

# PENERAPAN KONSEP 3 IN 1 IN THE LAND ACQUISITION PADA TANAH WAKAF DI INDONESIA

oleh :  
Jarot Widya Mulawan



Salah satu akad yang dapat menyebabkan pindahnya kepemilikan tanah adalah wakaf sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dalam hukum Islam wakaf berarti menyerahkan suatu hak milik kepada seseorang atau Nadzir baik berupa perorangan maupun berupa badan pengelolaan dengan ketentuan bahwa hasil atau manfaatnya digunakan untuk kemaslahatan umat yang sesuai dengan ajaran Islam. Tanah yang telah diwakafkan atau keluar dari hak milik yang mewakafkan, secara hukum Islam bukan lagi menjadi hak milik nadzir, tetapi menjadi hak Allah dalam pengertian hak masyarakat umum. Salah satu langkah strategis untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yaitu perlunya meningkatkan peran wakaf berupa tanah sebagai pranata keagamaan yang tidak hanya bertujuan menyediakan berbagai sarana ibadah dan sosial, tetapi juga memiliki kekuatan ekonomi yang berpotensi antara lain untuk memajukan kesejahteraan umum. Salah satu permasalahan yang sering terjadi terhadap perolehan tanah wakaf karena kurangnya pemahaman instansi terkait dan masyarakat dalam memahami mekanisme dan prinsip-prinsip dalam perolehan tanah waqaf di Indonesia. Dalam praktiknya, waqaf dilakukan atas dasar keikhlasan dan keridhoan semata serta mengikuti tata cara adat setempat tanpa didukung data otentik dan surat-surat keterangan, sehingga secara yuridis administratif status wakaf banyak yang tidak jelas.

Berdasarkan data yang dikeluarkan oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI) di bulan November 2017, tercatat bahwa baru 62% tanah wakaf di Indonesia yang memiliki sertifikat wakaf. Padahal, luas tanah wakaf di Indonesia mencapai 420 ribu hektar. Lambatnya sertifikasi tanah wakaf di Indonesia salah satunya disebabkan keterbatasan kompetensi pengelola wakaf atau Nadzir, dimana untuk pembuatan sertifikatnya serta Pajak Bumi Bangunan harus membayar sekurang-kurangnya mencapai Rp 75 juta. Banyak tanah yang terbengkalai karena hal tersebut. Selanjutnya BWI mengungkapkan bahwa penggunaan tanah wakaf di Indonesia masih identik konsep tradisional dimana untuk masjid atau makam. Padahal, menurut BWI, wakaf juga bisa dan boleh dikelola menjadi aset-aset ekonomi yang menghasilkan keuntungan finansial yang berguna bagi kemaslahatan umat. Contoh yang dapat dijadikan rujukan adalah misalnya di Selandia Baru, dimana tanah wakaf dikelola sebagai peternakan domba yang hasilnya dapat dinikmati masyarakat. Secara ekonomi tanah wakaf sangat bermanfaat dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dari segala permasalahan hukum yang disebutkan diatas maka beberapa solusi hadir untuk menengahnya. Diantaranya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006. Namun konsep 3 in 1 in The Land Acquisition memberikan solusi konkrit dalam permasalahan Hukum Agraria khususnya dalam hal perwakafan. Konsep tersebut memberikan panduan untuk perolehan tanah wakaf yang sesuai dalam konsep Islam yang bertumpu pada 3 aspek penting yaitu aspek perizinan (ikrar wakaf), aspek penguasaan (bukti kepemilikan hak), dan aspek sertifikasi tanah wakaf (pencatatan). Konsep 3 in 1 in The Land Acquisition ini berlandaskan pada 3 teori dasar yaitu teori keadilan dalam arti tidak merugikan kedua belah pihak, teori kepastian

hukum dimana tidak menyimpang dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan teori kemanfaatan yang maknanya membawa kemaslahatan bagi masyarakat.

## 1. Titik Start (Perizinan)

Titik Start merupakan suatu definisi dari ikrar yang didasari dari niat seseorang yang berkeinginan untuk mewakafkan harta miliknya berupa tanah untuk tujuan kemaslahatan umat atau masyarakat umum. Di sinilah titik perizinan dimulai. Hal yang perlu diperhatikan :

- Pada Pasal 21 UU 41/2004, nama dan identitas wakif sebagai pemilik harta tanah Wakaf; dan nama dan identitas Nadzir sebagai penerima tanah wakaf, beserta data dan keterangan harta tanah yang akan diwakafkan dan peruntukannya, harus dengan jelas disebutkan dan dinyatakan.
- Ikrar Wakaf harus secara lisan dan tulisan dihadapan PPAIW dan beberapa saksi.
- Kemudian Ikrar Wakaf tersebut harus ditulis didalam sebuah akta yang bernama Akta Ikrar Wakaf (AIW).

- Tata cara pembuatan AIW : (1) wakaf memenuhi persyaratan administrasi penwakafan dan fisik tanah wakaf yang diteliti oleh PPAIW (2) Ikrar wakaf dan pembuatan AIW dilakukan dihadapan Majelis Ikrar Wakaf, (3) AIW ditandatangani oleh Wakif, Nadzir dan Saksi dan disahkan oleh PPAIW (4) Membuat salinan AIW yang disampaikan kepada Wakif, Nadzir, Mauquf Allah, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, instansi berwenang lainnya.

## 2. Titik Decision (Penguasaan)

Kepastian Hukum Tanah Wakaf begitu penting agar tidak terjadi sengketa atas tanah yang telah diwakafkan. Kepastian hukum sendiri mengenai siapa pemilik tanah wakaf dan kepastian objek tanah Wakaf seperti letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Kepastian Hukum mengenai siapa pemegang hak atas tanah perlu dikuatkan melalui pendaftaran tanah kemudian menghasilkan berupa sertifikat tanah. Hanya tanah bersertifikat hak milik yang memiliki kekuatan penuh dan memenuhi syarat untuk dijadikan tanah wakaf. Tanah hak milik yang diwakafkan bersifat right to use dan right of disposal.

## 3. Titik Product (Sertifikasi)

Titik Product adalah pendaftaran atau sertifikasi tanah berdasarkan UUPA dan PP no 24/1997 yang bertujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, sebagai bukti dirinya adalah pemegang hak atas tanah yang bersangkutan menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkependingan, dan untuk tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran tanah sendiri adalah rangkaian kegiatan Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, yang berbentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah yang bersangkutan.