

Artikel Penelitian

Pendaftaran Tanah Wakaf di Indonesia

*Apriaman Lase, Olivia Aurora Sitorus, Diana R.W. Napitupulu**Fakultas Hukum, Prodi Magister Hukum, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta, Indonesia*

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Redaksi: 11 Juli 2025
Revisi Akhir: 25 Juli 2025
Diterbitkan Online: 27 Agustus 2025

KATA KUNCI

Pendaftaran Tanah Wakaf
Kepastian Hukum
Administrasi Pertanahan

KORESPONDENSI

Phone: -
E-mail: apriamanlase7@gmail.com

A B S T R A K

Pendaftaran tanah wakaf merupakan salah satu aspek penting dalam menjamin kepastian hukum dan optimalisasi pemanfaatan aset wakaf di Indonesia. Namun, hingga saat ini, masih terdapat berbagai kendala dalam proses pendaftaran, seperti kurangnya pemahaman masyarakat, hambatan birokrasi, serta lemahnya koordinasi antara lembaga terkait. Ketidakjelasan status hukum tanah wakaf yang belum terdaftar dapat berpotensi menimbulkan sengketa dan menghambat pemanfaatannya bagi kepentingan sosial dan keagamaan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kebijakan hukum terkait pendaftaran tanah wakaf, mengidentifikasi permasalahan dalam implementasinya, serta merumuskan solusi yang dapat diterapkan guna meningkatkan efektivitas sistem pendaftaran tanah wakaf. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual untuk mengkaji regulasi yang berlaku serta tantangan dalam pelaksanaannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya peningkatan kesadaran hukum masyarakat, penyederhanaan prosedur administrasi, serta pemanfaatan teknologi dalam sistem pendaftaran tanah wakaf merupakan langkah strategis dalam mempercepat proses legalisasi aset wakaf. Reformasi kebijakan dan sinergi antar-pemangku kepentingan diharapkan dapat menciptakan sistem pendaftaran tanah wakaf yang lebih efektif, transparan, dan berkelanjutan.

PENDAHULUAN

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. Dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Sedangkan di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian mengenai tanah diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Tanah wakaf merupakan tanah hak milik yang diberikan secara cuma-cuma oleh si pemilik tanah. Menurut Boedi Harsono, perwakafan tanah hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang suci, mulia dan terpuji yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum, dengan memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya menjadi wakaf sosial. Lahirnya tanah wakaf dilatar belakangi oleh kenyataan sosial bahwa wakaf merupakan suatu perbuatan hukum yang berkembang dalam kehidupan masyarakat Islam. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa tanah wakaf adalah tanah atau harta yang di berikan secara cuma-cuma untuk keperluan ibadah dan atau untuk kesejahteraan umum.

Tanah wakaf memiliki peran penting dalam kehidupan sosial dan keagamaan masyarakat Indonesia. Sebagai salah satu bentuk harta yang dihibahkan untuk kepentingan umum, tanah wakaf sering digunakan untuk pembangunan masjid,

sekolah, rumah sakit, serta fasilitas sosial lainnya yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Namun, dalam praktiknya, masih banyak tanah wakaf yang menghadapi permasalahan hukum, terutama yang berkaitan dengan kepastian status kepemilikan dan perlindungan hukum bagi tanah yang telah diwakafkan.

Permasalahan utama yang sering muncul adalah kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah wakaf, yang berujung pada ketidakpastian hukum dan potensi sengketa di kemudian hari. Banyak tanah wakaf yang masih tercatat atas nama perorangan, sehingga ketika wakif (orang yang mewakafkan tanah) meninggal dunia, ahli waris sering kali berusaha untuk menarik kembali tanah tersebut. Di sisi lain, kendala administratif dan birokrasi yang kompleks dalam proses pendaftaran tanah wakaf juga menjadi faktor yang menghambat legalisasi tanah wakaf secara menyeluruh.

Regulasi tentang Tanah Wakaf sebelumnya telah tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik Atas Tanah. Aturan hukum terbaru yang pemerintah telah terbitkan memberikan landasan hukum yang kuat dalam pendaftaran tanah wakaf, sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf. Hukum perwakafan dimuat juga dalam Kompilasi Hukum Islam di Indonesia yang diatur dengan Instruksi Presiden RI Nomor 1 Tahun 1991 dasar-dasar tersebut diatas menjadi pedoman bagi masyarakat dan penegak hukum di seluruh Indonesia. Peraturan perundang-undangan yang telah ada ini mengharuskan setiap tanah wakaf untuk didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna memperoleh sertifikat tanah wakaf sebagai bentuk perlindungan hukum. Namun, hingga saat ini masih terdapat banyak tanah wakaf yang belum bersertifikat, sehingga rawan menjadi objek sengketa atau bahkan dialihkan untuk kepentingan lain yang bertentangan dengan tujuan awal wakaf.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu dengan menelaah peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta literatur hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah wakaf di Indonesia. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini mencakup pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan perbandingan. Penelitian ini bersifat kualitatif dengan sumber data utama berasal dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta literatur akademik yang relevan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, sementara analisis data dilakukan dengan pendekatan deskriptif kualitatif guna menelaah dan memahami permasalahan serta potensi solusi terkait pendaftaran tanah wakaf.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendaftaran Tanah Wakaf di Indonesia, dalam konteks hukum positif di Indonesia, tanah wakaf diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yang menyatakan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang menyerahkan hak atas tanah untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum atau sosial keagamaan. Prinsip utama dalam wakaf adalah sifatnya yang permanen, artinya tanah yang sudah diwakafkan tidak boleh diperjualbelikan, diwariskan, atau dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain. Untuk itu, kepastian hukum menjadi sangat penting guna menjamin penggunaan tanah wakaf sesuai dengan peruntukan.

Dalam hukum, kepastian merupakan elemen fundamental yang menjamin agar suatu aturan dapat ditegakkan secara adil dan konsisten. Teori Tujuan Hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch menegaskan bahwa hukum harus memenuhi tiga nilai utama, yaitu kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), keadilan (*Gerechtigkeit*), dan kemanfaatan (*Zweckmäßigkeit*). Dalam konteks pendaftaran tanah wakaf, kepastian hukum menjadi hal yang sangat penting untuk memastikan bahwa tanah yang telah diwakafkan memiliki perlindungan hukum yang jelas dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Agar memiliki kepastian hukum, tanah wakaf harus didaftarkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Wakaf, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf. Namun, dalam realitasnya, masih banyak tanah wakaf yang belum terdaftar secara resmi, sehingga berisiko menimbulkan konflik hukum. Salah satu penyebabnya adalah kurangnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran wakaf, serta hambatan administratif yang sering kali membuat proses pendaftaran berjalan lambat. Akibatnya, banyak kasus di mana tanah wakaf diklaim kembali oleh ahli waris atau pihak lain yang tidak berhak, karena tidak adanya bukti hukum yang kuat.

Kedudukan tanah wakaf mempunyai kedudukan yang khusus, yaitu tanah yang telah di wakafkan secara terpisah dari kegiatan transaksi pengalihan hal atas tanah seperti jual beli, hibah, waris ditukar, dijadikan jaminan, disita dan dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya. Dengan kata lain pada prinsipnya terhadap tanah wakaf tidak dapat dilakukan perubahan tanah wakaf baik terhadap perubahan status, peruntukan, ataupun penggunaan selain dari pada apa yang dimaksud dalam ikrar wakaf. Namun dalam keadaan-keadaan tertentu dapat berubah, yakni:

1. Keadaan tanahnya tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf sebagaimana yang telah diikrarkan oleh wakif;
2. Kepentingan umum menghendakinya.

Wakif selaku pihak yang mewakafkan harta benda miliknya kepada Nazhir sebagai pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Proses pengajuan wakaf dapat berupa tanah, masjid, bangunan atau bentuk lainnya, yang diresmikan dengan melalui pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW). Dengan Wakif dan Nadzir terlebih dahulu harus datang ke Kantor Urusan Agama untuk diadakan ikrar wakaf di hadapan PPAIW dimana pengucapan akta ikrar wakaf disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan penerbitan akta ikrar wakaf oleh PPAIW. Akta Ikrar Wakaf tersebut beserta surat keterangan lainnya di bawa ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan Pendaftaran.

PPAIW berkewajiban untuk atas nama nadzir datang ke Kantor Pertanahan dengan membawa akta ikrar wakaf beserta syarat-syarat lainnya untuk mengajukan pendaftaran tanah wakaf. Pada sertifikat hak milik dimatikan berdasarkan akta ikrar wakaf dan di belakang nomor hak milik dicoret ditulis kata wakaf. Pada sertifikat wakaf nama pemegang haknya ditulis nama Nadzir: ketua, sekertaris, bendahara, Anggota 1 (satu) dan anggota 2 (dua), dan pada kolom petunjuk (h) diberi keterangan mengenai akta ikrar wakaf dan Peruntukan atau penggunaan tanah.

Kegiatan mewaafkan tanah sebenarnya telah sah sesaat setelah orang yang mewakafkan (wakif) selesai mengucapkan ikrar wakaf kepada orang yang bertugas mengelola tanah wakaf (nadzir) di hadapan PPAIW di KUA setempat dan disaksikan oleh dua orang saksi, namun untuk urusan administrasi dan hukum pertanahan keabsahannya sempurna, artinya belum bisa memperoleh kepastian dan perlindungan hukum tidak sampai diterbitkannya Akta ikrar wakaf oleh PPAIW dan sertipikat tanah wakaf oleh BPN.

Syarat-syarat Pendaftaran Tanah Wakaf Tanah bersertifikat hak milik:

Sertifikat asli atau sertifikat hak milik tanah yang bersangkutan.

Identitas dari wakif dan Nazhir (foto copy KTP dan KK yang masih berlaku) dilegalisir oleh pejabat yang berwenang

Surat kuasa, jika permohonan dikuasakan Akta ikrar wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf setempat.

Surat pengesahan dari Kantor Urusan Agama setempat mengenai Nadzir yang bersangkutan. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan Tanah yang belum terdaftar haknya (belum bersertifikat Hak milik) syarat-syaratnya adalah:

1. Tanda bukti kepemilikan
 - a. Telah memiliki surat tanda bukti pemilikan berupa
 - i. Girik/leter C
 - ii. Surat perolehan tanah (jul beli, warisan, hibah dll)
 - iii. Surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa/Kelurahan
 - iv. Surat pernyataan tidak dalam sengketa.
 - b. Tidak atau kurang mempunyai bukti kepemilikan, penegasan konversi atau pengakuan hak
 - i. Surat permohonan Konversi atau penegasan hak
 - ii. Surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa/Kelurahan
 - iii. pernyataan tidak dalam sengketa
 - iv. Bukti perolehan kepemilikan tanah: Pernyataan pemohon bahwa telah menguasai secara fisik selama 20 tahun terus-menerus. Keterangan Kepala Desa atau Lurah dengan saksi 2 orang ketua adat atau penduduk setempat yang membenarkan bahwa orang tersebut menguasai tanah selama 20 tahun atau lebih secara terus menerus.
2. Identitas dari Wakif dan Nadzir (foto copy KTP dan KK yang masih berlaku) dilegalisir oleh pejabat yang berwenang
3. Surat kuasa, jika permohonan dikuasakan
4. Akta ikrar wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf setempat.
5. Surat pengesahan Nadzir
6. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan

Fungsi pendaftaran tanah wakaf ini untuk memperjelas proses administratif dalam pencatatan tanah wakaf di Indonesia. Peraturan ini memberikan panduan bagi masyarakat dan lembaga terkait dalam prosedur pendaftaran, sertifikasi, dan pengelolaan tanah yang diwakafkan agar memiliki kekuatan hukum yang sah. Pendekatan kasus dalam studi tentang tanah wakaf dapat membantu memahami bagaimana regulasi diterapkan dalam praktik serta mengidentifikasi permasalahan hukum yang sering terjadi. Salah satu contoh kasus yang menarik adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 78 PK/Pdt/2014, di mana seorang ahli waris menggugat tanah wakaf yang telah diserahkan kepada lembaga keagamaan. Dalam kasus ini, Mahkamah Agung menegaskan bahwa tanah yang sudah diwakafkan tidak dapat diwariskan kembali kepada ahli waris, karena secara hukum hak atas tanah tersebut sudah beralih menjadi milik Allah dan dikelola oleh Nadzir (pengelola wakaf).

Kasus lain yang cukup sering terjadi adalah sengketa kepengurusan wakaf antara nadzir dan pihak lain yang mengklaim hak atas tanah wakaf. Banyak kasus menunjukkan bahwa kelemahan administrasi, kurangnya sertifikasi tanah wakaf, serta ketidaktahuan masyarakat mengenai prosedur hukum sering menjadi penyebab utama sengketa. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memastikan bahwa semua proses administrasi pendaftaran tanah wakaf dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku agar tidak menimbulkan konflik hukum di kemudian hari.

Dalam perbandingan dengan negara lain, sistem pendaftaran tanah wakaf di Indonesia masih memiliki beberapa kelemahan, terutama dalam hal pengawasan dan administrasi. Misalnya, di Malaysia, pengelolaan tanah wakaf dilakukan secara terpusat oleh Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) di setiap negara bagian. Mereka memiliki sistem administrasi yang lebih modern dengan Sistem Wakaf Nasional, yang memungkinkan pencatatan dan pemantauan aset wakaf secara lebih tertata. Dengan sistem ini, transparansi dalam pengelolaan tanah wakaf lebih terjamin, sehingga mengurangi potensi penyalahgunaan dan sengketa.

Sementara itu, di Indonesia, sistem pendaftaran tanah wakaf masih bersifat desentralisasi, di mana setiap daerah memiliki kebijakan masing-masing dalam proses administrasinya. Banyak tanah wakaf yang belum didaftarkan secara resmi, sehingga rentan terhadap permasalahan hukum, baik dari segi kepemilikan maupun pengelolaannya. Oleh karena itu, Indonesia dapat belajar dari sistem di Malaysia dengan membentuk lembaga nasional khusus yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pendaftaran tanah wakaf secara lebih terintegrasi.

KESIMPULAN DAN SARAN

Tanah wakaf memiliki peran penting dalam kehidupan sosial dan keagamaan, namun dalam praktiknya, pendaftaran dan pengelolaannya masih menghadapi berbagai tantangan hukum dan administratif. Berdasarkan pendekatan perundang-undangan (*statutory approach*), regulasi yang mengatur pendaftaran tanah wakaf di Indonesia telah cukup komprehensif, namun implementasinya masih sering terhambat oleh kurangnya pemahaman masyarakat serta lemahnya administrasi di tingkat lokal. Dari pendekatan kasus (*case approach*), terlihat bahwa banyak sengketa tanah wakaf terjadi akibat kurangnya pencatatan resmi dan tidak adanya sertifikasi tanah yang jelas. Beberapa kasus di pengadilan menegaskan bahwa tanpa administrasi yang tertib, tanah wakaf berisiko diklaim kembali oleh ahli waris atau pihak lain yang berkepentingan. Sementara itu, melalui pendekatan perbandingan (*comparative approach*), dapat dipelajari bahwa sistem pengelolaan wakaf di negara lain, seperti Malaysia, telah lebih terstruktur dengan adanya lembaga khusus yang menangani pendaftaran dan pengawasan wakaf secara nasional. Indonesia dapat mengambil pelajaran dari sistem tersebut dengan membangun sistem administrasi yang lebih modern dan terintegrasi, sehingga dapat meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan terhadap tanah wakaf.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, Hlm. 272
- Choiri, A., Ariga, A., & Satibi, I. (2025). Kebijakan Sertifikasi Wakaf di Indonesia dalam Pembangunan Berkelanjutan: Peluang dan Tantangan. *PESHUM: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora*, 4(2), 2665-2676.
- H. Taufik Hamami, *Perwakafan Tanah (Dalam Politik Hukum Agraria Nasional)*, Jakarta, Tatanusa, 2003, hlm. 3.
- Munir, A. S. (2015). Optimalisasi Pemberdayaan Wakaf Secara Produktif. *Ummul Qura*, 6(2), 94-109.

- Suarni, S., Antoni, H., Asmarani, N., Wahyuni, S., & Amalia, M. (2024). Buku Referensi Hukum Pidana: Teori komprehensif. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Yunita, T. L. (2016). Kebijakan Negara Terhadap Filantropi Islam: Studi Undang-undang Wakaf. Penerbit A-Empat.

Undang-Undang

Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Website

<https://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif>

<https://www.bwi.go.id/10854/2024/11/13/peraturan-menteri-agraria-nomor-2-tahun-2017-tentang-tata-cara-pendaftaran-tanah-wakaf-2/>