

**KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERCEPATAN
SERTIPIKAT TANAH WAKAF
DI KECAMATAN JOGOROGO KABUPATEN NGAWI**

Oleh:

Evy Nursari¹, Liana Endah Susanti²

UNIVERSITAS SOERJO NGAWI

Email: evynursari208@gmail.com¹, endahliana112@gmail.com²

Abstrak

Wakaf merupakan satu ibadah yang amalannya tidak akan terputus bahkan setelah seseorang tersebut meninggal dunia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana pelaksaan program percepatan sertifikasi wakaf di Kecamatan Jogorogo dengan ditelaah melalui metode penelitian yuridis empiris menggunakan pendekatan sosiologis yakni melakukan beberapa cara teknik pengumpulan data meliputi observasi, wawancara dan dokumentasi. Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, untuk mendapatkan kekuatan hukum atas tanah yang diwakafkan maka harus dibuatkan suatu akta oleh Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), apabila tanah wakaf telah memiliki sertifikat maka tanah tersebut tidak dapat diubah peruntukannya. Hasil dari penelitian ini menunjukkan tingkat pemahaman dan pengetahuan masyarakat masih rendah terkait pembiayaan serta alur sertifikasi tanah wakaf, sehingga program percepatan sertifikasi tanah wakaf di Kecamatan Jogorogo masih belum dapat dilakukan secara optimal. Untuk itu menjadi penting untuk dilaksanakan sosialisasi program percepatan sertifikasi tanah wakaf oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi berkordinasi dengan lembaga lain seperti Pemerintah, Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) yang bertujuan menumbuhkan kesadaran masyarakat dan merangsang sistem kepedulian sehingga masyarakat pun ikut memberikan perhatian lebih pada pentingnya sertifikasi tanah wakaf.

Kata Kunci: Tanah Wakaf, Percepatan Sertifikasi

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Tanah memiliki peranan penting dalam kelangsungan hidup dan kegiatan usaha manusia maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan kepemilikan dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat 2 sub b mengatur bahwa sebagian tugas dan wewenang pemerintah dalam hal pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi 2 tugas yaitu: *pertama*, Pendaftaran Hak atas Tanah adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah; *kedua*, Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah. Fungsi pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT mempunyai peranan penting.

Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut termuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”¹ Pendaftaran tanah merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam artian semua tanah harus didaftarkan tidak terkecuali tanah milik adat untuk mendapatkan kepastian hukum sehingga pemiliknya akan merasa

¹ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

aman memiliki tanah tersebut.²

Konteks peraturan perkawafan di Indonesia berdasarkan sejarah yang tertulis pelaksanaan hukum wakaf di Indonesia semula masih sangat sederhana tidak disertai administrasi cukup dilakukan ikrar (pernyataan) secara lisan saja tanpa mempertimbangkan legalitas hukum positif ke Indonesiaan, diperparah lagi dengan tidak

diadministrasikannya dengan baik setiap terjadinya ikrar wakaf dan harta-harta wakaf. Pada perjalanannya kemudian (sampai sekarang) terdapat tanah-tanah wakaf yang memunculkan permasalahan seperti: bentuknya yang hilang atau di ambil alih oleh orang-orang yang tidak bertanggung jawab, sengketa melalui pengadilan dan lain-lain.³

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Pasal 1 bahwa Wakaf adalah perbuatan hukum *wakif* untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Begitu juga diatur tentang tata cara dan kepengurusan terkait prosedur pendaftaran tanah wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

Terdapat lembaga wakaf yang mengatur berbagai permasalahan perwakafan tanah yang berhubungan juga dengan masalah keagamaan. Wakaf yang disyariatkan Islam mempunyai 2 (dua) dimensi sekaligus. Pertama, dimensi religius, bahwa wakaf merupakan anjuran agama Allah yang perlu dipraktekkan pada masyarakat muslim sehingga mereka yang memberi wakaf (*wakif*)

² Ibid

³ Chandra Munthe, Jamillah dan A Lawali Hasibuan, ‘JUNCTO : Jurnal Ilmiah Hukum Juridical Review of Dispute Settlement on Transfer of Vocational Land as General Facilities’, Vol. 2, No. 2, 2020, h. 147.

mendapat pahala dari Allah karena melakukan anjuran tersebut. Kedua, dimensi sosial ekonomi, bahwa kegiatan wakaf melalui uluran tangan sang dermawan telah membantu sesama untuk saling tenggang rasa sehingga dapat menimbulkan rasa cinta kasih kepada sesama manusia.⁴

Di beberapa daerah di Indonesia khususnya di Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi terjadi permasalahan berkaitan dengan sengketa tanah wakaf. Hal ini dikarenakan tanah wakafnya tidak tercatat secara administrasi, cukup dilakukan pernyataan secara lisan. Pengurusan dan pemeliharaan tanah wakaf kemudian diserahkan ke *nadzir* maka banyak tanah wakaf yang hilang dan banyak pula yang menjadi sengketa. Status hukum yang pasti bagi tanah wakaf sangat penting artinya bagi pemanfaatan tanah wakaf sehingga sesuai dengan tujuan perwakafan itu sendiri. Penyebab persengketaan perwakafan tanah yaitu karena masih banyaknya tanah wakaf yang tidak ditindak lanjuti

dengan menyertifikatkan tanah tersebut. Selain itu banyak terjadi permasalahan dimana ahli waris dari *wakif* meminta kembali tanah yang telah diwakafkan dan terdapat pula penyimpangan penggunaan tanah wakaf yang telah dikuasai secara turun temurun oleh *nadzir*.

Berdasarkan keterangan yang telah diuraikan sebelumnya terkait permasalahan sertipikat wakaf penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut dalam karya ilmiah yang berjudul “**KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERCEPATAN SERTIPIKAT TANAH WAKAF DI KECAMATAN JOGOROGO KABUPATEN NGAWI**”. Pendaftaran tanah wakaf sangatlah penting agar tanah wakaf mempunyai kedudukan hukum yang kuat dan memberikan pengaruh yang maksimal di dalam masyarakat.

⁴ Departemen Agama RI, *Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf*, Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji, Jakarta, 2003, h. 48

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran percepatan sertipikat tanah wakaf di Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi?
2. Apa saja hambatan pelaksanaan pendaftaran percepatan sertipikat tanah wakaf di Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi?
3. Bagaimana upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan pelaksanaan pendaftaran percepatan sertipikat tanah wakaf di Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi?

PEMBAHASAN**1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Percepatan Sertipikat Tanah Wakaf di Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi**

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal 25 ayat (2) huruf a, Penyelesaian proses Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud Kategori 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah dalam Pasal 26 ayat (1) huruf (f); diberikan kepada Nadzir. Penerima sertifikat harus memenuhi persyaratan identitas subjek peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, untuk Tanah wakaf seorang Nadzir harus memiliki identitas subjek Kartu Tanda Penduduk atau keterangan identitas lainnya dilengkapi Akta Ikrar Wakaf atau akta pengganti akta Ikrar Wakaf, bagi *Nazhir*.

Dalam Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dan Pasal 3 Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2017, menyebutkan tentang tanah yang diwakafkan dapat berupa:

- a. Hak Milik atau Tanah Milik Adat yang belum terdaftar;
- b. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Tanah Negara;
- c. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik;
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- e. Tanah Negara

Penjelasan mengenai Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik sebagaimana telah dikemukakan perbuatan mewakafkan adalah suatu perbuatan yang suci, mulia dan terpuji sesuai ajaran agama Islam. Berhubungan dengan itu maka tanah-tanah yang hendak diwakafkan itu merupakan betul-betul milik dari pemilik tanah tersebut. Apabila tanah yang mengandung pembebanan seperti hipotik, *crediet- verband*, tanah dalam proses perkara dan sengketa, tidak dapat

diwakafkan sebelum masalahnya diselesaikan terlebih dahulu.

Tanah belum terdaftar yang di maksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dapat dilihat penjelasannya dalam ketentuan Peralihan Pasal 58 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. Pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini, harta benda tidak bergerak berupa tanah, bangunan, tanaman dan benda lain yang terkait dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 yang telah diwakafkan secara sah menurut syariah tetapi belum terdaftar sebagai benda wakaf menurut Peraturan Perundangan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, dapat didaftarkan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah ini, dengan ketentuan:

- a. dalam hal harta benda wakaf dikuasai secara fisik dan sudah ada AIW;
- b. dalam hal harta benda wakaf yang tidak dikuasai secara fisik sebagian atau seluruhnya, sepanjang *Wakif* dan/atau *Nazhir* bersedia dan sanggup menyelesaikan penguasaan fisik dan dapat membuktikan penguasaan harta benda wakaf tersebut adalah tanpa alas hak yang sah; atau
- c. dalam hal harta benda wakaf yang dikuasai oleh ahli waris *Wakif* atau *Nazhir* dapat didaftarkan menjadi wakaf sepanjang terdapat kesaksian dari pihak yang mengetahui wakaf tersebut dan dikukuhkan dengan penetapan pengadilan.

Apabila tanah yang diwakafkan itu belum mempunyai sertipikat atau belum terdaftar pada Kantor Pertanahan, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat harus diserahkan:

- a. Surat permohonan konversi atau penegasan haknya.
- b. Surat-surat bukti pemilikan tanah atau surat-surat keterangan lainnya yang diperlukan sehubungan dengan permohonan konversi dan pensertifikatan tanah seperti surat keterangan dari kelurahan, akta jual beli/ petok D, surat keterangan ahli waris/hibah, surat keterangan riwayat tanah.
- c. Akta ikrar yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) setempat.
- d. Surat pengesahan nadzir dari Kantor Urusan Agama setempat.

Terhadap tanah hak milik yang diwakafkan yang belum mempunyai sertipikat maka pencatatan dilakukan setelah tanah tersebut dibuatkan sertipikatnya. Setelah menerima permohonan pendaftaran perwakafan tanah hak milik tersebut Kepala Kantor Pertanahan setempat mencatat perwakafan tanah hak milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertipikatnya.

Sedangkan Pendaftaran Tanah Wakaf berupa Hak Milik dan yang Berasal dari Tanah Milik Adat dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2017 yaitu Tanah Wakaf berupa Hak Milik didaftarkan menjadi Tanah Wakaf atas nama *Nazhir*. Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah Milik Adat didaftarkan menjadi Tanah Wakaf atas nama *Nazhir*. Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi merupakan perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. “Dimana Badan Pertanahan Nasional itu sendiri merupakan lembaga pemerintahan non kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala”.⁵ Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi bertugas untuk menangani kegiatan pendaftaran tanah di wilayah Kabupaten Ngawi”.

Sesuai dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang menyebutkan bahwa: “Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.” Untuk itu, dalam menjalankan program tertib administrasi pertanahan perlu dilakukannya pendaftaran tanah wakaf. Maka dalam hal ini penulis meneliti proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi. Pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik menjadi tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi terbagi menjadi beberapa tahap yang dimulai dari:

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Murtoyo, A. Ptih, M.M diperoleh keterangan berikut ini:⁶

Pelaksanakan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi maka pemohon diwajibkan melengkapi persyaratan sebagai berikut:

⁵ Perpres No. 48 Tahun 2020. Tentang Badan Pertanahan Nasional

⁶ Wawancara dengan Bapak Murtoyo Kasi Penetapan dan Pendaftaran Hak Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi pada tanggal 19 Mei 2025 Pukul 13.00 WIB

- a. Surat Permohonan dari *Nazhir*, yaitu berupa formulir (memuat identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik) yang telah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotocopy identitas diri pemohon berupa KTP, KK dan identitas kuasa apabila dikuasakan;
- d. Fotocopy identitas dari *Nazhir* atau Akta Pendirian Badan Hukum dan Pengesahannya apabila *Nazhir* berupa Badan Hukum;
- e. Surat Pengesahan *Nazhir*;
- f. Alas hak bekas milik adat atau bukti kepemilikan tanah (berupa petok, akta, segel, dan lain-lain);
- g. Surat Keterangan dari Desa/ Kepala Desa;
- h. Akta Ikrar Wakaf;
- i. Melampirkan bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

Waktu penyelesaian proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf diperkirakan selama 98 (Sembilan puluh delapan) hari kerja. Dimana pembagiannya yakni untuk:

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- b. Pengumuman yang dilakukan selama 60 (Enam puluh) hari; dan
- c. Pembukuan dan penerbitan sertifikat.

Sedangkan biaya yang dibutuhkan, berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yang menjelaskan perincian pembiayaan dikenakan tarif Rp 0,00 (nol rupiah) dari tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, terdiri atas:

- a. masyarakat tidak mampu;
- b. masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana badan hukum yang bergerak di bidang keagamaandan sosial yang

penggunaan tanahnya untuk peribadatan, pesantren, panti asuhan, panti jompo, cagar budaya, situs/tempat ziarah;

- c. Veteran, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/Pensiunan PNS/Purnawirawan TNI/ Purnawirawan POLRI;
- d. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit;
- e. Wakif; atau
- f. Masyarakat Hukum Adat.⁷

Terhadap pihak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan pelayanan pertanahan berupa:

- a. pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah;
- b. pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A atau Petugas Konstataasi; dan/atau;
- c. pelayanan Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali.⁸

Terhadap masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yang akan menjaminkan tanah dan bangunan atau rumah susun yang berasal dari Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana, dapat dikenakan tarif sebesar Rp 0,00 (nol rupiah) dari tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak berupa Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan/Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan Nilai Hak Tanggungan sampai dengan Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah. Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa biaya yang harus dibayar untuk mengurus pensertipikatan tanah wakaf berdasarkan pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 128

⁷ Permen ATR/ BPN Nomor 25 Tahun 2016 Tentang Persyaratan Dan Tata Cara Pengenaan Tarif Pnbp Terhadap Pihak Tertentu

⁸ Ibid

Tahun 2015 yaitu dikenakan tarif Rp 0,00 (nol rupiah) dari tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Sebelum menjalankan proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi, maka diperlukan tahapan-tahapan dari proses pemenuhan persyaratan agar *Nazhir* dapat mendaftarkan tanah yang akan diwakafkan hingga memperoleh sertifikat wakaf. Tahapan-tahapan yang harus dilaksanakan meliputi:⁹

- a. Jika tanah yang ingin diwakafkan berasal dari tanah ulayat, maka harus dibuatkan data pendukung Konversi

Tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah ulayat di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi, yaitu tidak perlu dilakukan konversi dengan proses yang panjang terlebih dahulu terhadap tanah ulayat agar menjadi tanah hak milik. Melainkan yang dibutuhkan hanya data pendukung konversi yang berfungsi sebagai alas hak yang diperoleh dari Kepala Desa setempat mengenai letak tanah ulayat yang akan diwakafkan. Untuk memperoleh alas hak, bagi *Wakif* yang mempunyai bukti-bukti kepemilikan tanah lain yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku atau yang umumnya disebut dengan girik atau letter C yang merupakan alas hak yang dimiliki oleh pemegang hak dapat diserahkan kepada Kepala Desa sebagai bukti kepemilikan.¹⁰

- b. Sebelum melakukan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi, terdapat beberapa dokumen yang harus dipenuhi oleh *Wakif* dan *Nazhir*, diantaranya yaitu berikut:¹¹

- 1) *Wakif* dan *Nazhir* menemui Kepala Desa dimana letak tanah ulayat berada dengan membawa bukti kepemilikan tanah, KTP, KK, serta SPPT PBB;
- 2) Kepala Desa membuat data pendukung konversi atas tanah ulayat dan membuat Surat Keterangan mengenai status tanahnya.
- 3) *Wakif*, *Nazhir* paling sedikit 3 (Tiga) orang, dan 2 (Dua) orang saksi datang ke KUA untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) di wiliyah Kecamatan letak tanah ulayat yang akan diwakafkan. Dalam hal ini,

⁹ Wawancara dengan Bapak Yusuf Wibisono PPAIW Kecamatan Jogorogo, Kabupaten Ngawi pada 22 Mei 2025.

¹⁰ Ibid Wawancara Dengan Bapak Yusuf Wibisono.

¹¹ Ibid

Nazhir ditunjuk oleh *Wakif*. *Nazhir* perseorangan paling sedikit terdiri dari 3 (Tiga) orang, dan 1 (Satu) orang ditunjuk sebagai ketua. Sedangkan dalam hal *Nazhir* adalah organisasi atau Badan Hukum, yaitu sesuai dengan akta pendiriannya dimana terdapat struktur kepengurusan: Ketua, Sekretaris dan Bendahara. Maka yang ditunjuk sebagai *Nazhir* adalah 3 (Tiga) orang pengurus tersebut.

Kewajiban PPAIW :

- 1) Membuat Akta Ikrar Wakaf setelah terjadi ikrar wakaf secara lisan dari *Wakif* kepada *Nazhir* yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi;
- 2) PPAIW di KUA kemudian membuatkan Ikrar Wakaf, Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan Surat Pengesahan *Nazhir*. Terdapat perbedaan antara Ikrar Wakaf dengan Akta Ikrar Wakaf, yaitu Ikrar Wakaf merupakan ikrar yang terucap antara *Wakif* dan *Nazhir* yang kemudian dibuat dalam bentuk tertulis dan ditandatangani kedua belah pihak. Sedangkan Akta Ikrar Wakaf merupakan Ikrar Wakaf yang dituangkan dalam bentuk akta tertulis oleh PPAIW;
- 3) PPAIW kemudian menyampaikan susunan nama-nama *Nazhir* kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI) perwakilan Kabupaten di lokasi letak tanah yang akan diwakafkan. Tanah wakaf wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota atas nama *Nazhir* untuk kepentingan pihak yang dimaksud dalam Akta Ikrar Wakaf sesuai dengan peruntukannya. Masa bakti bagi *Nazhir* yaitu selama 5 (lima) tahun. penggantian *Nazhir* tidak mengakibatkan peralihan tanah wakaf yang bersangkutan. Menurut Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, *Nazhir* berhenti dari kedudukannya apabila: meninggal dunia, berhalangan tetap, mengundurkan diri dan diberhentikan oleh BWI karena *Nazhir* tidak melaksanakan tugasnya untuk mengelola tanah wakaf.¹²

Setelah seluruh syarat kelengkapan dokumen telah terpenuhi, maka selanjutnya *Nazhir* sebagai pemohon penerbitan sertifikat tanah wakaf dapat mendaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi. Alur permohonan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi adalah sebagai berikut: ⁶¹

- 1) Pemohon atau dalam hal ini disebut dengan *Nazhir* mendaftarkan tanah yang diwakafkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi melalui Loket Pendaftaran;

¹² Wawancara dengan Bapak Murtoyo, *Ibid*.

- 2) Di loket pendaftaran petugas loket akan meneliti kelengkapan dokumen yang telah disyaratkan;
- 3) Setelah semua dokumen dinyatakan lengkap, petugas loket akan membuatkan Surat Tanda Terima dokumen dan Surat Perintah Setor (SPS) kepada pemohon;
- 4) Pemohon/*Nazhir* membayar biaya yang telah tercantum dalam SPS ke Loket Pembayaran;
- 5) Petugas loket pembayaran akan memberikan kuitansi pembayaran kepada pemohon/*Nazhir*;
- 6) Dokumen diteruskan kepada Seksi Pengukuran (Infrastruktur Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi) agar dilakukan pengukuran terhadap tanah yang diwakafkan;
- 7) Setelah dilakukan pengukuran terhadap tanah wakaf, Seksi Pengukuran kemudian menerbitkan Peta Bidang;
- 8) Dokumen permohonan pendaftaran tanah wakaf beserta peta bidang kemudian dilanjutkan kepada Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, dalam hal ini dilaksanakan oleh Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah;

- 9) Pemeriksaan dilakukan oleh Panitia A, yaitu panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik dan data yuridis di lapangan dan di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pengakuan hak atas tanah yang diakhiri dengan sidang Panitia A;
- 10) Proses pengumuman memerlukan waktu selama 2 (dua) bulan. Pengumuman dilakukan dengan cara dikirim ke Desa untuk ditempel di papan informasi dan ditempel pula pada papan informasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi. Proses pengumuman dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak tertentu untuk mengajukan sanggahan atau keberatan apabila pihak-pihak tersebut merasa dirugikan;
- 11) Setelah diumumkan selama 2 (dua) bulan tidak ada keberatan atau sanggahan dari pihak-pihak tertentu, maka dibuatkan Berita Acara Pengesahan Pengumuman yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi;
- 12) Kemudian penerbitan Surat Ukur dan Sertifikat Wakaf yang diserahkan kepada

pemohon/*Nazhir*.

Tanah yang sudah terdaftar sebagai tanah wakaf tentunya tidak dapat diperjual belikan. Hal ini disebabkan karena esensi dari wakaf itu sendiri adalah *Wakif* telah menyerahkan tanah tersebut kepada Allah SWT untuk kepentingan umat. Jadi apabila sewaktu-waktu *Wakif* membutuhkan tanah yang bersangkutan untuk diperjual belikan sudah tidak bisa. Dari sudut pandang penulis, pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan hukum tanah yang berlaku. Proses yang disusun sedemikian rupa dilakukan agar status tanah yang diwakafkan jelas berasal dari mana tanah tersebut, siapa yang memiliki hak untuk mengelola hingga jelas peruntukannya yang sesuai dengan syariat.

Sebagai Warga Negara Indonesia yang taat pada aturan hukum yang berlaku, orang perseorangan, Badan Hukum atau organisasi dituntut untuk melaksanakan kewajiban yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Demikian pula dengan urusan pensertifikatan tanah wakaf, artinya harus dilakukannya pencatatan terhadap tanah wakaf agar kelak tidak timbul sengketa. Sebab tanah merupakan hal yang krusial dan sering menimbulkan sengketa yang berkepanjangan. Namun dalam prakteknya, masyarakat

Kabupaten Ngawi kerap kali mengabaikan betapa pentingnya pendaftaran terhadap tanah wakafnya. Hal ini disebabkan karena prosedur yang harus dilaksanakan terlalu rumit dan masyarakat kurang atau bahkan tidak memahami bagaimana alur pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya tanah wakaf.

2. Apa saja hambatan pelaksanaan pendaftaran percepatan sertipikat tanah wakaf di Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, hambatan yang menjadi persoalan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi. Bapak Murtoyo selaku Kasi Penetapan dan Pendaftaran Hak BPN Ngawi menyampaikan bahwasannya hambatan yang terjadi dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf secara umum berasal dari faktor eksternal yaitu dari pihak pemohon/*Nazhir*, masyarakat serta perangkat desanya, sedangkan kurangnya sosialisasi

yang merupakan faktor internal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi. Berikut ini merupakan uraian mengenai hambatan yang terjadi secara umum dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf:¹³

- a. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat mengenai Aturan Hukum

Masyarakat kurang mengetahui atau bahkan memahami mengenai aturan hukum dalam bidang pertanahan, khususnya mengenai aturan wakaf sehingga masyarakat merasa enggan untuk mendaftarkan tanah yang akan diwakafkan;

- b. Kurangnya Pemahaman Perangkat Desa

Selain masyarakat, Perangkat Desa/Aparat Desa juga banyak yang kurang memahami mengenai prosedur serta aturan mengenai pendaftaran tanah wakaf sehingga jarang adanya himbauan dari Perangkat Desa kepada masyarakat untuk dapat mendaftarkan tanah yang diwakafkan;

- c. Kurangnya Pemahaman Masyarakat mengenai pentingnya Pendaftaran Tanah Wakaf
- Tidak sedikit masyarakat yang kurang memahami pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu sertifikat, sehingga masyarakat sering mengabaikan masalah tertib hukum dan tertib administrasi di bidang pertanahan khususnya wakaf;

- d. Kelalaian *Wakif* mengenai Bukti Kepemilikan Atas Tanah

Hal ini kerap terjadi dikarenakan tanah yang dimiliki oleh *Wakif* sudah cukup lama sehingga seringkali tidak mempunyai surat-surat tanah atau bukti kepemilikan atas tanah yang akan diwakafkan karena hilang;

- e. Kelalaian *Nazhir*

Kelalaian *Nazhir* yang dimaksudkan dalam hal ini adalah *Nazhir* mengabaikan betapa pentingnya mengurus tanah wakaf yang akan dikelolanya sehingga *Nazhir* kurang bertindak produktif untuk mengurus pendaftaran tanah wakafnya pada instansi terkait yaitu Kantor Pertanahan dan Kantor Urusan Agama;

- f. Kurangnya Sosialisasi dari Instansi

¹³ Wawancara dengan Bapak Murtoyo, *Ibid*

Kurangnya sosialisasi merupakan hambatan yang dipengaruhi oleh faktor internal, dalam hal ini kurangnya sosialisasi dari pihak Kantor Pertanahan kepada masyarakat maupun Perangkat Desa/Kelurahan terkait pendaftaran tanah, khususnya mengenai prosedur dan pentingnya pendaftaran tanah wakaf.¹⁴

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa terhambatnya proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi disebabkan karena kurangnya pengetahuan serta pemahaman oleh masyarakat serta pihak-pihak terkait mengenai pentingnya mendaftarkan atau mensertifikatkan tanah yang diwakafkan. Maka tidak heran apabila terdengar kasus tanah wakaf telah beralih atau berpindah tangan menjadi tanah milik para ahli waris dari *Nazhir* dengan penggunaan atau pemanfaatan tanah yang dapat dianggap telah menyimpang dari syariah dan tujuan semula, hal ini terjadi dikarenakan tanah yang diwakafkan belum disertifikatkan. Adanya anggapan proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi yang rumit dan membutuhkan waktu yang lama sehingga masyarakat mengurungkan niatnya untuk mendaftarkan tanah wakafnya, selain proses yang panjang dan dapat disebabkan pula karena biaya yang dibebankan kepada pemohon atau dalam hal ini disebut *Nazhir*.

3. Bagaimana upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan pelaksanaan pendaftaran sertifikat tanah wakaf di Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi

Berdasarkan dengan adanya uraian dari hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi, maka berikut merupakan upaya-upaya yang dapat diberikan guna mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf:¹⁵

a. Diadakannya Sosialisasi

Baik dari Kantor Pertanahan maupun dari Kantor Kementerian Agama setempat,

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Murtoyo, *Ibid*

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Murtoyo, *Ibid*

sebaiknya sesering mungkin mengadakan sosialisasi kepada warga masyarakat serta Perangkat Desa, sehingga dapat meningkatkan kesadaran untuk menjaga dan memelihara dokumen kepemilikan atas tanah sebaik-baiknya karena mendaftarkan tanah wakaf itu penting;

b. Menyelenggarakan Pendaftaran Tanah Wakaf di Desa-Desa

Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat sekaligus menyelenggarakan pendaftaran tanah wakaf di desa-desa yang mendapatkan program tersebut;

c. Melakukan Percepatan Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah Wakaf

Badan Pertanahan Nasional (BPN) diharapkan bekerjasama dengan Kementerian Agama setempat dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) perwakilan setempat dapat melakukan percepatan pelaksanaan persertifikatan tanah wakaf di seluruh wilayah Kabupaten/ Kota di seluruh Indonesia;

d. Pemerintah Memberikan Keringanan Biaya

Pemerintah diharapkan dapat memberikan kemudahan dalam hal pelaksanaan pengurusan sertipikat tanah wakaf dengan biaya yang sekecil-kecilnya atau bahkan tanpa dipungut biaya.

Berdasarkan uraian di atas maka upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan yang ada yakni dengan menunjang peranan dari sektor internal Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi dengan dibantu oleh peran lembaga lain seperti Pemerintah, Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Setiap lembaga yang dikoordinasi diharapkan turut serta dalam rangka mensukseskan program percepatan sertifikasi tanah wakaf dengan ikut andil dalam proses sosialisasi program ke masyarakat. Koordinasi efektif dalam hal birokrasi dengan lembaga-lembaga terkait sangat penting dalam mensukseskan program yang sedang dilaksanakan yakni program percepatan sertifikasi tanah wakaf ditindak lanjuti dengan kegiatan sosialisasi yang bertujuan supaya masyarakat mendapatkan informasi, merangsang kesadaran sehingga timbul dukungan sekaligus menerima informasi dan pada akhirnya memanfaatkan informasi yang diberikan. Keikutsertaan peran masyarakat dalam mensukseskan program percepatan sertifikasi tanah wakaf dengan tujuan untuk mengamankan aset wakaf khususnya di Kecamatan Jogorogo. Proses sosialisasi program percepatan

sertifikasi tanah wakaf dapat menumbuhkan kesadaran masyarakat dan merangsang sistem kepedulian sehingga masyarakat pun ikut memberikan perhatian lebih pada pentingnya sertifikasi tanah wakaf serta peduli terhadap hukum yang berlaku di Indonesia. Pemberian informasi kepada masyarakat luas merupakan cara yang paling tepat untuk menjalankan suatu program ketepatan sasaran pun perlu diperhatikan sehingga informasi dari program benar-benar dapat membangun itikad baik pada seluruh pihak yang bersangkutan. Sehingga proses pendaftaran tanah wakaf dapat terlaksana dengan baik dan tercapainya upaya pemerintah untuk memberikan kepastian hukum khususnya jaminan kepastian atas tanah wakaf yang dikelolanya.

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi dimulai dengan pemenuhan persyaratan, *Wakif* dan *Nazhir* harus mengurus data pendukung konversi jika tanahnya berasal dari tanah ulayat. Kemudian *Wakif*,

Nazhir dan 2 orang saksi harus mengurus Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan Surat Pengesahan *Nazhir* pada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) di KUA, setelah persyaratan lengkap *Wakif* dan *Nazhir* mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi dengan biaya Rp 0,00 (nol rupiah) dan waktu yang diperkirakan adalah 98 hari kerja.

- b. Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi yaitu kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai aturan hukum, kurangnya pemahaman mengenai pendaftaran tanah wakaf oleh Perangkat/Aparatur Desa, kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah, kelalaian *Wakif*, kelalaian *Nazhir* serta kurangnya sosialisasi mengenai pendaftaran tanah wakaf oleh instansi terkait.
- c. Upaya penyelesaian atau solusi yang diharapkan dapat diberikan untuk mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi diantaranya adalah: Diadakannya Sosialisasi, Menyelenggarakan Pendaftaran Tanah Wakaf di Desa-desa, Melakukan Percepatan Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah Wakaf, Pemerintah Memberikan Keringanan Biaya

2. Saran

- a. Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi seharusnya perlu meningkatkan kualitas kinerjanya dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat dan Perangkat Desa di Kabupaten Ngawi mengenai pentingnya dilakukan pendaftaran terhadap tanah wakaf sehingga masyarakat sadar dan tergerak untuk mendaftarkan tanah wakafnya.
- b. Bagi Masyarakat
 - 1) Masyarakat sebaiknya berperan aktif dalam mencari informasi mengenai pendaftaran tanah wakaf agar mempermudah untuk melakukan pendaftaran atas tanah wakafnya guna membantu mewujudkan tertib administrasi dalam bidang

pertanahan.

- 2) Sebaiknya masyarakat mengetahui persyaratan dan prosedur dalam mengurus dan mendaftarkan tanah wakaf supaya tidak terjadi masalah hukum dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Wakaf Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Wakaf.

Peraturan Pemerintah. Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak

Departemen Agama RI, *Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf*, Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji, Jakarta: 2003.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2016 Tentang Persyaratan Dan Tata Cara Pengenaan Tarif PNBP Terhadap Pihak Tertentu.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

Athoillah, Muhammad. *Hukum Wakaf*, Bandung: Yrama Widya, 2015.

Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Wakaf*, Bandung: Mandar Maju, 2017.

Huda, Miftakhul. *Mengalirkan Manfaat Wakaf (Potret Perkembangan Hukum Dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia)*, Bekasi: Gramata Publishing, 2015.

Kasdi, Abdurrahman. *Fikih wakaf Klasik Hingga Wakaf Produktif*, Yogyakarta: Idea Press, 2017.

Mushaddiq, Ahmad Hamdan, Hendri Tanjung, Hilman Hakiem., “Analisis Praktek Dan Manajemen Wakaf Produktif”, Al-Infaq Jurnal Ekonomi Islam Universitas Ibn Khaldun, Vol. 12, No. 2, Desember 2021.

Roziqin, Arief, Gindo, “Kepastian Hukum Pengaturan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah”. Jurnal de Facto, Vol. 11, No. 2, Januari 2025.

