



## Analisis Problematika dan Dampak Hukum Sertifikasi Tanah Wakaf Berdasarkan Peraturan Pemerintah

M. A Khoirul Mufti, Neneng Nurhasanah\*

*Prodi Hukum Keluarga Islam, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.*

### ARTICLE INFO

#### Article history :

Received : 02/09/2023

Revised : 17/12/2023

Published : 22/12/2021



Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.

Volume : 3

No. : 2

Halaman : 57 - 64

Terbitan : Desember 2023

### ABSTRAK

Wakaf tanah merupakan instrumen penting di aspek sosial dan ekonomi masyarakat Muslim. Namun, seringkali tanah wakaf tidak memiliki sertifikat sah, menghambat pemanfaatan optimal dan berpotensi menimbulkan masalah hukum terkait kepemilikan. Penelitian ini fokus menganalisis masalah dan dampak hukum tanah wakaf tanpa sertifikat di DKM Al-Barokah. Kerangka penelitian didasarkan pada teori kepastian hukum dan prosedur sertifikasi wakaf dalam undang-undang terkait. Metode kualitatif dengan pendekatan yuridis digunakan, melibatkan wawancara dan studi literatur, melibatkan informan dari nazhir dan ketua DKM Al-Barokah. Hasilnya menunjukkan dari 8 tanah wakaf, hanya 1 yang bersertifikat, sementara 7 lainnya belum. Pelaksanaan di DKM Al-Barokah belum sepenuhnya sesuai prosedur karena kurangnya pemahaman nazhir tentang aturan wakaf dan adanya miskomunikasi. Tiga masalah utama terkait sertifikasi termasuk kurangnya pemahaman prosedur wakaf, ketidakpatuhan, dan status tanah wakaf yang belum bersertifikat. Implikasi hukumnya meliputi ketidakjelasan kepemilikan, perlindungan hukum yang kurang, risiko penyalahgunaan, dan kesulitan pengelolaan. Hal ini menegaskan pentingnya pemahaman prosedur serta sertifikasi untuk menjaga keabsahan kepemilikan tanah wakaf bagi DKM Al-Barokah.

**Kata Kunci:** *Wakaf, Prosedur, Undang-Undang Wakaf*

### ABSTRACT

Land waqf is an important instrument in the social and economic aspects of Muslim communities. However, waqf land often does not have a valid certificate, preventing optimal use and potentially giving rise to legal problems related to ownership. This research focuses on analyzing the problems and legal impacts of waqf land without certificates in DKM Al-Barokah. The research framework is based on the theory of legal certainty and waqf certification procedures in related laws. A qualitative method with a juridical approach was used, involving interviews and literature studies, involving informants from Nazir and the chairman of DKM Al-Barokah. The results show that of the 8 waqf lands, only 1 is certified, while the other 7 are not. Implementation at DKM Al-Barokah has not fully complied with procedures due to the nazhir's lack of understanding of the waqf rules and miscommunication. The three main problems related to certification include a lack of understanding of waqf procedures, non-compliance, and the uncertified status of waqf land. The legal implications include unclear ownership, lack of legal protection, risk of misuse, and management difficulties. This emphasizes the importance of understanding procedures and certification to maintain the validity of waqf land ownership for DKM Al-Barokah.

**Keywords:** *Waqf, Procedure, Waqf Law.*

@ 2023 Jurnal Riset Hukum Keluarga Islam, Unisba Press. All rights reserved.

## A. Pendahuluan

Pada era digitalisasi ini, bentuk wakaf yang telah ada dan dilaksanakan di Indonesia saat ini adalah wakaf uang dan wakaf tanah, akan tetapi wakaf tanah masih mendominasi (Oktavia & Adawiyah, 2022). Tujuan umum dari wakaf adalah sebagai bentuk amal kebajikan yang bertujuan untuk memberikan kemanfaatan dan kemaslahatan bagi masyarakat. (Mohammad Wahyu Maulana *et al.*, 2023). Oleh karena itu, tanah masih menjadi salah satu aset atau harta benda wakaf tidak bergerak yang paling umum digunakan oleh masyarakat. Dalam sejarah Islam, wakaf yang pertama kali dilakukan adalah wakaf tanah. Wakaf telah dilaksanakan sejak dulu, hanya saja pada saat itu umumnya wakaf hanya berbentuk tanah atau bangunan saja (Hayatudin *et al.*, 2020). Sebagaimana sabda Rasulullah SAW ketika Umar bin al-Khaththab bertanya kepada beliau terkait tanah yang didapatinya di Khaibar. Rasulullah SAW bersabda [3] “*Jika engkau mau, engkau tahan harta tersebut dan sedekahkan hasilnya*” (HR. Bukhari-Muslim). Dalam artian nilai pokok dari tanah tersebut tetap dipertahankan, kemudian hasil manfaat dari tanah tersebut disedekahkan kepada orang-orang yang membutuhkan. Hadits tersebut merupakan rujukan utama dalam definisi wakaf sekarang ini (Sulistiani, 2017).

Selain hadits di atas, landasan hukum terkait wakaf tercantum juga di dalam Al-Qur’an yaitu pada Q.S Al-Imran ayat 92, sebagai berikut :

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

Artinya : “*Kamu sekali-kali tidak akan memperoleh kebajikan (yang sempurna) sebelum kamu menginfakkan sebagian harta yang kamu cintai. Apa pun yang kamu infakkan, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui tentangnya*” (Q.S Al-Imran 3 : 92).

Ayat ini turun bertepatan dengan Abu Thalhah yang meminta pendapat kepada Rasulullah SAW mengenai tanah yang ia miliki di Madinah yang merupakan tanah yang paling ia sukai. Abu Thalhah meminta pendapat kepada Rasulullah terkait apa yang semestinya ia perbuat terhadap tanah tersebut. Rasulullah mengatakan bahwa tanah yang dimiliki Abu Thalhah tersebut berpotensi sebagai lahan produktif, sehingga Rasulullah menyarankan agar tanah tersebut disedekahkan kepada kerabat-kerabatnya. Lalu Abu Thalhah melaksanakan sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Rasulullah SAW (Sulistiani, 2022).

Wakaf dalam perkembangannya di Indonesia, telah lama menjadi penunjang utama terhadap pelaksanaan dakwah dan pendidikan Islam (Fatimah, 2018). Wakaf menjadi salah satu perbuatan hukum yang sudah lama ada dan dipraktikkan. Wakaf ini sudah ada sejak Islam masuk ke Indonesia, kemudian seiring dengan perkembangan zaman, wakaf ikut berkembang sejalan dengan perkembangan Islam di Indonesia. (Faisal, 2018) Wakaf ini dilakukan seseorang dengan cara memberikan sebagian harta bendanya untuk dimanfaatkan guna kepentingan umum seperti tempat ibadah, sarana pendidikan dan lain sebagainya sesuai dengan peruntukannya. Dalam pelaksanaan wakaf, terdapat ketentuan administrasi yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak terkait yang akan melakukan wakaf, salah satunya adalah pendaftaran tanah yang akan diwakafkan. Pendaftaran tanah wakaf ini merupakan salah satu usaha dari pemerintah untuk menghindari adanya permasalahan terkait tanah wakaf (Novianti & Maulida, 2020)af . Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 3(1) PP Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan atas UU nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf yang berbunyi “Harta benda wakaf harus didaftarkan atas nama Nazhir untuk kepentingan pihak yang dimaksud dalam AIW sesuai dengan peruntukannya”.

Persoalan tentang wakaf tanah merupakan hal yang sangat penting, sehingga Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Pasal 4 dan 5, menjelaskan bahwa pelaksanaan wakaf bertujuan agar harta benda wakaf dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya yaitu potensi dan manfaat harta benda wakaf dapat diwujudkan demi kepentingan ibadah dan untuk kesejahteraan umum. Wakaf yang belum terdaftar dan belum tersertifikasi dapat menimbulkan sengketa antara pihak yang berwakaf dengan pihak ketiga yang mengakui sebagai pemilik tanah wakaf tersebut (Faisal, 2018). Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan Menteri Agama juga diwajibkan oleh undang-undang untuk mengelola dan mengumumkan harta benda wakaf yang terdaftar. Dengan upaya tersebut, diharapkan administrasi wakaf yang terorganisir dapat diwujudkan.

Di dalam pelaksanaannya, ketika wakaf telah diserahkan kepada nazhir, maka wakaf tersebut harus diikrarkan di depan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) kemudian terbitlah Akta Ikrar Wakaf (AIW).

PPAIW segera mendaftarkan harta wakaf atas nama Nazhir kepada instansi yang berwenang dengan memberikan salinan AIW, surat atau bukti kepemilikan, dan dokumen terkait setelah AIW selesai. Selain itu, tanah wakaf tersebut akan didaftarkan oleh menteri agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) untuk dilaporkan kepada masyarakat luas.

Dengan ditetapkannya berbagai aturan tersebut, diharapkan terdapat peningkatan di dalam pelaksanaan administrasi perwakafan di Indonesia. Tetapi, masih banyak permasalahan terkait tanah wakaf yang belum bersertifikat dan mengakibatkan sengketa. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa praktik administrasi wakaf tersebut belum secara menyeluruh berjalan dengan tertib sesuai dengan aturan sehingga menjadikan aset wakaf tidak terurus sebagaimana yang mestinya, bahkan berpindah ke tangan pihak ketiga melalui jalan melawan hukum.

Sesuai dengan penjelasan di atas, kenyataannya di lapangan, masih terdapat suatu tanah wakaf yang belum di daftarkan. Seperti halnya yang terjadi di DKM al-Barokah Kp. Cipanangga, RT 04/RW 06, Ds. Sindanglengo, Kec. Karangnunggal, Kab. Tasikmalaya. Tanah wakaf di sini diperuntukan untuk keperluan ibadah, yaitu untuk bangunan masjid dan madrasah. Masjid dan madrasah ini dibangun di atas tanah yang merupakan gabungan dari beberapa tanah wakaf dari wakif yang berbeda-beda. Yang menjadi permasalahan disini yaitu, dari beberapa tanah wakaf tersebut, yang telah terdaftar dan tersertifikasi hanya tanah dari sebagian bangunan masjid dengan luas 155 M<sup>2</sup>. Sedangkan sisanya belum terdaftar dan belum tersertifikasi. Oleh karena itu, peneliti ingin menelaah terkait problematika sertifikasi tanah wakaf yang ada di DKM Al-Barokah serta menganalisis dampak hukumnya.

## **B. Metode Penelitian**

Pendekatan peneltian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif merupakan suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Benuf & Azhar, 2020). Peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif bertujuan untuk menganalisis maupun menyelesaikan problematika sertifikasi tanah wakaf di DKM al-Barokah Kp. Cipanangga, Kab. Tasikmalaya. Sumber dan jenis data penelitian menggunakan sumber primer yaitu wawancara para nazhir dan sumber sekunder diperoleh dari buku dan jurnal. Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan dua cara yaitu wawancara dan studi pustaka. Wawancara dilakukan dengan para nazhir yang menangani tanah wakaf di DKM Al Barokah dengan tidak terstruktur sebagai perluasan untuk mengetahui keterangan yang belum diketahui dari hasil wawancara terstruktur.

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf di DKM Al-Barokah**

Dalam praktiknya, untuk mendapatkan sertifikat, wakaf harus dicatat, dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW), dan didaftarkan pada instansi terkait. Pelaksanaannya juga harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang wakaf, dengan tujuan untuk menjaga ketertiban dan keamanan. Administrasi wakaf ini didirikan untuk mengamankan aset wakaf. Terjaganya aset wakaf berkaitan dengan cara nazhir mengelola harta wakaf. (Sari *et al.*, 2023). Namun demikian, meskipun undang-undang tentang wakaf telah mengatur aturan-aturan wakaf sedemikian rupa, namun kenyataan yang terjadi di lapangan menunjukkan bahwa masyarakat belum sepenuhnya memahami dan menjalankan standar-standar tersebut secara terencana dan efektif, sehingga dalam beberapa kasus sumber daya wakaf tidak didaftarkan, tidak dikelola, dan tidak ditangani dengan benar.

#### **Kondisi Tanah Wakaf DKM Al-Barokah**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan melalui wawancara langsung kepada para nazhir dan ketua DKM Al-Barokah. Berdasarkan data yang peneliti diperoleh bahwasannya sebagian besar tanah wakaf di DKM Al-Barokah yang diperuntukan untuk masjid dan madrasah beserta fasilitas lainnya belum bersertifikat dan hanya tanah dari sebagian bangunan masjid dengan luas 155 m<sup>2</sup> yang sudah bersertifikat, data tersebut peneliti peroleh dari hasil wawancara di DKM Al-Barokah.

Sebagaimana data yang peneliti peroleh, maka dapat disimpulkan bahwa sebagian besar tanah wakaf di DKM Al-Barokah belum bersertifikat. Berikut merupakan data tanah wakaf di DKM Al-Barokah :

**Tabel 1.** Data Tanah Wakaf di DKM Al-Barakah

No	Harta & Wakif	Nazhir	Status
1.	Tanah masjid, luas : 155 M <sup>2</sup> dari Nini Lintem	1. H. Entoh Toha 2. H. Anwar Syarip 3. Jumin 4. Ust. Saefulloh 5. Punduh Uha	Sudah bersertifikat
2.	Tanah masjid, luas: 148 M <sup>2</sup> dari Aki Wijanta	1. Bpk. Didi Herwandi 2. Ust. Saan	Belum bersertifikat
3.	Tanah madrasah sebelah utara, luas: 65,04 M <sup>2</sup> dari Bpk. Jono dan Hj. Dede Suryamah	1. Bpk. Didi Herwandi 2. Ust. Saan	Belum bersertifikat
4.	Tanah madrasah sebelah barat, luas : 152,90 M <sup>2</sup> dari Ne Wasijah, Hj. Yani dan Ibu Iyok Rohayati	1. Bpk. Didi Herwandi 2. Ust. Saan	Belum bersertifikat
5.	Tanah dapur umum, luas: 62,04 M <sup>2</sup> dari Ne Ukat/ Aki Narta	1. Ust. Saan	Belum bersertifikat
6.	Tanah WC, luas: 25,23 M <sup>2</sup> dari H. Ahyan	1. Ust. Saan	Belum bersertifikat
7.	Tanah halaman, luas: 51,50 M <sup>2</sup> dari hasil swadaya masyarakat	1. Mamat B	Belum bersertifikat
8.	Tanah jalan ke masjid, luas: 51,50 M <sup>2</sup> dari hasil swadaya masyarakat	1. Mamat B	Belum bersertifikat

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti peroleh dari informan, dapat diketahui bahwa tanah wakaf di DKM Al-Barokah sebagian besar belum bersertifikat, penyebabnya ialah kurangnya pemahaman par nazhir terhadap aturan perwakafan yang kurang tersosialisasi dengan baik kepada masyarakat. Padahal tanah wakaf harus didaftarkan dan dicatat sesuai aturan yang berlaku. Hal tersebut pun tidak boleh dianggap mudah karena ini merupakan amanat dari undang-undang. Selain itu, penyebab lain dari permasalahan sertifikasi ini pun datang dari kurangnya koordinasi antar nazhir yang memicu adanya miskomunikasi.

#### Proses Pelaksanaan Wakaf di DKM Al-Barokah

Pada PP No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik diatur terkait aturan pendaftaran tanah wakaf juga diatur di dalam UU No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf. Adapun proses sertifikasi tanah wakaf untuk tanah milik yang sudah bersertifikat, syarat-syaratnya adalah sebagai berikut: (1) Pewakif harus datang ke PPAIW dengan membawa sertifikat hak atas tanah, surat keterangan Kepala Desa/Lurah yang diketahui Camat bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, serta surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat. Apabila wakif sudah meninggal maka bisa digantikan dengan nazhir, ahli waris dan saksi; (2) Pewakif mengikrarkan wakaf dengan lisan, jelas, dan tegas kepada nazhir di hadapan PPAIW, dihadapan para saksi, kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis; (3) PPAIW membuat Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan surat pengesahan; (4) Salinan Akta Ikrar Wakaf (AIW) diberikan kepada wakif dan nazhir agar segera didaftarkan di BPN; (5) Nazhir mendaftarkan tanah wakaf tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berkas yang harus dibawa ke BPN yaitu: (1) Surat permohonan kepada BPN (nazhir); (2) Surat ukur tanah.; (3) Sertifikat hak milik yang bersangkutan atau bukti kepemilikan yang sah; (4) Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW); (5) Surat pengesahan nazhir dari KUA; (6) Surat penggantian dari nazhir bahwa tidak ada sengketa, sita; dan (7) Selanjutnya kepala kantor BPN menerbitkan sertifikat tanah wakaf.

Menurut uraian di atas, dapat diketahui bahwa di dalam pengurusan sertifikasi tanah wakaf, nazhir juga memiliki kewajiban dalam mengurus sertifikasi tanah wakaf tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Nazhir berperan sebagai pengurus dan pengelola tanah wakaf, sehingga segala proses pengurusan sertifikasi ini sudah menjadi kewajiban bagi nazhir. Sementara itu, pihak Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang menjabat di KUA tidak bisa mempercepat proses pengurusan sertifikasi apabila nazhir tidak mengerahkan seluruh peranannya dalam pengurusan sertifikasi tanah wakaf. Di samping itu, biaya juga tidak ditanggung oleh PPAIW.

Untuk Tanah hak milik yang belum bersertifikat (bekas tanah hak milik adat) persyaratan pembuatan Akta Ikrar Wakaf adalah sebagai berikut: (1) Surat-surat pemilikan tanah (termasuk surat pemindahan hak, surat keterangan warisan, girik, dan lain-lain); (2) Surat Kepala Desa/Lurah yang diketahui Camat yang membenarkan tanah tersebut tidak dalam sengketa; dan (3) Surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang menyatakan Hak Atas tanah itu belum mempunyai sertifikat. Adapun proses pembuatan Akta Ikrar Wakaf dan pendaftaran pencatatan Ikrar Wakaf sebagaimana proses untuk tanah yang sudah bersertifikat, apabila memenuhi syarat untuk dikonversi, maka dapat dikonversi langsung atas nama wakif, apabila persyaratan untuk dikonversi tidak dipenuhi dapat diproses melalui prosedur pengakuan hak atas nama wakif, berdasarkan Akta Ikrar Wakaf dibalik nama ke atas nama nazhir, bagi konversi yang dilaksanakan melalui prosedur pengakuan hak, penerbitan sertifikatnya setelah diperoleh SK. Pengakuan Hak atas nama wakif.

Untuk tanah yang belum ada haknya dalam hal ini adalah tanah yang sudah berstatus tanah wakaf atau tanah yang sudah berfungsi sebagaimana tanah wakaf, sementara masyarakat dan Pemerintah Desa setempat setelah mengakui sebagaimana tanah wakaf, sedangkan status tanahnya adalah tanah yang belum ada haknya atau tanah negara, yaitu :

Jika wakif akif atau ahli warisnya masih ada dan mempunyai surat bukti penguasaan/penggarapan persyaratannya adalah sebagai berikut: (1) Surat keterangan Kepala Desa/Lurah yang diketahui Camat tentang penggunaan tanah yang diwakafkan; (2) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang menerangkan status tanah negara tersebut apabila sudah pernah terdaftar atau menerangkan belum bersertifikat apabila tanah negara itu belum terdaftar; (3) Calon Wakif atau ahli waris datang menghadap PPAIW untuk melaksanakan Akta Ikrar Wakaf; (4) PPAIW atau nazhir berkewajiban mengajukan permohonan atas kepada Kakanwil Pertanahan Nasional Propinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan menyerahkan surat-surat di atas; (5) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat memproses dan meneruskan permohonan kepada Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi; dan (6) Setelah diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atas nama nazhir, kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan sertifikat wakaf.

Jika wakif atau ahli warisnya masih ada, tetapi tidak mempunyai surat bukti penguasaan, persyaratannya adalah sebagai berikut: (1) Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah yang diketahui Camat tentang perwakafan tanah tersebut dan tidak dalam sengketa, serta kebenaran penguasaan/penggarapan oleh calon wakif; dan (2) Proses selanjutnya sebagaimana tersebut pada huruf a angka 2 sampai 6. c. Wakif atau ahli warisnya tidak ada (Surat keterangan tentang tanah (jika ada), Surat Kepala Desa/Lurah diketahui Camat tentang perwakafan, Surat pernyataan tentang perwakafan tanah dari orang-orang yang bersebelahan dengan tanah tersebut, Nazhir atau Kepala Desa/Lurah mendaftarkannya kepada KUA Kecamatan setempat, Kepala KUA meneliti dan mengesahkan nazhir. PPAIW membuat akta pengganti AIW, PPAIW atas nama nazhir dan atau nazhir mengajukan permohonan Hak Atas Tanah, Permohonan hak, SK Pemberian Hak Atas Tanah, dan penerbitan sertifikat).

Berdasarkan hasil penelitian di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaannya, proses perwakafan di DKM Al-Barokah ini masih ada yang belum sesuai dengan prosedur perwakafan yang terdapat di dalam aturan perundang-undangan, karena masih terdapat sebagian besar tanah wakaf yang belum tersertifikasi. Hal tersebut disebabkan oleh adanya kendala-kendala yang menyebabkan tanah wakaf belum disertifikasikan.

Kendalanya ialah kurangnya pemahaman para nazhir di dalam prosedur pengurusan sertifikasi tanah wakaf diakibatkan oleh kurang tersosialisasinya aturan tersebut, kurangnya koordinasi antar nazhir, dan wakif juga tidak tahu bahwa pelaksanaan wakaf tidak hanya harus memenuhi ketentuan fikih saja, melainkan harus memenuhi prosedur yang diatur dalam undang-undang.

Sebagian wakaf yang dilaksanakan di DKM Al-Barokah dilakukan dengan sistem iuran antar warga dengan cara membeli suatu tanah milik seseorang. Hal tersebut merupakan sebuah solusi dalam pengembangan wakaf di DKM ini. Akan tetapi pelaksanaannya tidak dilakukan secara menyeluruh. Seperti terkait sertifikat tanahnya tidak diproses lebih lanjut, yang menyebabkan kepemilikan tanah tersebut masih dimiliki oleh pemilik sebelumnya. Peralihan kepemilikan hanya dilakukan dengan lisan saja. Dengan demikian, sangat rentan terjadi sengketa atas tanah wakaf tersebut.

Kondisi Wakif dan Nazhir di DKM Al-Barokah

Pada pelaksanaan wakaf di DKM Al-Barokah, terdapat 8 tanah wakaf dan 4 diantaranya merupakan tanah yang dimiliki oleh lebih dari 2 wakif. Kemudian terdapat 3 pihak nazhir yang masing-masing ada yang terdiri dari 5 orang yaitu H. Entoh Toha, H. Anwar Syarip, Jumin, Ust. Saefulloh dan Punuh Uha, 2 orang yaitu Didi Herwandi dan Ust. Saan dan 1 orang yaitu Mamat B.

Berdasarkan hasil wawancara dengan nazhir, diketahui bahwa pihak nazhir mengakui masih kurang paham bahkan ada yang tidak mengetahui terkait aturan administrasi wakaf yang ditentukan oleh undang-undang. Mereka hanya mengetahui dan paham ketentuan wakaf menurut ketentuan fikih. Begitupun dengan wakif, menurut pernyataan dari Bapak Saefulloh selaku ketua DKM, wakif pun sama tidak mengetahui bahwa akhir dari pelaksanaan wakaf itu adalah diterbitkannya sertifikat oleh lembaga terkait. Wakif melakukan wakaf yaitu atas dasar ibadah dan saling percaya satu sama lain. Tidak ada rasa khawatir sebelumnya akan permasalahan yang akan timbul kepada tanah wakaf tersebut, sedangkan tanah wakaf yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam undang-undang yang berakhir tidak bersertifikat, maka hal tersebut sangat rentan akan permasalahan.

### **Dampak Hukum Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf yang Tidak Terdaftar di DKM Al-Barokah**

Ketentuan-ketentuan perwakafan yang diatur dalam PP Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik, Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf ternyata faktanya di lapangan belum berjalan sebagaimana yang seharusnya dikarenakan adanya berbagai masalah, yaitu: (1) Wakif dan nazhir di DKM Al-Barokah masih beranggapan bahwa pelaksanaan wakaf cukup dengan memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan oleh agama dan tidak mengetahui prosedur yang ditentukan di dalam undang-undang; (2) Pelaksanaan wakaf didasari atas rasa saling percaya bahwa meskipun tidak bersertifikat seakan sengketa tidak akan terjadi; (3) Kurangnya sosialisasi dari pihak yang berkompeten dalam mensosialisasikan hal-hal yang berkaitan dengan wakaf.

Memang wakaf yang dilakukan hanya memenuhi ketentuan yang ada di dalam fiqh saja itu sudah dianggap sah oleh hukum Islam, akan tetapi hal tersebut tidak menjadi jaminan wakaf tersebut terhindar dari masalah-masalah yang menjadi kemadharatan seperti sengketa karena tidak memiliki bukti otentik yang menjadikan wakaf tersebut memiliki kekuatan hukum. Dengan diberlakukannya berbagai peraturan perundang-undangan terkait perwakafan, hal tersebut bertujuan untuk menghindari kemadharatan tersebut. Hal ini sesuai dengan kaidah fiqh, yaitu sebagai berikut :

الضَّرْرُ يُزَالُ

*“Kemadharatan dihilangkan sebisa mungkin”*

Permasalahan tanah wakaf seperti sengketa atau penyelewengan dapat terjadi di kemudian hari, kapan saja. Hal itu diakibatkan oleh tidak adanya bukti otentik dari wakaf tersebut. Dan hal ini adalah suatu kemadharatan karena yang seharusnya wakaf itu menghasilkan manfaat dan pemanfaatannya itu digunakan untuk umat telah hilang karena pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Adapun berdasarkan hukum Islam tidak memperbolehkan jual beli aset wakaf (Naila Salsabila & M. Abdurrahman, 2021). Oleh karena itu undang-undang terkait perwakafan diciptakan untuk menghilangkan kemadharatan.

Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf dapat ditarik kesimpulan bahwa pada prosesnya wakif harus menyatakan kehendak wakafnya kepada nazhir secara lisan atau tulisan yang disebut dengan ikrar wakaf. Ikrar wakaf harus disaksikan oleh 2 orang saksi dan dilakukan

di hadapan PPAIW sebagai pejabat yang berwenang. Kemudian pernyataan kehendak wakaf tersebut akan dituangkan oleh PPAIW ke dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang nantinya akan diterbitkan dan ditanda tangani. Setelah rangkaian ikrar wakaf selesai, maka PPAIW akan mendaftarkan tanah tersebut kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kemudian dari BPN akan diterbitkan bukti pendaftaran yang menyatakan bahwa tanah tersebut telah terdaftar sebagai tanah wakaf, yang nantinya bukti pendaftaran tersebut akan diserahkan oleh PPAIW kepada nazhir.

Sedangkan berdasarkan hasil temuan yang peneliti peroleh, wakaf di DKM Al-Barokah tidak dilaksanakan sesuai ketentuan tersebut. Bahkan nazhir pun tidak tahu bahwa ikrar wakaf telah diatur dan harus dilaksanakan di depan PPAW. Oleh karena itu, hal tersebut akan memicu dampak buruk atas hukum terhadap tanah wakaf yang mengakibatkan tanah wakaf tersebut tidak memiliki perlindungan hukum. Dampak hukum dari tidak terdaptarnya tanah wakaf dapat menjadi problematika serius dalam pelaksanaan wakaf tanah. Beberapa dampak yang timbul adalah sebagai berikut (1) Ketidakjelasan kepemilikan, tanah wakaf yang tidak didaftarkan dan tidak memiliki sertifikat resmi dapat menimbulkan ketidakjelasan mengenai status kepemilikan tanah tersebut. Hal ini dapat memunculkan perselisihan dan sengketa hukum di kemudian hari, terutama jika ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan tanah tersebut; (2) Ketidakberlakuan hukum yang kuat, tanah wakaf yang tidak didaftarkan dan tidak bersertifikat mungkin tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat. Dalam beberapa yurisdiksi, pendaftaran dan sertifikat tanah adalah bukti sah atas kepemilikan tanah. Dengan tidak adanya dokumentasi yang jelas, wakif dan nazhir dapat menghadapi kesulitan dalam membuktikan hak kepemilikan tanah wakaf secara sah; (3) Risiko penyalahgunaan dan perampasan, tanah wakaf yang tidak didaftarkan dan tidak bersertifikat rentan terhadap penyalahgunaan atau perampasan oleh pihak yang tidak berhak. Tanpa dokumen resmi yang membuktikan kepemilikan wakaf, tanah tersebut dapat dianggap tanah kosong atau dapat diambil alih oleh pihak lain secara ilegal; (4) Kesulitan dalam pengelolaan: Tanpa dokumen resmi yang mengidentifikasi tanah wakaf, pengelolaan dan administrasi tanah tersebut dapat menjadi lebih rumit. Misalnya, pembayaran pajak, pembaruan status kepemilikan, atau pemindahan kepemilikan kepada pihak lain mungkin menjadi sulit dilakukan tanpa sertifikat tanah yang valid.

Sesuai dengan pernyataan di atas, maka tanah wakaf yang tidak tersertifikasi/terdaftar seperti yang terjadi di DKM Al-Barokah Kp. Cipanangga, Kab. Tasikmalaya adalah tidak sah atau batal demi hukum. Oleh karena itu dapat diketahui bahwa wakif atau ahli warisnya masih memiliki hak pengelolaan terhadap tanah wakaf tersebut dan sewaktu-waktu bisa saja untuk menariknya kembali.

#### **D. Kesimpulan**

Problematika sertifikasi tanah wakaf di DKM Al Barokah yaitu *pertama*, masih banyak tanah yang belum bersertifikat. *Kedua*, pelaksanaan wakaf tersebut tidak sesuai dengan prosedur. *Ketiga*, kurangnya pemahaman pihak-pihak yang berwakaf akan ketentuan tersebut. Dampak hukum dari tanah wakaf yang tidak bersertifikat di DKM Al-Barokah yaitu status tanah wakafnya tidak memiliki perlindungan hukum serta timbul beberapa masalah yaitu ketidakjelasan kepemilikan, ketidakberlakuan hukum yang kuat, risiko penyalahgunaan dan perampasan serta kesulitan dalam pengelolaan.

#### **Daftar Pustaka**

- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1), 20–33.
- Faisal, F. (2018). Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2), 143–153.
- Fatimah, F. (2018). Pendaftaran Tanah Wakaf Dalam Konteks Kepastian Hukum Hak Atas Tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 13(2), 286–294.
- Hayatudin, A., Ibrahim, M. A., & Ramadhanty, G. N. (2020). Tinjauan Fikih Wakaf dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf terhadap Pengelolaan Wakaf Uang oleh Yayasan Tenda Visi Indonesia. *Tahkim (Jurnal Peradaban Dan Hukum Islam)*, 3(2), 95–114.

- Mohammad Wahyu Maulana, Siska Lis Sulistiani, & Encep Abdul Rojak. (2023). Tinjauan Hukum Islam Dan Uu No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Terhadap Pencatatan Tanah Wakaf Produktif di Ponpes Hikmatas Sunnah Kota Palu Timur. *Jurnal Riset Hukum Keluarga Islam*. <https://doi.org/10.29313/jrhki.vi.1917>
- Naila Salsabila, & M. Abdurrahman. (2021). Analisis Yuridis Putusan No.316/Pdt.G/2016/Pa.Krw tentang Aset Wakaf yang Diperjual Belikan menurut Hukum Islam dan UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. *Jurnal Riset Hukum Keluarga Islam*, 1(2), 75–82. <https://doi.org/10.29313/jrhki.v1i2.433>
- Novianti, S., & Maulida, I. (2020). Implementasi Pembuatan Sertifikat Tanah Wakaf Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf.
- Oktavia, R., & Adawiyah, A. D. (2022). Mengidentifikasi Perkebangan Wakaf Melalui Praktik Maslahat Al-Istibdal di Kota Bali. *Tahkim (Jurnal Peradaban Dan Hukum Islam)*, 5(2), 95–110.
- Sari, D., Fawzi, R., Irwansyah, S., & Hukum Keluarga Islam, P. (2023). Upaya KUA Dalam Menangani Masjid Wakaf Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus Kecamatan Sumedang Utara). <https://journal.sbpubliher.com/index.php/imsak>
- Sulistiani, S. L. (2017). *Pembaruan Hukum Wakaf di Indonesia*. Refika Aditama.
- Sulistiani, S. L. (2022). *Hukum perdata Islam: penerapan hukum keluarga dan hukum bisnis Islam di Indonesia*. Sinar Grafika.