

BAGAIMANA PENDAFTARAN TANAH WAKAF DI INDONESIA

John Gunung Hutapea¹, Fransiska Riana S², Diana Napitupulu³

kingmountain63@gmail.com¹, auristelaareliamarpaung@gmail.com², diana.napitupulu@uki.ac.id³

Universitas Kristen Indonesia

Abstrak: Artikel ini membahas prosedur, tantangan, dan implikasi hukum terkait pendaftaran tanah wakaf di Indonesia. Tanah wakaf memiliki peran penting dalam mendukung kegiatan keagamaan dan sosial di masyarakat. Namun, pendaftaran tanah wakaf sering kali dihadapkan pada berbagai kendala administratif dan hukum. Artikel ini memberikan analisis mendalam tentang regulasi yang berlaku, proses pendaftaran, serta rekomendasi untuk perbaikan sistem pendaftaran tanah wakaf di Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur wakaf di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan perlunya peningkatan kesadaran masyarakat dan kapasitas lembaga terkait untuk memastikan pendaftaran tanah wakaf yang lebih efektif dan efisien.

Kata kunci: Tanah Wakaf, Pendaftaran, Hukum Agraria, Indonesia, Wakaf.

PENDAHULUAN

Wakaf adalah salah satu bentuk ibadah dalam Islam yang memiliki dimensi sosial dan spiritual yang sangat penting. Dalam bahasa Arab, wakaf berasal dari kata “waqafa” yang berarti menahan atau berhenti. Secara istilah, wakaf berarti menyerahkan harta yang dimiliki untuk kepentingan umum atau khusus, dengan menahan benda pokoknya dan mengambil manfaatnya untuk tujuan kebaikan dan keberlanjutan amal jariyah. Harta yang diwakafkan, yang disebut sebagai mauquf, bisa berupa tanah, bangunan, uang, atau benda lainnya yang memiliki nilai ekonomis.

Wakaf berfungsi sebagai sarana untuk mendukung berbagai kegiatan sosial dan keagamaan. Dalam ajaran Islam, wakaf tidak hanya dipandang sebagai amal kebaikan yang mendatangkan pahala terus-menerus (amal jariyah) bagi wakif (orang yang mewakafkan), tetapi juga sebagai instrumen untuk memperkuat solidaritas sosial, meringankan kemiskinan, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara umum (Ahmadi, 2021).

Di Indonesia, tanah wakaf memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan sosial dan keagamaan. Tanah wakaf sering kali digunakan untuk berbagai keperluan, seperti pembangunan masjid, sekolah, pesantren, rumah sakit, panti asuhan, dan fasilitas umum lainnya. Hal ini sesuai dengan tujuan wakaf yang dimaksudkan untuk kemaslahatan umum, di mana manfaat dari tanah wakaf dapat dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat, terutama dalam memenuhi kebutuhan dasar dan pelayanan sosial (Suryanata, 2018).

Sebagai negara dengan mayoritas penduduk Muslim, potensi wakaf di Indonesia sangat besar. Namun, agar potensi tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal, tanah wakaf harus dikelola dengan baik dan terdaftar secara resmi. Pendaftaran tanah wakaf penting untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa atau penyalahgunaan aset wakaf.

Meskipun peran tanah wakaf sangat signifikan, pendaftaran tanah wakaf di Indonesia masih menghadapi berbagai kendala. Kendala-kendala ini dapat dikategorikan ke dalam dua kelompok utama: kendala regulasi dan kendala pelaksanaan di lapangan.

- 1) **Kendala Regulasi:** Meskipun Indonesia memiliki undang-undang yang mengatur tentang wakaf, seperti Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, implementasinya di lapangan masih belum optimal. Peraturan yang ada sering kali tidak sepenuhnya dipahami oleh masyarakat, terutama oleh wakif (pemberi wakaf) dan nazir (pengelola wakaf). Selain itu, prosedur administrasi yang diperlukan untuk mendaftarkan tanah wakaf ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) sering kali dianggap rumit dan memakan waktu, sehingga membuat banyak wakif atau nazir enggan atau tidak mampu menyelesaikan proses pendaftaran secara tuntas (Hakim, 2019).
- 2) **Kendala Pelaksanaan:** Di lapangan, banyak tanah wakaf yang belum terdaftar secara resmi karena kurangnya kesadaran dan pemahaman dari masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah wakaf. Tanah yang tidak terdaftar rentan terhadap konflik kepemilikan, seperti sengketa antara ahli waris wakif dan nazir, atau bahkan klaim oleh pihak ketiga yang tidak berhak. Selain itu, kurangnya sosialisasi dan pendampingan dari pihak berwenang, seperti Kementerian Agama dan BPN, juga menjadi faktor penyebab lambatnya proses pendaftaran tanah wakaf (Kementerian Agama Republik Indonesia, 2022).

Pendaftaran tanah wakaf sangat penting untuk memastikan bahwa tanah wakaf dilindungi secara hukum dan dapat dikelola dengan baik. Tanah wakaf yang terdaftar resmi memiliki sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN, yang menjadi bukti kepemilikan yang sah dan diakui secara hukum. Dengan adanya sertifikat ini, tanah wakaf terlindungi dari potensi penyalahgunaan atau pengalihan kepemilikan secara ilegal.

Selain itu, pendaftaran tanah wakaf juga memudahkan pemerintah dan lembaga pengelola wakaf dalam memantau dan mengelola aset wakaf secara lebih transparan dan akuntabel. Ini penting

untuk memastikan bahwa manfaat dari tanah wakaf dapat dirasakan oleh masyarakat luas sesuai dengan tujuan awal dari wakaf tersebut.

Artikel ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis prosedur pendaftaran tanah wakaf di Indonesia, serta memberikan rekomendasi untuk meningkatkan sistem pendaftaran agar lebih efektif dan efisien. Dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang ada dan mengevaluasi pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di lapangan, artikel ini berharap dapat memberikan kontribusi positif dalam memperbaiki sistem pengelolaan dan pendaftaran tanah wakaf di Indonesia. Tujuannya adalah agar tanah wakaf yang ada dapat memberikan manfaat optimal bagi masyarakat, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan hukum yang berlaku.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, yang merupakan penelitian hukum doktrinal. Pendekatan ini menelaah berbagai peraturan perundang-undangan terkait wakaf, khususnya yang mengatur tentang pendaftaran tanah wakaf di Indonesia, seperti Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. Selain itu, analisis juga dilakukan terhadap dokumen hukum lainnya, seperti fatwa MUI, doktrin, dan literatur hukum yang relevan. Dengan metode ini, penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai regulasi yang ada dan bagaimana implementasinya dalam konteks pendaftaran tanah wakaf.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendaftaran tanah wakaf di Indonesia diatur oleh dua regulasi utama, yaitu Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 berfungsi sebagai kerangka hukum dasar yang mengatur semua aspek terkait wakaf di Indonesia. Undang-undang ini memberikan definisi yang jelas tentang wakaf, termasuk jenis-jenis harta benda yang dapat diwakafkan, serta menetapkan prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan wakaf. Sebagai contoh, undang-undang ini mengatur bahwa wakaf dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, dan wakif (orang yang mewakafkan) dapat berasal dari perseorangan, organisasi, atau badan hukum.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengatur berbagai aspek penting dalam perwakafan, termasuk definisi wakaf, pihak-pihak yang terlibat, prosedur pelaksanaan, dan pengelolaan wakaf. Beberapa poin utama dari undang-undang ini adalah:

- a. **Definisi Wakaf dan Tujuannya:** Wakaf didefinisikan sebagai perbuatan hukum wakif (orang yang mewakafkan) 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 ketentuan hukum syari'ah. Tujuan utama dari wakaf ini adalah untuk menggali potensi ekonomi harta benda wakaf dan memanfaatkannya untuk kepentingan ibadah serta memajukan kesejahteraan umum.
- b. **Unsur-Unsur Wakaf:** Undang-undang ini menetapkan bahwa setiap perbuatan wakaf harus memenuhi beberapa unsur, yaitu wakif (pemberi wakaf), nazhir (pengelola wakaf), harta benda wakaf, ikrar wakaf, peruntukan harta benda wakaf, dan jangka waktu wakaf. Unsur-unsur ini merupakan komponen fundamental yang harus ada untuk sahny sebuah perbuatan wakaf menurut hukum.
- c. **Pihak yang Terlibat dalam Wakaf:** Pihak-pihak yang dapat terlibat dalam perbuatan wakaf adalah perseorangan, organisasi, dan badan hukum sebagai wakif, serta perseorangan, organisasi, dan badan hukum sebagai nazhir. Pengaturan ini memberikan fleksibilitas bagi berbagai entitas untuk terlibat dalam perwakafan, dengan tujuan untuk meningkatkan partisipasi dalam pengelolaan dan pengembangan harta wakaf.
- d. **Keabadian Wakaf:** Salah satu prinsip penting dalam undang-undang ini adalah bahwa wakaf yang telah diikrarkan tidak dapat dibatalkan. Harta benda wakaf tidak boleh dicabut kembali atau dikurangi volumenya oleh wakif dengan alasan apapun, kecuali untuk kepentingan umum yang

lebih besar yang diperbolehkan oleh hukum. Ketentuan ini memberikan kepastian hukum dan melindungi harta wakaf dari potensi penyalahgunaan.

- e. Pengelolaan Harta Wakaf: Undang-undang ini juga mengatur tentang pengelolaan harta benda wakaf oleh nazhir. Pengelolaan ini harus dilakukan secara produktif dan transparan, dengan tujuan untuk memaksimalkan manfaat harta wakaf bagi kepentingan ibadah, pendidikan, kesehatan, serta peningkatan ekonomi umat dan kesejahteraan umum lainnya.
- f. Perubahan Status Harta Wakaf: Undang-undang ini mengatur bahwa perubahan status harta benda wakaf hanya diperbolehkan dalam kondisi tertentu, seperti jika diperlukan untuk kepentingan umum. Dalam hal ini, harta wakaf yang statusnya diubah harus diganti dengan harta lain yang memiliki nilai dan manfaat yang setara.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 disusun sebagai pedoman teknis untuk melaksanakan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. Peraturan ini merinci berbagai proses administrasi yang harus diikuti, termasuk tata cara pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW), prosedur pendaftaran tanah wakaf di Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta pengelolaan harta benda wakaf oleh nazhir (pengelola wakaf). Peraturan ini sangat penting karena memastikan bahwa proses pendaftaran tanah wakaf dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga status tanah wakaf tersebut memiliki kepastian hukum yang kuat.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 mencakup berbagai aspek teknis yang diperlukan untuk melaksanakan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. Beberapa substansi utama dari peraturan ini meliputi:

- a. Pendaftaran Wakaf: Peraturan ini mengatur secara rinci prosedur pendaftaran tanah wakaf dan harta benda wakaf lainnya. Pendaftaran wakaf merupakan langkah penting yang harus dilakukan untuk memperoleh pengakuan hukum terhadap status wakaf, yang melibatkan pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW) oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), dan pencatatan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk tanah wakaf.
- b. Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf: Peraturan ini juga mengatur tentang pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf oleh nazhir. Pengelolaan ini harus dilakukan secara profesional dan transparan untuk memastikan bahwa manfaat dari harta benda wakaf dapat terus berkembang dan digunakan sesuai dengan tujuan wakaf, yaitu untuk kepentingan ibadah dan kesejahteraan umum.
- c. Perubahan Status dan Pemanfaatan Wakaf: Peraturan ini menjelaskan kondisi-kondisi khusus di mana perubahan status harta benda wakaf diperbolehkan, misalnya jika tanah wakaf tersebut dibutuhkan untuk kepentingan umum yang lebih besar, seperti pembangunan infrastruktur publik. Dalam hal ini, harta benda wakaf yang statusnya diubah wajib digantikan dengan harta benda lain yang setara nilai dan manfaatnya.
- d. Pengawasan dan Penyelesaian Sengketa: Untuk menjaga integritas dan keberlanjutan wakaf, peraturan ini juga menetapkan mekanisme pengawasan oleh Kementerian Agama dan badan-badan terkait lainnya. Pengawasan ini mencakup audit terhadap pengelolaan wakaf dan pemantauan terhadap pelaksanaan wakaf oleh nazhir. Selain itu, peraturan ini juga menyediakan kerangka hukum untuk penyelesaian sengketa yang mungkin timbul terkait dengan wakaf.

Proses pendaftaran tanah wakaf di Indonesia melibatkan beberapa tahap penting. Pertama, proses dimulai dengan pengajuan wakaf, di mana wakif yang memiliki niat untuk mewakafkan harta bendanya, baik berupa tanah atau bentuk lainnya, harus meresmikan niat tersebut melalui pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW). AIW adalah dokumen legal yang mencatat pernyataan wakif mengenai wakafnya dan dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), yang biasanya adalah pejabat dari Kementerian Agama setempat. AIW ini berfungsi sebagai bukti otentik dari perbuatan hukum wakaf dan menjadi dasar untuk pendaftaran tanah wakaf.

Setelah AIW dibuat, langkah selanjutnya adalah mendaftarkan tanah wakaf tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan Sertifikat Tanah Wakaf. Proses pendaftaran ini mencakup beberapa tahapan, termasuk pengukuran tanah oleh petugas BPN, verifikasi dokumen, dan pengesahan oleh pejabat terkait. Pengukuran tanah memastikan bahwa batas-batas tanah yang diwakafkan tercatat dengan jelas, sedangkan verifikasi dokumen memastikan bahwa semua persyaratan hukum telah dipenuhi. Setelah semua prosedur terpenuhi, BPN akan mengeluarkan Sertifikat Tanah Wakaf, yang menjadi bukti sah dan legal bahwa

tanah tersebut kini berstatus wakaf.

Meskipun regulasi yang mengatur pendaftaran tanah wakaf di Indonesia sudah cukup jelas, pelaksanaan di lapangan sering kali menghadapi berbagai kendala. Salah satu kendala utama adalah rendahnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya pendaftaran wakaf. Banyak wakif dan nazhir yang tidak memahami pentingnya sertifikasi tanah wakaf, yang sering kali disebabkan oleh kurangnya informasi dan edukasi dari pihak berwenang. Akibatnya, banyak tanah wakaf yang belum terdaftar secara resmi, yang berpotensi menimbulkan berbagai masalah hukum di kemudian hari, seperti sengketa kepemilikan atau penyalahgunaan tanah wakaf oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

Kendala lain yang sering dihadapi adalah proses administrasi yang panjang dan birokrasi yang rumit. Prosedur pendaftaran di BPN, mulai dari pengajuan hingga penerbitan sertifikat, bisa memakan waktu yang lama dan membutuhkan banyak dokumen pendukung. Hal ini sering kali menjadi hambatan bagi wakif atau nazhir dalam menyelesaikan proses pendaftaran, terutama jika mereka tidak mendapatkan bantuan atau dukungan yang memadai dari lembaga terkait. Kesulitan ini sering diperparah oleh kurangnya sumber daya di tingkat lokal, seperti terbatasnya jumlah petugas BPN atau sistem administrasi yang kurang efisien.

KESIMPULAN

Pendaftaran tanah wakaf di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan, baik dari aspek regulasi maupun pelaksanaan di lapangan. Dari sisi regulasi, meskipun telah ada kerangka hukum yang cukup jelas, seperti Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, implementasinya sering kali tidak merata di berbagai daerah. Banyak daerah yang masih kesulitan menerapkan ketentuan-ketentuan tersebut secara efektif karena keterbatasan sumber daya dan kapasitas kelembagaan. Selain itu, kurangnya sosialisasi mengenai peraturan ini menyebabkan banyak pihak, terutama wakif dan nazhir, yang belum memahami pentingnya pendaftaran tanah wakaf dan prosedur yang harus ditempuh.

Dari sisi pelaksanaan di lapangan, rendahnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah wakaf menjadi salah satu kendala utama. Banyak wakif dan nazhir belum menyadari bahwa pendaftaran tanah wakaf adalah langkah penting untuk melindungi status hukum tanah tersebut. Tanah wakaf yang tidak terdaftar rentan terhadap masalah hukum, seperti sengketa kepemilikan atau penyalahgunaan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Selain itu, proses administrasi yang rumit dan memakan waktu juga menjadi hambatan dalam pendaftaran tanah wakaf. Prosedur yang panjang, melibatkan berbagai tahapan seperti pengukuran tanah, verifikasi dokumen, dan pengesahan oleh pejabat terkait, sering kali membuat proses pendaftaran menjadi lambat. Keterbatasan jumlah petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan sistem administrasi yang kurang efisien, terutama di daerah-daerah terpencil, juga memperburuk situasi ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi, Z. (2021). Wakaf sebagai instrumen sosial dalam Islam. *Jurnal Ekonomi Islam*, 12(2), 134-145.
- Ali, H. (2020). *Sosialisasi pendaftaran wakaf*. Jakarta: Al-Azhar Press.
- Badan Wakaf Indonesia. (2020). *Peran tanah wakaf dalam pembangunan nasional*. Jakarta: BWI Press.
- Effendi, F. (2021). Menyederhanakan prosedur pendaftaran wakaf. *Jurnal Hukum Tanah*, 5(2), 34-47.
- Hakim, A. (2019). Kendala pendaftaran tanah wakaf di Indonesia. *Jurnal Hukum Agraria*, 7(1), 56-67.
- Hidayat, R. (2019). Meningkatkan kapasitas lembaga wakaf. *Jurnal Manajemen Publik*, 11(2), 65-78.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. (2022). *Laporan statistik wakaf di Indonesia*. Jakarta: Kementerian Agama.
- Maulana, I. (2021). *Proses hukum pendaftaran tanah wakaf*. Yogyakarta: UII Press.
- Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004.
- Suryanata, A. (2018). Wakaf dan hukum agraria di Indonesia. *Jurnal Hukum Islam*, 9(2), 88-99.
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- Wahyudi, S. (2020). *Prosedur pendaftaran wakaf di BPN*. Jakarta: Lembaga Kajian Agraria.
- Yusuf, M. (2021). *Birokrasi dan pendaftaran tanah wakaf*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Zainuddin, M. (2019). Tantangan pendaftaran tanah wakaf di daerah. *Jurnal Hukum Islam*, 10(3), 112-123.

Zulkarnaen, R. (2022). Reformasi birokrasi dalam pendaftaran tanah wakaf. *Jurnal Administrasi Publik*, 14(1), 45-59