berhenti pada nazhir yakni Pondok Pesantren Al-Atqa Surodadi Jepara. Fakta tersebut diungkapkan oleh Bapak Sayuti dalam mendaftarkan tanah wakafnya untuk dikelola oleh Bapak Khanif. Pernyataan tersebut dibenarkan oleh Bapak Khanif sebagai nazhir. Praktik perwakafan inilah yang menjadi penyebab terjadinya praktik-praktik pewakafan yang dilarang oleh Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Konsekuensi lain dari pendaftaran tanah wakaf yang tidak sesuai dengan prosedur undang-undang membuat hilangnya eksistensi fungsi dan manfaat tanah wakaf.

Kondisi tersebut sesungguhnya sangat memprihatinkan mengingat pendaftaran tanah wakaf dibuat bertujuan untuk mentertibkan praktik wakaf agar fungsi dan manfaatnya bisa berperan untuk keberlangsungan masyarakat. Terlebih seorang nazhir wakaf selain memiliki tanggung jawab atau kewajiban

untuk mengelola dan mengawasi aset wakaf, juga berkewajiban untuk mendaftarkan tanah wakaf (Pasal 11 [a] Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf). Sayangnya, di Pondok Pesantren Al-Atqa berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti menemukan fakta tidak memiliki sertifikat. Hal tersebut terlepas dari problem internal yang dihadapi oleh pihak Pondok Pesantren Al-Atqa sebagai nazhir.

Minimnya kesadaran hukum masyarakat, baik nazhir maupun wakif dalam mendaftarkan tanah wakaf tentu menjadi permasalahan yang harus diselesaikan. Nazhir wakaf harus lebih administratif dalam menertibkan aset wakaf. Fakta tanah wakaf yang tidak didaftarkan menunjukkan bahwa nazhir wakaf tersebut tidak tertib. Pendaftaran tanah wakaf yang dibuat bertujuan untuk menertibkan tatanan tanah wakaf dan juga mengoptimalkan potensi yang ada mampu berperan untuk kesejahteraan umat. Adanya pendaftaran tanah wakaf membuat optimalisasi tanah wakaf memiliki payung hukum sehingga optimalisasi potensi tanah wakaf yang merupakan bagian dari penyelenggaraan praktik perwakafan dapat berjalan secara legal.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf memberikan ketentuan secara umum tentang mekanisme pendaftaran tanah wakaf. Adapun prosedur pendaftaran tanah wakaf secara berurutan diuraikan sebagai berikut (Nurdin, 2015: 8-9):

1. Perorangan/Organisasi/Badan Hukum yang mewakafkan tanah hak miliknya (sebagai calon wakif) diharuskan datang sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) untuk melaksanakan Ikrar Wakaf.

2. Calon wakif sebelum mengikrarkan wakaf, terlebih dahulu menyerahkan kepada PPAIW, surat-surat sebagai berikut:
 - a. Sertifikat hak milik atau tanda bukti kepemilikan tanah.
 - b. Surat Pernyataan dari Calon Wakif mengenai kebenaran pemilikan tanah dan tidak dalam sengketa diperkuat oleh Kepala Desa/ Lurah dan Camat setempat.
 - c. Surat Keterangan pendaftaran tanah.
 - d. Ijin Bupati/Walikota u.b Kantor Pertanahan Kab/Kota setempat, hal ini terutama dalam rangka tata kota atau master plan city.
3. PPAIW meneliti surat-surat dan syarat-syarat, apakah sudah memenuhi untuk pelepasan hak atas tanah (untuk diwakafkan), meneliti saksi-saksi dan mengesahkan susunan nadzir.
4. Dihadapan PPAIW dan dua orang saksi, wakif mengikrarkan atau mengucapkan kehendak wakaf itu kepada nadzir yang telah disahkan. Ikrar wakaf tersebut diucapkan dengan jelas, tegas dan dituangkan dalam bentuk tertulis (bentuk W.1). Sedangkan bagi yang tidak bisa mengucapkan (misalnya bisu) maka dapat menyatakan kehendaknya dengan suatu isyarat dan kemudian mengisi blanko W.1. Apabila wakif itu sendiri tidak dapat menghadap Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), maka wakif dapat membuat ikrar secara tertulis dengan persetujuan dari Kandepag yang mewilayahi tanah wakaf dan kemudian surat atau naskah tersebut dibacakan dihadapan nadzir setelah mendapat persetujuan dari Kandepag. Selanjutnya penandatanganan Ikrar Wakaf (bentuk W.1).

5. PPAIW membuat Akta Ikrar Wakaf (bentuk W.2) rangkap tiga dengan dibubuhi materi menurut ketentuan yang berlaku dan selanjutnya dibuatkan Salinan Akta Ikrar Wakaf (W.2.a) rangkap 4 (empat).selambat-lambatnya satu bulan setelah dibuat Akta Ikrar Wakaf dikirim tiap-tiap lembar ke BPN dan lainnya, dengan pengaturan pendistribusiannya sebagai berikut:

a. Akta Ikrar Wakaf:

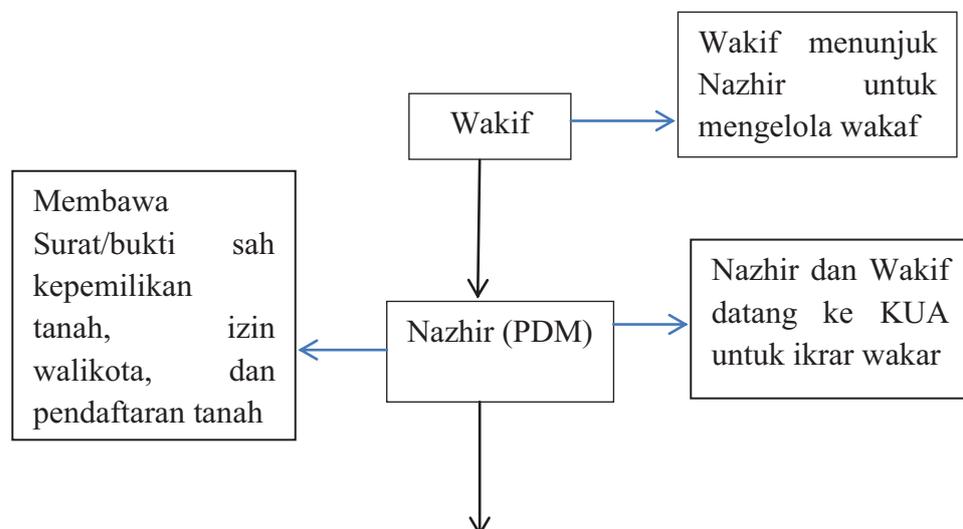
- 1) Lembar pertama disimpan PPAIW.
- 2) Lembar kedua sebagai lampiran surat permohonan pendaftaran tanah wakaf ke Kantor Pertanahan Kab/Kota (W.7).
- 3) Lembar ketiga untuk Pengadilan Agama setempat.

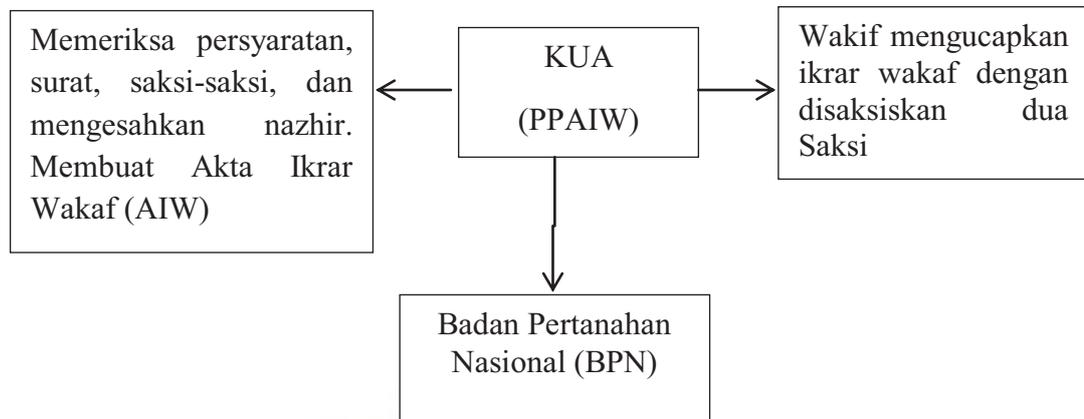
b. Salinan Akta Ikrar Wakaf:

- 1) Lembar pertama untuk wakif.
- 2) Lembar kedua untuk nazhir.
- 3) Lembar ketiga untuk Kandep. Agama Kabupaten/Kota.
- 4) Lembar keempat untuk Kepala Desa/ Lurah setempat.

6. Setelah pembuatan Akta, PPAIW mencatat dalam Daftar Akta Ikrar Wakaf (bentuk W.4) dan menyimpannya bersama aktanya dengan baik.

Prosedur pendaftaran tanah wakaf baru tersebut jika digambarkan ilustrasinya sebagai berikut:





Bagan 4.2
Mekanisme Pendaftaran Tanah Wakaf Baru

Demikian model pendaftaran tanah wakaf yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa pendaftaran tanah wakaf sangat mudah dan praktis. Hal tersebut dapat dilihat dari adanya peran serta pemerintah yang terkesan tidak mempersulit dalam pendaftaran tanah wakaf. Meski ketentuan mekanisme pendaftaran tanah wakaf terkesan mudah dan praktis, namun secara substansi atau pelaksanaan di lapangan masih banyak masyarakat mengabaikan adanya ketentuan tersebut. Fakta tersebut dapat dilihat dari proses pendaftaran tanah wakaf yang ada di Pondok Pesantren Al Atqa Surodadi Jepara.

Praktik pendaftaran tanah wakaf di Pondok Pesantren Al Atqa Surodadi Jepara belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut bisa dilihat dari praktik Pondok Pesantren Al Atqa Surodadi Jepara yang hanya sampai pada PPAIW. Sedangkan jika pihak Pondok Pesantren Al Atqa Surodadi Jepara ingin tanah-tanah wakaf yang lampau didaftarkan maka bisa dilakukan sebagaimana prosedur dalam Undang-Undang. Apabila pihak wakif telah meninggal, bisa diwakilkan oleh alih waris untuk ikrar wakaf. Namun,

jika pihak wakif tidak memiliki ahli waris dan sanak saudara, maka pihak Pondok Pesantren Al Atqa Surodadi Jepara bisa mengajukan permohonan ikrar wakaf kepada Pengadilan Agama setempat. Berikut prosedur pendaftaran tanah wakaf lama:

1. Wakif/ ahli waris wakif/ Nadzir/ ahli waris wakif/ Masyarakat yang mengetahui keberadaan tanah wakaf/ Kepala Desa setempat mendaftarkan wakaf tanah kepada Kepala KUA setempat selaku Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).
2. Pendaftar wakaf tersebut menyerahkan surat-surat kepada PPAIW, sebagai berikut :
 - a. Sertifikat hak milik atau tanda bukti kepemilikan tanah.
 - b. Surat Keterangan Pendaftaran Wakaf Tanah lama (blangko model WD).
 - c. Surat keterangan Kades/Lurah tentang keberadaan tanah wakaf (WK).
 - d. Surat Keterangan Kepala Desa/ Lurah diperkuat oleh Camat setempat mengenai kebenaran pemilikan tanah dan tidak dalam sengketa.
 - e. Ijin Bupati/Walikota u.b Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotasetempat, hal ini terutama dalam rangka tata kota atau master plan city.
3. PPAIW meneliti surat-surat dan syarat-syarat, apakah sudah memenuhi untuk pelepasan hak atas tanah (untuk didaftarkan), meneliti saksi-saksi dan mengesahkan susunan nadzir.
4. Jika wakif masih hidup dapat dilakukan ikrar kembali wakaf tersebut dihadapan PPAIW dan dua orang saksi, wakif mengikrarkan atau mengucapkan kehendak wakaf itu kepada nadzir yang telah disahkan. Ikrar wakaf tersebut diucapkan dengan jelas, tegas dan dituangkan dalam bentuk

tertulis (bentuk W.1). Sedangkan bagi yang tidak bisa mengucapkan (misalnya bisu) maka dapat menyatakan kehendaknya dengan suatu isyarat dan kemudian mengisi blanko W.1. Apabila wakif itu sendiri tidak dapat menghadap Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), maka wakif dapat membuat ikrar secara tertulis dengan persetujuan dari Kandepag yang mewilayahi tanah wakaf dan kemudian surat atau naskah tersebut dibacakan dihadapan nadzir setelah mendapat persetujuan dari Kandepag. Selanjutnya penandatanganan Ikrar Wakaf (bentuk W.1). Selanjutnya dibuatkan Akta Ikrar Wakaf (W2) dan Salinan Akta Ikrar Wakaf (W2a) sesuai prosedur wakaf baru.

5. Dalam hal pendaftaran wakaf yang wakif sudah tiada, maka selanjutnya PPAIW membuat Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (bentuk W.3) rangkap tiga dengan dibubuhi materi menurut ketentuan yang berlaku dan selanjutnya dibuatkan Salinan Akta pengganti Akta Ikrar Wakaf (W.3.a) rangkap 4 (empat). selambat-lambatnya satu bulan setelah dibuat Akta Ikrar Wakaf dikirim tiap-tiap lembar ke BPN dan lainnya, dengan pengaturan pendistribusiannya sebagai berikut:

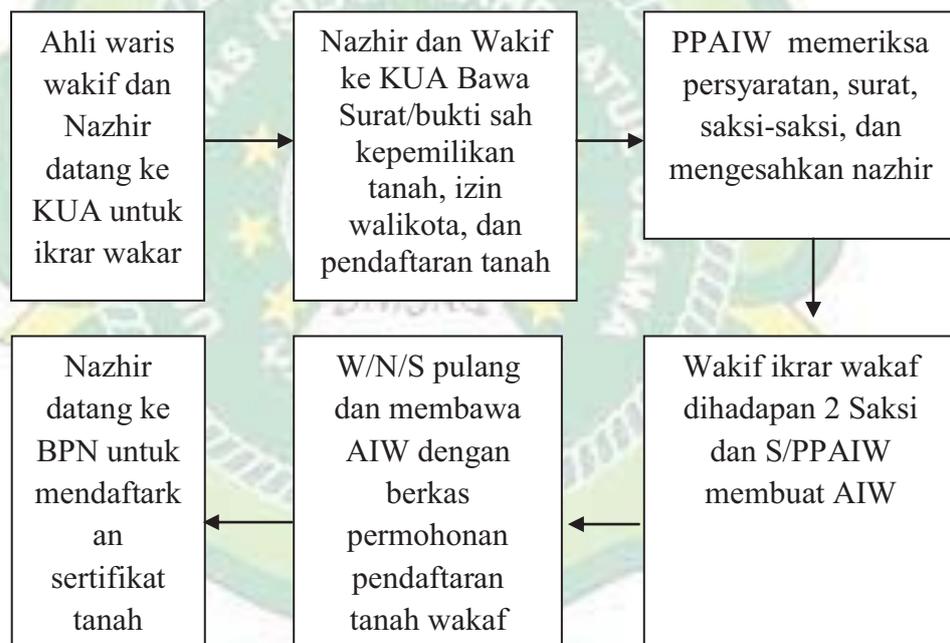
a. Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (W3):

- 1) Lembar pertama disimpan PPAIW.
- 2) Lembar kedua sebagai lampiran surat permohonan pendaftaran tanah wakaf ke Kantor Pertanahan Kab/Kota (W.7)
- 3) Lembar ketiga untuk Pengadilan Agama setempat

b. Salinan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (W3a):

- 1) Lembar pertama untuk wakif.
- 2) lembar kedua untuk nazhir.
- 3) Lembar ketiga untuk Kandep. Agama Kabupaten/Kota.
- 4) Lembar keempat untuk Kepala Desa/ Lurah setempat.
- 5) Setelah pembuatan Akta, PPAIW mencatat dalam Daftar Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (W.4a) dan menyimpannya bersama aktanya dengan baik.

Prosedur pendaftaran tanah wakaf lama tersebut jika digambarkan ilustrasinya sebagai berikut:



Bagan 4.3
Prosedur Pendaftaran Tanah Wakaf Lama

Sudah saatnya pihak nazhir wakaf taat administrasi dalam mendaftarkan tanah wakaf. Pendaftaran tanah wakaf bukan semata-mata hanya cukup sebagai taat administrasi tapi juga sebagai bentuk taat terhadap perintah undang-undang. Pendaftaran tanah wakaf tidak akan lepas dari adanya model yang

benar dan tepat. Tanpa adanya model pendaftaran tanah wakaf yang benar dan tepat maka akan sulit terwujudnya ketertiban dalam pendataan tanah wakaf. Model pendaftaran tanah wakaf yang benar dan tepat dapat dilakukan dengan model pendaftaran tanah wakaf yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Model pendaftaran tanah wakaf yang sesuai dengan perundang-undangan sangat penting. Namun prosedur tersebut tidak menutup kemungkinan bagi nazhir maupun wakif untuk melaksanakan pendaftaran tanah wakaf. Terlepas dari faktor atau penyebab terhadap tanah wakaf untuk tidak didaftarkan, Undang-Undang mewajibkan tanah wakaf untuk didaftarkan tanpa ada alasan apapun.

Peneliti telah berhasil merumuskan model pendaftaran tanah wakaf di Pondok Pesantren Al Atqa Surodadi Jepara. Rumusan model pendaftaran tanah wakaf yang efisien di Pondok Pesantren Al-Atqa Surodadi Jepara terdiri dari beberapa indikator. Indikator tersebut diberi sebutan indikator pendaftaran tanah wakaf yang efisien. beberapa indikator yang dimaksud ialah 1) pendaftaran tanah wakaf sesuai dengan peraturan perundang-undangan. 2) Melibatkan stakeholder dalam penyerapan aspirasi masyarakat dalam pendaftaran tanah wakaf 3) Melibatkan stakeholder dalam pengawasan pendaftaran tanah wakaf. Dengan penjabaran sebagaimana berikut:

1. Pendaftaran Tanah Wakaf Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Bagaimanapun bentuk tanah wakaf oleh Pondok Pesantren Al Atqa Surodadi Jepara sebagai nazhir dari orang yang mewakafkan (wakif) harus didaftarkan tanpa melihat kondisi tanah wakaf tersebut. Hal tersebut agar

pendaftaran tanah wakaf sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah wakaf yang dalam praktiknya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan menjadi modal awal tanah wakaf tersebut bisa berfungsi perannya.

2. Melibatkan Stakeholder dalam Penyerapan Aspirasi Masyarakat dalam Pendaftaran Tanah Wakaf.

Pendaftaran tanah wakaf selain harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan juga harus melibatkan stakeholder untuk menyerap aspirasi, baik itu dari pihak pemerintah maupun dari pihak umat/masyarakat. Seperti yang telah mengemuka, faktor tanah wakaf tidak didaftarkan salah satunya adalah pemahaman nazhir yang masih belum profesional tentang wakaf. Hal ini ditunjukkan agar tidak ada alasan bagi nazhir untuk tidak mendaftarkan tanah wakaf yang tepat sebagaimana prosedur yang ditegaskan oleh Undang-Undang.

3. Melibatkan Stakeholder dalam Pengawasan Pendaftaran Tanah Wakaf.

Proses pendaftaran tanah wakaf harus melibatkan stakeholder untuk mengawasi agar prosesi pendaftaran tanah wakaf benar-benar selesai hingga keluarnya sertifikat tanah wakaf. Pengawasan tersebut berfungsi agar tanah wakaf benar-benar terdaftar dan tidak berhenti ditengah jalan dengan alasan apapun. Selain itu, pengawasan ini seharusnya yang lebih dulu dilaksanakan untuk mendaftarkan tanah wakaf baru pengawasan terhadap aset-aset tanah wakaf. Percuma bila pengawasannya terpaku pada asetnya tapi mengabaikan pengawasan dalam proses pendaftaran tanah wakaf.

Model tersebut merupakan model pendaftaran tanah wakaf yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan bisa dinilai efisien di Pondok Pesantren Al Atqa Surodadi Jepara. Artinya pendaftaran tanah wakaf yang efisien adalah mencakup dua hal. Pertama pendaftaran tanah wakaf yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Kedua, pendaftaran tanah wakaf yang baik harus dilakukan dengan melaksanakan indikator-indikator pendaftaran tanah wakaf agar lebih efisien. Jika model tersebut diterapkan oleh Pondok Pesantren Al Atqa Surodadi Jepara, maka prosesi pendaftaran bisa terwujud sesuai dengan peraturan Undang-Undang.

