

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP TANAH WAKAF YANG BELUM
BERSERTIFIKAT DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF INDONESIA
(Studi Kasus di Kabupaten Bogor)**

**Hanuna Salsabila; Syaifuddin Zuhdi
Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah
Surakarta**

Abstrak

Wakaf merupakan perbuatan hukum karena didalamnya terdapat penyerahan hak benda milik wakif yang diserahkan kepada nazhir. Wakaf memiliki fungsi dalam membantu kesejahteraan dan kemajuan masyarakat, salah satunya tanah wakaf. Sistem perwakafan di Indonesia belum berjalan sesuai ketentuan, sehingga menimbulkan permasalahan antara lain tanah wakaf belum terdaftarnya sertifikasi. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf serta mengetahui status hukum tanah wakaf yang belum disertifikasi berdasarkan hukum positif. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dan jenis penelitian deskriptif, yaitu penelitian lapangan dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta realita yang sedang terjadi di masyarakat. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf di Kantor BPN Kabupaten Bogor telah sesuai dengan prosedur yang tercantum dalam Permen Agraria dan Tata Ruang (ATR) Nomor 2 Tahun 2017. Sedangkan menurut status hukum tanah wakaf yang belum disertifikasi tetap sah namun tidak adanya jaminan kepastian hukum.

Kata Kunci: Wakaf, wakif, nazhir, sertifikasi, hukum positif.

Abstract

Waqf is a legal act because it involves the transfer of waqif's property rights to the nazhir. Waqf has a function in helping the welfare and progress of society, one of which is waqf land. The waqf system in Indonesia has not been running according to the provisions, resulting in problems such as unregistered waqf land certification. The purpose of this research is to find out how the implementation of waqf land registration and to find out the legal status of waqf land that has not been certified based on positive law. This research uses an empirical juridical approach method and descriptive research type, namely field research by examining applicable legal provisions and the reality that is happening in society. The results of this study indicate that the implementation of waqf land certification at the Bogor Regency BPN Office is in accordance with the procedures listed in Permen Agraria and Spatial Planning Number 2 of 2017. Meanwhile, according to the legal status of waqf land that has not been certified, it remains valid but there is no guarantee of legal certainty.

Keywords: Waqf, wakif, nazhir, certification, positive law.

1. PENDAHULUAN

Wakaf termasuk sebagai salah satu perbuatan hukum yang telah memiliki lembaga atau instansi resmi dan dipraktikan di Indonesia, salah satunya berkaitan dengan praktik tanah

wakaf. Wakaf tanah mempunyai fungsi sosial yang mempunyai arti bahwasannya hak milik tanah pribadi seseorang wajib memberi faedah tidak langsung ataupun langsung pada masyarakat. Pemilikan atas harta benda wakaf dalam hal ini tanah mencakup adanya benda-benda lain didalamnya, menggunakan kalimat lain bahwasannya pada harta benda tanah orang mempunyai hak orang lain yang ada di harta benda tanah tersebut.

Praktek tanah wakaf di Indonesia masih dilakukan secara manual yang dimungkinkan mempunyai kerentanan atas beragam permasalahan beserta tidak sedikit yang berujung di pengadilan. Keadaan seperti ini menjadi makin parah karena terdapatnya penyimpangan atas benda wakaf yang dilaksanakan orang yang tidak bertanggungjawab serta tidak menjadi rahasia umum terdapat benda wakaf yang diperjualbelikan beserta tidak terdapatnya kewajiban guna mendaftarkan harta yang diwakafkannya tersebut. Kondisi seperti ini bukan hanya memberi dampak buruk atas perkembangan wakaf di Indonesia, namun meleburkan nilai luhur ajaran Islam yang mestinya wajib dilestarikan, hal itu bagian dari ibadah kepada Allah.

Problematika tanah wakaf yang sering terjadi adalah belum atau tidak terdaftarnya sertifikat. Selama tahun 2021-2022 di wilayah Jawa Barat masih terdapat banyak tanah wakaf yang belum bersertifikat. Berikut data yang dikeluarkan oleh Kementerian Agama:

Tabel 1. Tanah Wakaf di Jawa Barat Tahun 2021-2022

| Wilayah | Sudah bersertifikat | Belum bersertifikat | Tahun |
|----------------|----------------------------|----------------------------|--------------|
| Jawa Barat | 40.847 | 40.820 | 2021 |
| | 42.716 | 45.097 | 2022 |

Khusus di Kabupaten Bogor sertifikat yang telah terbit sejumlah 2.820 dan yang belum bersertifikat sejumlah 938. Hal demikian masih banyak tanah wakaf yang belum bersertifikat. Tanpa adanya program percepatan, hendak membutuhkan waktu yang cukup lama untuk dapat menyelesaikan penerbitan sertifikat tersebut. Ketiadaan sertifikat tanah wakaf itu berpotensi menimbulkan sengketa dan hilangnya aset, untuk menghindari adanya permasalahan tersebut maka tanah wakaf diperlukan pendaftaran ke Kantor BPN.

Dari pembahasan diatas tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian skripsi dari sudut pandang hukum positif dengan judul “ANALISIS YURIDIS TERHADAP TANAH WAKAF YANG BELUM BERSERTIFIKAT DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF INDONESIA (Studi Kasus di Kabupaten Bogor)”.

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka penulis mendapat rumusan

masalah antara lain: (1) Bagaimana kesesuaian pelaksanaan sertifikasi tanah di Kantor BPN Kabupaten Bogor berdasarkan hukum positif Indonesia?; (2) Bagaimana status hukum tanah wakaf yang belum bersertifikat berdasarkan hukum positif Indonesia?

Berdasarkan penjabaran dari latar belakang dan rumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf di Kantor BPN Kabupaten Bogor dan mengetahui status hukum tanah wakaf yang belum bersertifikat berdasarkan hukum positif Indonesia.

2. METODE

Metode penelitian yang penulis gunakan yaitu metode pendekatan yuridis empiris, dengan menggunakan jenis penelitian deskriptif yang memaparkan suatu gejala atau peristiwa yang terjadi saat ini. Jenis dan sumber data yang diperlukan ialah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan ialah studi lapangan dengan melakukan observasi dan wawancara serta studi kepustakaan (*library research*) dengan melakukan identifikasi teori dengan sistematis, memperoleh pustaka beserta menganalisis dokumen yang didalamnya termuat informasi yang mempunyai keterkaitan terhadap topik penelitian.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kesesuaian Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Wakaf di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor berdasarkan Hukum Positif di Indonesia

Peraturan mengenai perwakafan di Indonesia tentu wajib dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Wakaf pada dasarnya bukan hanya menyerahkan hak kepemilikan saja, melainkan terdapat proses atau alur yang nantinya dalam proses legalitas wakaf tersebut menghasilkan produk hukum berupa sertifikat wakaf.

Penulis memperoleh data terkait target dan realisasi pendaftaran sertifikasi tanah wakaf dari Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Bogor tahun 2023 terdata hingga bulan Oktober tahun 2023. Target tanah wakaf yang belum bersertifikat dan menjadi objek pendaftaran sertifikasi tanah wakaf pada Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Bogor Tahun 2023 sejumlah 300 bidang tanah dan yang sudah realisasi (terbit) sertifikat sejumlah 184 bidang tanah. Secara keseluruhan data target dan realisasi sertifikasi tanah wakaf diketahui mencapai 61,3%. Artinya terbit sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Bogor pada tahun 2023 melebihi setengah dari jumlah target. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat khususnya nazhir dan wakif sadar akan pentingnya proses sertifikasi tanah wakaf guna mendapat kepastian hukum.

Menurut Mariman, S.H selaku Koordinator Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (sertifikasi tanah wakaf) terdapat beberapa prosedur yang harus dipenuhi untuk pelaksanaan

pendaftaran sertifikasi tanah wakaf yang belum bersertifikat meliputi:

- Melakukan pengajuan permohonan melalui *nazhir*
- Proses pengukuran bidang tanah;
- Hasil pengukuran bidang tanah wakaf berupa Peta Bidang Tanah (PBT);
- Selanjutnya, proses penetapan Surat Keputusan penegasan hak untuk tanah wakaf;
- Kepala Kantor BPN menerbitkan keputusan penegasan tanah wakaf atas nama *nazhir*;
- Selanjutnya, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor BPN, maka terbit Sertifikat Tanah Wakaf tersebut atas nama *nazhir*.

Tabel 2. Kesesuaian Tahapan/Prosedur Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Wakaf di Kantor BPN Kabupaten Bogor

Tahapan prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf yang belum bersertifikat

| Kecamatan | Jumlah tanah sertifikasi | Pengajuan Permohonan | Pengukuran, pemeriksaan tanah | Penerbitan Surat Keputusan Hak atas Tanah Wakaf | Pembukuan hak, penerbitan sertifikat wakaf | Penyerahan sertifikat wakaf kepada Nazhir |
|------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------|---|--|---|
| Megamendung | 17 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Pitireup | 6 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Pasisinga | 1 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Pekajaya | 3 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Pelamang | 56 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Pondamaga | 5 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Purumpin | 6 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Puribungbulang | - | - | - | - | - | - |
| Puruaringin | 9 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Puruarung | 15 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Purwigombong | 5 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Purwojonggede | 3 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Purwuwiliang | 5 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Purwenjolaya | 20 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Purwiseeng | - | - | - | - | - | - |
| Purwancabungur | 12 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Purwidiawi | 3 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Purwiampea | 8 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Purwijiujuk | 9 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Purwunung sindur | - | - | - | - | - | - |

Tahapan prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf yang belum bersertifikat per kecamatan di Kabupaten Bogor pada tahun 2023 telah memenuhi prosedur yang diatur dalam hukum positif yang berlaku yaitu Pasal 7 PerMen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2017

Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian ATR/Kepala BPN. Apabila ada satu tahapan yang tidak terpenuhi maka akan berisiko cacat administrasi, sehingga otomatis sertifikat tanah wakaf tidak bisa diterbitkan atau batal.

3.2 Status Hukum Tanah Wakaf yang Belum Bersertifikat Berdasarkan Hukum Positif Indonesia

Pentingnya status bidang tanah dalam hal ini adalah tanah wakaf merupakan satu bentuk yang mencerminkan kekuatan status hukum yang akan berlangsung secara permanen, sehingga proses sertifikasi tanah wakaf hendak dilaksanakan bagi para pihak yang bersangkutan (wakif dan nazhir). Substansi perwakafan tanah di Indonesia yang tidak boleh satupun yang tidak terpenuhi, meliputi wakif, nazhir, harta benda wakaf, ikrar, jangka Waktu, peruntukannya, dan sertifikat atau tanah tersebut dapat dibuktikan.

Bila pada hukum Islam cukup dipenuhinya nazhir, wakif, harta benda wakaf beserta ikrar, di Indonesia selanjutnya pengaturan terkait wakaf bukan hanya terpenuhi nazhir, wakif, harta benda wakaf beserta alokasinya namun juga mengatur bahwasannya tanah wakaf tersebut wajib bisa dibuktikan dengan pencatatan contohnya sertifikat yang diberikan. Sertifikasi tanah wakaf bisa memperkuat landasan hukum tanah wakaf, sehingga tujuan tanah wakaf untuk kepentingan ibadah dan mewujudkan kesejahteraan masyarakat tercapai (Kemenag, 2022). Berdasarkan hasil wawancara dengan Pihak KUA Kecamatan Bojonggede, terdapat beberapa faktor yang menyebabkan tanah wakaf belum bersertifikat antara lain faktor politik, proses administrasi yang rumit, dan kurang sadarnya masyarakat,

Mengingat akan pentingnya praktek wakaf yang terjadi di umat islam, kemudian pemerintah berupaya melestarikan harta benda wakaf yang bertujuan supaya harta benda wakaf bisa dirasakan dan dinikmati oleh wakif ataupun umat islam selaras atas maksud wakif mewakafkan hartanya. Pemerintah RI telah mengatur kedalam beberapa peraturan untuk menjamin kepastian hukum pewakafan diantaranya tertera dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang pelaksanaannya dituangkan kedalam bab IV Pasal 38 PP Nomor 42 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pendaftaran Harta Benda Wakaf.

Apabila tanah wakaf tidak dilakukan pendaftaran, maka tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum beserta timbul pengambilan kembali harta benda wakaf. Terdapatnya peraturan, fungsi, beserta maksud pendaftaran tanah di Indonesia, maka untuk tanah yang memiliki kekuatan hukum yakni bila tanah wakaf itu memiliki persyaratan administrasi yang

sudah diatur oleh UU Wakaf dan PP Pelaksanaan Wakaf khususnya yang memiliki sertifikat tanah. Hingga tanah wakaf tersebut bisa digunakan selaras atas maksud wakaf dan bisa dikembangkan dan dilestarikan. Tanah wakaf yang tidak memiliki sertifikat syarat administrasi seperti ketentuan diatas, maka tanah wakaf tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Hingga tanah wakaf yang dipunyai orang lain yang tidak berhak dimilikinya beserta akan menyebabkan timbulnya permasalahan tanah wakaf itu tidak bisa digunakan.

Tanah wakaf hendak memiliki kekuatan hukum tetap, maka harus dilakukan pendaftaran tanah wakaf. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA yaitu guna menjamin perlindungan hukum dan kepastian hukumnya, maka tanah harus didaftarkan sesuai dengan peraturan yang ada dalam UU dan PP, sehingga tercipta tertib administrasi oleh pemerintah. Sertifikat tanah sangat penting dan merupakan alat bukti yang kuat.

Bahwasanya status hukum tanah wakaf tanpa sertifikat pada perspektif Hukum Positif tidak memperoleh perlindungan hukum beserta kepastian pada tanah tersebut. Negara tidak memberi pengakuan tanah wakaf yang belum dilakukan pendaftaran pada BPN hingga belum memiliki sertifikat tanah wakaf, dikarenakan belum terdapat transisi hak milik dari sertifikat hak milik dijadikan sertifikat tanah wakaf. Namun bila tanah wakaf tersebut telah memiliki AIW namun belum memiliki sertifikat wakaf maka perwakafan tersebut tidak bisa dibatalkan, namun tanah wakaf tersebut belum sempurna bila belum mempunyai sertifikat tanah wakaf. Konsekuensinya ialah bisa menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

4. PENUTUP

Pelaksanaan pendaftaran sertifikasi tanah wakaf di Kantor BPN Kabupaten Bogor telah sesuai prosedur norma hukum yang berlaku. Prosedur tanah wakaf mulai dari permohonan hingga penerbitan sertifikat sesuai dengan Pasal 7 PerMen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah. Apabila terdapat tahapan yang tidak terpenuhi, maka otomatis sertifikat tanah wakaf tidak dapat diterbitkan atau cacat administrasi.

Menurut hukum Islam tanah wakaf belum bersertifikat statusnya sah atau diperbolehkan, selama syarat-syaratnya terpenuhi. Tetapi selama tanah wakaf tersebut tak terurus sehingga mendatangkan kemudharatan, maka lebih baik segera diterbitkan sertifikat sehingga ada jaminan kepastian hukum. Sedangkan menurut hukum positif tanah wakaf yang belum bersertifikat statusnya tetap sah namun tidak memiliki jaminan kepastian hukum. Hal ini berdasarkan Pasal 19 UUPA sebagaimana tanah wakaf wajib didaftarkan agar mendapat perlindungan hukum. Sehingga apabila terjadi masalah atau sengketa di kemudian hari, nazhir akan mudah untuk melakukan pembuktian.

DAFTAR PUSTAKA

- Anshori, Abdul Ghofur. 2006. *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*. Yogyakarta: Pilar Media.
- Fathahillah, Zahrul. 2019. "Perlindungan Hukum Tanah Wakaf yang Tidak Memiliki Sertifikat (Studi terhadap Putusan Wakaf di Mahkamah Syar'iyah Aceh)". *Jurnal Kalam*. Vol. 1, No. 1 (2019).
- M. Nazir. 2003. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Manan, Abdul. *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nurhaini. 2019. "Perlindungan Hukum Tanah Wakaf yang Tidak Bersertifikat di Kabupaten Enrekang". *Jurnal Juisprudentie*. Volume 6, Nomor 2 Desember 2019.
- Parlindunga, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan BWI Nomor 3 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pendaftaran dan Penggantian Nazhir Harta Benda Wakaf Tidak Bergerak Berupa Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2017
- Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960
- Usman, Rachmadi. 2009. *Hukum Perwakafan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

UMS LIBRARY
-TERAKREDITASI A-