

(PERCEPATAN)
SERTIFIKASI TANAH WAKAF

HR. DAENG NAJA

Anggota Badan Wakaf Indonesia

PENGERTIAN WAKAF

Siapa yang pertama kali mengucapkan kata

“WAKAF”

Simak hadis-hadis

Wakaf kebun Bairuha' dari Abu Thalhah RA.

Wakaf sumur Raumah dari Usman bin Affan RA.

Wakaf tanah Khaibar dari Umar bin Khaththab RA.

إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا

Tidak ada yang menggunakan kata “WAKAF”

PENGERTIAN WAKAF

Dari Ibnu Umar ra., ia berkata, “sahabat Umar (bin Khaththab ra.) memperoleh sebidang tanah di Khaibar, kemudian Umar menghadap Rasulullah untuk meminta petunjuk”. Umar berkata: “wahai Rasulullah, saya mendapat sebidang tanah di Khaibar, dan saya belum pernah mendapat harta sebaik itu, maka apakah yang engkau perintahkan kepadaku?” Rasulullah SAW bersabda: “*Bila engkau mau, engkau **tahan pokoknya** (tanah itu), dan engkau sedekahkan hasilnya, tidak dijual, tidak dihibahkan, dan tidak diwariskan*”. Ibnu Umar berkata, “Umar menyedekahkan hasil pengelolaan tanahnya kepada orang-orang fakir, kaum kerabat, hamba sahaya, fiisabilillah, Ibnu sabil, dan tamu, dan tidak dilarang bagi pengelola (Nazhir) makan dari hasilnya dengan cara yang baik dan sepantasnya atau memberi makan org lain dengan tdk bermaksud menumpuk harta.” (HR. Muslim).

TAHAN POKOKNYA

- **“Tahan Pokoknya”** maksudnya adalah ditahan dari peralihan hak. AIW bukanlah akta peralihan hak atas tanah. Dan PPAIW bukanlah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah.
- **“Tahan pokoknya”** juga berarti bahwa Wakif “tidak sedang mengalihkan hak” atas tanah miliknya, kepada siapapun, termasuk kepada negara apalagi kepada Nadzir, melainkan berubah menjadi **“Tanah Wakaf”**.
- Pada Pasal 2 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 2/2017 disebutkan: **“Hak atas Tanah yang telah diwakafkan hapus sejak tanggal Ikrar Wakaf dan statusnya menjadi (Harta Benda Wakaf.”**

TAHAN POKOKNYA

- Jadi **“Tahan Pokoknya”** adalah urgensi dari **Sertifikasi Wakaf**, bahkan **Urgensi Wakaf** itu sendiri. Artinya, **“tiada wakaf tanpa menahan pokoknya”**.
- Di negara kita, satu-satunya cara untuk **“menahan pokoknya”** tanah yang diwakafkan adalah dengan **“Sertifikat Wakaf”**.

AGAR MUDAH MENAHAN POKOKNYA

MAKA:

Harta benda wakaf/hak atas tanah yang diwakafkan wajib dimiliki atau dikuasai oleh Wakif secara sah serta bebas dari segala sitaan, perkara, sengketa, dan tidak dijaminkan

(Pasal 15 UU No. 41 Tahun 2004 jo Pasal 17 ayat (3) PP No. 42 Tahun 2006)^[L]_[SEP]

Harta benda wakaf (dan bukti kepemilikan) wajib diserahkan oleh Wakif kepada Nazhir dengan membuat berita acara serah terima paling lambat pada saat penandatanganan AIW yang diselenggarakan dalam Majelis Ikrar Wakaf.

(Pasal 36 ayat (1) PP No. 42 Tahun 2006)

AGAR MUDAH MENAHAN POKOKNYA

MAKA:

Benda wakaf tidak bergerak berupa tanah hanya dapat diwakafkan untuk jangka waktu selama-lamanya kecuali hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah hak pengelolaan atau hak milik pribadi yang harus ada pelepasan hak pengelolaan atau hak milik oleh pemegang haknya.

Benda wakaf tidak bergerak berupa tanah **dapat** diwakafkan beserta bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah

(Pasal 18 ayat (1) dan (2) PP No. 42 Tahun 2006)

TAHAN POKOKNYA DENGAN CARA...?

Dengan Cara:

PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF

yang tidak lain adalah dalam rangka

SERTIFIKASI TANAH WAKAF

(Sebagai Satu-satunya Cara Untuk Menahan Pokoknya)

KEHARUSAN PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF

Harta benda wakaf harus **didaftarkan** atas nama Nazhir untuk kepentingan pihak yang dimaksud dalam AIW sesuai dengan peruntukannya.

Terdaftarnya **harta benda wakaf** atas nama Nazhir tidak membuktikan kepemilikan Nazhir atas **harta benda wakaf**.

Penggantian Nazhir tidak mengakibatkan peralihan **harta benda wakaf** yang bersangkutan. [SEP]

(Pasal 3 PP No. 42 Tahun 2006)

CARA PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF

PPAIW atas nama Nazhir **mendaftarkan harta benda wakaf** kepada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak Akta Ikrar Wakaf ditandatangani
(Pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004)

Dalam **pendaftaran harta benda wakaf**, PPAIW menyerahkan salinan AIW; serta surat-surat dan atau bukti bukti kepemilikan dan dokumen terkait lainnya
(Pasal 33 UU No. 41 Tahun 2004)

Bukti **pendaftaran harta benda wakaf** yang telah diterbitkan instansi yang berwenang, disampaikan oleh PPAIW kepada Nazhir
(Pasal 34 dan 35 UU No. 41 Tahun 2004)

CARA PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF

Pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah dilaksanakan berdasarkan AIW atau APAIW, dengan melampirkan:

- sertifikat hak atas tanah atau sertifikat satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya;
- surat pernyataan dari yang bersangkutan bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sitaan dan tidak dijaminkan yang diketahui oleh kepala desa atau lurah atau sebutan lain yang setingkat, yang diperkuat oleh camat setempat.

 Pasal 38 ayat (1) dan (2) PP No. 41 Tahun 2006)

CARA PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF

Pendaftaran sertifikat tanah wakaf dilakukan berdasarkan AIW atau APAIW dengan tata cara sebagai berikut (Pasal 39 PP No. 42 Tahun 2006) :

- (a) Terhadap tanah yang sudah berstatus hak milik didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
- (b) Terhadap tanah hak milik yang diwakafkan hanya sebagian dari luas keseluruhan harus dilakukan pemecahan sertifikat hak milik terlebih dahulu, kemudian didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
- (c) Terhadap tanah yang belum berstatus hak milik yang berasal dari tanah milik adat langsung didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
- (d) Terhadap HGB, HGU atau HP di atas tanah negara yang telah mendapatkan per- setujuan pelepasan hak dari pejabat yang berwenang di bidang pertanahan; dan terhadap tanah negara yang di atasnya berdiri bangunan masjid, mushalla, makam, didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
- (e) Pejabat yg berwenang dibidang pertanahan Kabupaten/Kota setempat mencatat perwakafan tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.

PENTINGNYA PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF

- Kepastian Hukum
- Perlindungan Hukum
 - Alat Bukti
- Agar Tidak Dialihkan : “Ditahan pokoknya” itu artinya ditahan untuk tidak dialihkan (dijual, dijaminkan, diwariskan atau cara lain untuk memindahkan hak miliknya

(lihat Hadis Wakaf Umar bin Khaththab).

- dst

AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF

Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyatakan bahwa **Harta benda wakaf** yang sudah diwakafkan dilarang : dijadikan jaminan; disita; dihibahkan; dijual; diwariskan; ditukar; atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Pasal 41 ayat (1) UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyatakan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah... dst.

AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF

- Terjadi Perubahan Jenis Hak : Dari Tanah Hak Milik menjadi Tanah Wakaf.
 - Definisi dan pengertian Wakaf tidak menyebutkan adanya pemindahan/peralihan hak.
- Wakaf **BUKAN** media pemindahan/peralihan hak. Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan: *"Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF

- Perubahan Jenis Hak menjadi Wakaf bersifat *Right to Use*, artinya, Nadzir yang disertai tanah wakaf hanya mempunyai hak untuk mempergunakan tanah untuk kepentingan yang disebutkan dalam AIW.
- Perubahan jenis hak menjadi Wakaf bersifat *Non Right of Disposal*, artinya, tanah Hak Milik yang telah diwakafkan oleh pemiliknya tidak boleh dialihkan ataupun dijadikan jaminan utang.
- ...

AKIBAT HUKUM TIDAK MELAKUKAN PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF

- Tidak ada SERTIFIKAT WAKAF (Problematika)
- Sertifikat Tanah (Harta Benda Wakaf) masih an. Wakif (risiko digugat oleh ahli waris Wakif)
 - Tidak ada Kepastian Hukum
 - Tidak ada Perlindungan Hukum
 - Tidak ada Alat Bukti

PROBLEMATIKA SERTIFIKASI WAKAF

- Sertifikasi wakaf yang ditandai dengan terbitnya **Sertifikat Tanah Wakaf** adalah hasil akhir dari proses pendaftaran AIW (Pendaftaran Harta Benda Wakaf = Pendaftaran Tanah). Artinya, **problematika sertifikasi wakaf** ada pada PPAIW dan Kantor Pertanahan Kab/Kota.
- Harus diakui bahwa **PPAIW bukanlah PPAT** (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga tidak terlalu familiar dengan pekerjaan/urusan bidang pertanahan.
- Belum diangkatnya **Notaris sebagai PPAIW** sebagaimana yang diamanatkan oleh Peraturan Perundang-undangan tentang Wakaf.

SOLUSI & REKOMENDASI

PERCEPATAN SERTIFIKASI WAKAF

- Penyatuan langkah, kerjasama kelembagaan antara Kemenag, Kementerian ATR & BPN, serta Badan Wakaf Indonesia, untuk kemudahan sertifikasi tanah wakaf.
- **KUA sebagai PPAIW perlu membentuk manajemen sendiri khusus untuk urusan wakaf (terutama harta benda wakaf berupa tanah).**
- Perlu dibuat jalur khusus sertifikasi tanah wakaf, seperti PTSLW (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Khusus Wakaf)
- **Nazhir harus lebih pro-aktif untuk mengawal urusan sertifikasi tanah wakaf tersebut di Kantah.**
- Segera mengangkat Notaris sebagai PPAIW yang didahului dengan kerjasama oleh Kemenag – Kementerian ATR & BPN – BWI – INI.

SEKIAN

TERIMA KASIH