

Perlindungan Hukum Tanah Wakaf yang Belum Bersertipikat dalam Mencegah Penguasaan oleh Ahli Waris dan Pihak Ketiga

Syamsul Rijal¹, Mawalid Istiqlal^{1*}, Ardi¹

¹Universitas Muslim Indonesia, Indonesia

 mawalid.istiqlal@umi.ac.id^{1*}

Abstrak

ARTICLE INFO

Received
15 Juni, 2026
Revised
18 Juni, 2026
Accepted
24 Juli, 2026.

Penelitian ini bertujuan menganalisis konstruksi perlindungan hukum terhadap tanah wakaf yang belum bersertipikat serta merumuskan rekonstruksi perlindungan hukum yang dapat mencegah penguasaan oleh ahli waris dan pihak ketiga. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku, artikel jurnal, hasil penelitian, dan pendapat ahli. Bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif menggunakan penalaran deduktif serta penafsiran gramatikal, sistematis, dan teleologis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah yang telah diwakafkan secara sah berubah menjadi benda wakaf sejak ikrar dilakukan dan tidak lagi menjadi bagian dari harta warisan. Namun, perlindungan hukum yang berlaku masih lemah karena sistem pendaftaran bersifat pasif, belum tersedia pencatatan sementara, pelaksanaan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf dan isbat wakaf belum optimal, data antarlembaga belum terintegrasi, serta belum jelasnya ukuran iktikad baik pihak ketiga. Rekonstruksi perlindungan hukum perlu dilakukan melalui pendataan aktif, pencatatan sementara sejak adanya bukti awal wakaf, integrasi data antarlembaga, penyederhanaan legalisasi wakaf lama, penguatan kewajiban pemeriksaan oleh pihak ketiga, dan penyelesaian sengketa yang berorientasi pada pemulihan status serta fungsi tanah wakaf. Dengan demikian, kelemahan administrasi tidak boleh menghapus status wakaf yang dapat dibuktikan, dan negara harus menjamin perlindungan tanah wakaf secara preventif, terpadu, dan berkelanjutan.

Kata kunci: *Ahli Waris; Perlindungan Hukum; Pihak Ketiga; Sertipikat; Tanah Wakaf.*

Diterbitkan oleh
ISSN

Website

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY SA

Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar
2622-5212

<https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga mempunyai fungsi sosial, religius, dan kemasyarakatan. Salah satu bentuk pemanfaatan tanah untuk kepentingan keagamaan dan kesejahteraan umum adalah melalui wakaf. (Rusyadiana et al., 2020) Tanah wakaf umumnya digunakan untuk pembangunan masjid, musala, pesantren, madrasah, makam, panti sosial, serta berbagai sarana pelayanan publik lainnya. Melalui wakaf, hak atas tanah yang semula berada dalam penguasaan perseorangan dipisahkan dan diperuntukkan secara tetap bagi kepentingan ibadah atau kesejahteraan umum sesuai dengan tujuan yang dinyatakan oleh

wakif.(Yumarni et al., 2023)

Secara yuridis, wakaf telah memperoleh pengaturan khusus melalui Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Undang-undang tersebut menegaskan bahwa wakaf yang telah dilaksanakan sesuai dengan syariah tidak dapat dibatalkan.(Santoso, 2014) Harta benda yang telah diwakafkan juga dilarang untuk dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya, kecuali dalam keadaan tertentu yang secara terbatas diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa tanah yang telah sah diwakafkan tidak lagi menjadi bagian dari harta kekayaan wakif yang dapat diwariskan kepada ahli warisnya.(Syaifullah & Idrus, 2019)

Meskipun secara substantif larangan pengalihan tanah wakaf telah diatur secara tegas, perlindungan hukum terhadap tanah wakaf tidak hanya ditentukan oleh sah atau tidaknya ikrar wakaf. Perlindungan tersebut juga bergantung pada tertib administrasi, pencatatan ikrar wakaf, dan pendaftaran tanah wakaf pada instansi pertanahan. Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atas nama nazhir wajib mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang paling lambat tujuh hari kerja setelah Akta Ikrar Wakaf ditandatangani. Pendaftaran tersebut disertai dengan salinan Akta Ikrar Wakaf, bukti kepemilikan, dan dokumen lain yang berkaitan dengan objek wakaf.(Farhaniatussafana et al., 2026)

Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018. Pendaftaran tanah wakaf dilakukan berdasarkan Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf. Pengaturan yang lebih teknis terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf. Peraturan tersebut mengatur pendaftaran tanah yang telah bersertipikat maupun tanah milik adat yang belum terdaftar menjadi tanah wakaf atas nama nazhir.(Shofi, 2016)

Keberadaan sertipikat tanah wakaf mempunyai arti penting karena berfungsi sebagai alat bukti formal mengenai status, letak, luas, batas, peruntukan, dan pihak yang bertindak sebagai nazhir. Sertipikat tersebut tidak menjadikan nazhir sebagai pemilik pribadi tanah, melainkan memberikan dasar legal bagi nazhir untuk mengadministrasikan, menjaga, mengelola, dan mengembangkan tanah wakaf sesuai dengan tujuan wakaf. Oleh karena itu, sertifikasi bukan hanya persoalan administratif, tetapi merupakan instrumen perlindungan hukum untuk menjamin keberlanjutan fungsi tanah wakaf dan mencegah terjadinya klaim sepihak.(Monaya et al., 2026)

Namun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan tanah yang telah digunakan sebagai objek wakaf selama bertahun-tahun, tetapi belum didaftarkan dan belum memperoleh sertipikat tanah wakaf. Pada September 2025, Kementerian Agama melaporkan bahwa jumlah tanah wakaf yang telah bersertipikat secara nasional mencapai 277.044 bidang dengan luas sekitar 267,3 juta meter persegi. Pada saat yang sama, pemerintah masih menjalankan program percepatan sertifikasi dan sinkronisasi data karena terdapat puluhan ribu bidang yang memerlukan identifikasi dan penyelesaian administrasi lebih lanjut. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa persoalan legalisasi tanah wakaf masih menjadi agenda penting dalam penyelenggaraan wakaf di Indonesia.

Belum bersertipikatnya tanah wakaf dapat disebabkan oleh berbagai faktor. Sebagian wakaf dilakukan pada masa ketika masyarakat masih mengutamakan kepercayaan, hubungan kekeluargaan, dan pengakuan tokoh masyarakat daripada pembuktian tertulis. Ikrar wakaf kadang hanya disampaikan secara lisan di hadapan tokoh agama, keluarga, atau perangkat desa tanpa dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf. Dalam keadaan lain, Akta Ikrar Wakaf telah dibuat, tetapi proses pendaftarannya tidak dilanjutkan ke kantor pertanahan. Permasalahan juga dapat terjadi karena bukti kepemilikan tidak lengkap, batas tanah tidak jelas, nazhir tidak aktif, wakif telah meninggal dunia, atau terdapat keberatan dari ahli

waris.(Adinegoro, 2021)

Ketiadaan sertifikat menyebabkan kedudukan tanah wakaf menjadi rentan ketika wakif meninggal dunia. Karena sertifikat tanah masih tercatat atas nama wakif atau bahkan belum pernah didaftarkan, ahli waris dapat menganggap tanah tersebut sebagai bagian dari harta warisan. Klaim tersebut dapat diikuti dengan pembagian warisan, penguasaan fisik, pemanfaatan secara pribadi, penjualan, penghibahan, atau pengalihan kepada pihak lain. Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika pihak ketiga memperoleh tanah tersebut melalui jual beli dan mendalilkan dirinya sebagai pembeli yang beriktikad baik.(Munandar, 2021) Pada kondisi demikian terdapat perbedaan antara keadaan hukum secara materiil dan keadaan hukum secara formal. Secara materiil, tanah tersebut mungkin telah sah diwakafkan dan sejak dilaksanakannya wakaf tidak lagi menjadi bagian dari harta wakif. Akan tetapi, secara formal, data administrasi pertanahan masih menunjukkan nama wakif atau pihak lain sebagai pemegang hak. Ketidaksesuaian tersebut menimbulkan ruang sengketa karena pihak yang menguasai dokumen formal mempunyai kedudukan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan nazhir atau masyarakat yang hanya mengandalkan ikrar lisan, surat di bawah tangan, keterangan saksi, riwayat penggunaan tanah, dan pengakuan masyarakat setempat.

Penelitian terdahulu telah membahas beberapa bagian dari permasalahan tersebut. Penelitian mengenai kedudukan tanah wakaf yang dikuasai ahli waris menekankan pentingnya Akta Ikrar Wakaf dan sertifikat sebagai alat perlindungan bagi nazhir. Penelitian lain membahas hambatan pendaftaran tanah wakaf, seperti persoalan ahli waris, rendahnya kesadaran hukum, ketidaklengkapan dokumen, serta adanya sengketa terhadap objek wakaf.(Syaifullah & Idrus, 2019) Kajian mengenai pengalihan tanah wakaf kepada pihak ketiga juga menunjukkan bahwa transaksi atas tanah wakaf masih dapat terjadi ketika wakaf hanya didasarkan pada ikrar dan tidak dilanjutkan dengan sertipikasi.(Islamy et al., 2023)

Kajian-kajian tersebut memperlihatkan bahwa persoalan tanah wakaf belum bersertipikat bukan hanya berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah. Persoalannya juga mencakup kelemahan pembuktian wakaf lama, tidak efektifnya pelaksanaan kewajiban pendaftaran, ketidakjelasan tanggung jawab antarlembaga, perlindungan terhadap nazhir, kedudukan ahli waris, serta akibat hukum pengalihan tanah wakaf kepada pihak ketiga. Dengan demikian, pendekatan yang hanya menempatkan sertipikasi sebagai tanggung jawab administratif nazhir belum cukup untuk memberikan perlindungan yang menyeluruh.

Dalam kerangka perlindungan hukum, pengaturan yang berlaku pada dasarnya telah menyediakan bentuk perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan melalui pembuatan Akta Ikrar Wakaf, pengesahan nazhir, pendaftaran tanah, dan penerbitan sertifikat tanah wakaf. Sementara itu, perlindungan represif dapat dilakukan melalui musyawarah, mediasi, arbitrase syariah, atau penyelesaian sengketa melalui pengadilan.(Monaya et al., 2026) Akan tetapi, mekanisme tersebut belum sepenuhnya menjawab persoalan tanah wakaf lama yang wakifnya telah meninggal dunia, tidak mempunyai Akta Ikrar Wakaf, masih tercatat atas nama pribadi, atau telah beralih kepada pihak ketiga.

Terdapat asumsi bahwa keberadaan ketentuan yang mewajibkan pendaftaran dengan sendirinya telah memberikan perlindungan hukum. Asumsi tersebut perlu dikaji secara kritis. Norma pendaftaran belum tentu efektif apabila tidak disertai mekanisme pengawasan, pendataan, pendampingan, sanksi yang dapat diterapkan secara nyata, serta prosedur khusus untuk menyelesaikan tanah wakaf lama. Selain itu, menempatkan seluruh akibat hukum kepada nazhir juga tidak selalu adil karena proses pendaftaran melibatkan PPAIW, Kantor Urusan Agama, Kementerian Agama, Badan Wakaf Indonesia, pemerintah desa, dan kantor pertanahan.

Persoalan lain muncul dalam menentukan perlindungan bagi pihak ketiga. Pada satu sisi, tanah yang telah sah diwakafkan tidak boleh dialihkan dan tidak dapat menjadi objek jual beli. Pada sisi lain, pihak ketiga mungkin memperoleh tanah berdasarkan sertifikat yang masih tercatat atas nama wakif atau ahli waris tanpa mengetahui bahwa tanah tersebut telah diwakafkan. Oleh karena itu, perlindungan hukum tidak cukup dilakukan dengan

menyatakan transaksi tersebut sah atau tidak sah, tetapi harus menentukan secara jelas batas iktikad baik, kewajiban pemeriksaan status tanah, akibat hukum transaksi, pemulihan fungsi wakaf, dan bentuk tanggung jawab pihak yang mengalihkan tanah wakaf.

Berdasarkan persoalan tersebut, diperlukan rekonstruksi perlindungan hukum yang mengintegrasikan hukum wakaf dengan sistem pendaftaran tanah. Rekonstruksi tersebut perlu diarahkan pada penguatan pencatatan wakaf sejak dilaksanakannya ikrar, penyederhanaan penerbitan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf bagi wakaf lama, pendataan terpadu antara Kementerian Agama dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, pemberian tanda atau catatan sementara terhadap tanah yang sedang diproses sebagai tanah wakaf, serta penguatan tanggung jawab PPAIW dan nazhir. Rekonstruksi juga perlu mengatur mekanisme keberatan ahli waris, standar pembuktian wakaf, pencegahan peralihan kepada pihak ketiga, dan prosedur pemulihan status tanah wakaf ketika telah terjadi penguasaan atau pengalihan secara melawan hukum.

Kebaruan penelitian ini terletak pada upaya membangun model perlindungan hukum yang tidak hanya bergantung pada sertifikat sebagai hasil akhir. Perlindungan hukum harus telah bekerja sejak adanya ikrar dan bukti awal wakaf, selama proses pendaftaran berlangsung, hingga setelah sertifikat diterbitkan. Model tersebut menempatkan pemerintah dan lembaga wakaf sebagai pihak yang aktif melakukan identifikasi, pencatatan, pengamanan, serta penyelesaian tanah wakaf lama, bukan sekadar menunggu permohonan dari nazhir. Dengan demikian, perlindungan yang dibangun mencakup perlindungan preventif, administratif, pembuktian, kelembagaan, dan represif.

Atas dasar uraian tersebut, penelitian ini memusatkan permasalahan pada dua pertanyaan. Pertama, bagaimana konstruksi perlindungan hukum terhadap tanah wakaf yang belum bersertipikat berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia? Kedua, bagaimana rekonstruksi perlindungan hukum yang dapat mencegah penguasaan tanah wakaf oleh ahli waris dan pihak ketiga? Penelitian ini bertujuan menganalisis kelemahan perlindungan hukum yang berlaku dan merumuskan model perlindungan hukum yang lebih pasti, terpadu, dan berkeadilan bagi tanah wakaf yang belum bersertipikat.

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan sifat preskriptif. Penelitian hukum normatif digunakan karena permasalahan yang dikaji berfokus pada norma hukum yang mengatur perlindungan dan pendaftaran tanah wakaf, khususnya tanah wakaf yang belum bersertipikat dan berpotensi dikuasai oleh ahli waris maupun pihak ketiga. Sifat preskriptif digunakan untuk menilai kecukupan pengaturan yang berlaku sekaligus merumuskan rekonstruksi perlindungan hukum yang lebih memberikan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan terhadap tanah wakaf. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan wakaf, hak atas tanah, pendaftaran tanah, pewarisan, serta penyelesaian sengketa tanah wakaf. Peraturan yang dikaji antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 merupakan dasar utama pengaturan wakaf, sedangkan PP Nomor 42 Tahun 2006 beserta perubahannya dan Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 mengatur lebih lanjut pelaksanaan dan pendaftaran tanah wakaf. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep perlindungan hukum, kepastian hukum, pendaftaran tanah, wakaf, kewenangan nazhir, kedudukan ahli waris, pihak ketiga yang beriktikad baik, dan rekonstruksi hukum.

Pendekatan ini digunakan untuk membangun argumentasi bahwa perlindungan terhadap tanah wakaf tidak seharusnya hanya diberikan setelah sertifikat diterbitkan, tetapi harus dimulai sejak adanya ikrar wakaf, pencatatan administratif, proses pendaftaran, hingga penyelesaian apabila terjadi penguasaan atau pengalihan tanah wakaf. Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa tanah wakaf, terutama perkara mengenai penguasaan tanah wakaf oleh ahli waris, penjualan atau pengalihan tanah wakaf kepada pihak ketiga, pembuktian wakaf yang tidak didukung Akta Ikrar Wakaf, serta sengketa mengenai kedudukan nazhir. Putusan dipilih secara purposif berdasarkan kesesuaiannya dengan objek penelitian, kejelasan pertimbangan hukum hakim, dan relevansinya dalam menunjukkan kelemahan perlindungan terhadap tanah wakaf yang belum bersertipikat. Pendekatan kasus tidak hanya digunakan untuk melihat hasil putusan, tetapi juga untuk mengkaji alasan hukum atau *ratio decidendi* hakim dalam menilai keabsahan wakaf, kekuatan alat bukti, kedudukan ahli waris, dan perlindungan terhadap pihak ketiga.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen hukum resmi yang berkaitan dengan wakaf dan pendaftaran tanah. Bahan hukum sekunder meliputi buku, artikel jurnal ilmiah, hasil penelitian, pendapat ahli, dan karya ilmiah yang membahas hukum wakaf, hukum agraria, hukum waris, perlindungan hukum, serta penyelesaian sengketa tanah. Adapun bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, indeks hukum, dan sumber lain yang membantu menjelaskan istilah atau konsep yang digunakan dalam penelitian. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Penelusuran dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan melalui basis data hukum resmi, putusan pengadilan melalui direktori putusan, serta literatur ilmiah melalui jurnal dan repositori akademik. Bahan hukum yang ditemukan kemudian diinventarisasi, diklasifikasikan, dan disistematiskan berdasarkan beberapa pokok pembahasan, yaitu status hukum tanah wakaf yang belum bersertipikat, kewajiban pendaftaran tanah wakaf, kekuatan pembuktian ikrar wakaf, kedudukan nazhir, batas hak ahli waris, perlindungan pihak ketiga, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Pemilihan bahan hukum dilakukan berdasarkan tingkat relevansi, otoritas, dan kemutakhiran sumber. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan yang masih berlaku dan berkaitan langsung dengan objek penelitian. Artikel ilmiah dipilih berdasarkan kesesuaian pembahasan dengan persoalan tanah wakaf yang belum bersertipikat, sedangkan putusan pengadilan dipilih berdasarkan adanya persoalan hukum mengenai klaim ahli waris, pengalihan kepada pihak ketiga, atau kesulitan pembuktian status wakaf. Bahan hukum dianalisis secara kualitatif melalui penalaran hukum yang bersifat deduktif. Analisis diawali dengan mengidentifikasi norma umum mengenai keabsahan wakaf, larangan pengalihan harta benda wakaf, kewajiban pendaftaran, dan perlindungan terhadap hak atas tanah. Norma tersebut kemudian diterapkan untuk menganalisis persoalan khusus berupa tanah wakaf yang belum bersertipikat serta penguasaannya oleh ahli waris dan pihak ketiga.

Analisis terhadap peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menggunakan penafsiran gramatikal, sistematis, dan teleologis. Penafsiran gramatikal digunakan untuk memahami arti kata dan rumusan norma dalam peraturan perundang-undangan. Penafsiran sistematis digunakan untuk menghubungkan ketentuan hukum wakaf dengan hukum pertanahan, hukum waris, dan hukum pembuktian. Sementara itu, penafsiran teleologis digunakan untuk menilai apakah penerapan norma telah sesuai dengan tujuan wakaf, yaitu menjamin keberlanjutan manfaat harta benda wakaf bagi kepentingan ibadah dan kesejahteraan umum. Selanjutnya, dilakukan analisis kesenjangan hukum dengan membandingkan ketentuan yang seharusnya berlaku dengan kondisi hukum yang tergambar dalam putusan pengadilan dan hasil penelitian terdahulu. Analisis tersebut diarahkan untuk menemukan kekaburan norma, ketidakharmonisan pengaturan, kelemahan prosedur pendaftaran, ketidakjelasan pembagian tanggung jawab antarlembaga, serta keterbatasan

perlindungan hukum terhadap tanah wakaf sebelum sertipikat diterbitkan.

Hasil analisis kemudian digunakan untuk menyusun rekonstruksi hukum melalui argumentasi preskriptif. Rekonstruksi dilakukan dengan merumuskan model perlindungan yang mencakup penguatan pencatatan ikrar wakaf, percepatan penerbitan Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf, integrasi data antara lembaga keagamaan dan pertanahan, pemberian catatan sementara terhadap objek yang sedang diproses sebagai tanah wakaf, penguatan tanggung jawab nazhir dan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, serta pengaturan yang lebih jelas mengenai akibat hukum penguasaan atau pengalihan tanah wakaf oleh ahli waris dan pihak ketiga.

Kesimpulan penelitian ditarik secara deduktif dengan menghubungkan prinsip umum perlindungan hukum dan kepastian hukum dengan hasil analisis terhadap pengaturan serta praktik penyelesaian sengketa tanah wakaf. Melalui metode tersebut, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan model perlindungan hukum yang tidak hanya bersifat represif setelah sengketa terjadi, tetapi juga bersifat preventif dalam mencegah penguasaan dan pengalihan tanah wakaf yang belum bersertipikat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konstruksi Perlindungan Hukum terhadap Tanah Wakaf yang Belum Bersertipikat

Wakaf merupakan perbuatan hukum yang mengubah hubungan hukum antara pemilik dan harta benda yang dimilikinya. Ketika wakif telah menyatakan ikrar wakaf secara sah, harta yang diwakafkan tidak lagi berada dalam kekuasaan pribadi wakif, tetapi dipisahkan untuk dimanfaatkan sesuai dengan tujuan wakaf. (Rusydiana et al., 2020) Perubahan tersebut menyebabkan tanah wakaf tidak dapat lagi diperlakukan sebagai harta pribadi yang dapat dijual, dihibahkan, diwariskan, dijaminkan, disita, ditukar, atau dialihkan kepada pihak lain secara bebas.

Pasal 17 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mengatur bahwa ikrar wakaf dilaksanakan oleh wakif kepada nazhir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dengan disaksikan oleh dua orang saksi. Ikrar tersebut dinyatakan secara lisan dan/atau tertulis serta dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf. Akta Ikrar Wakaf paling sedikit memuat identitas wakif, identitas nazhir, data harta benda wakaf, peruntukan, dan jangka waktu wakaf. Pengaturan ini menunjukkan bahwa Akta Ikrar Wakaf mempunyai fungsi penting sebagai bukti autentik mengenai terjadinya perbuatan wakaf. (Monaya et al., 2026)

Meskipun Akta Ikrar Wakaf dan sertipikat tanah wakaf mempunyai peran penting dalam pembuktian, keduanya perlu dibedakan dari perbuatan wakaf itu sendiri. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 menegaskan bahwa hak atas tanah yang telah diwakafkan hapus sejak tanggal ikrar wakaf dan statusnya berubah menjadi benda wakaf. Artinya, perubahan status tanah terjadi sejak dilaksanakannya ikrar, bukan sejak diterbitkannya sertipikat tanah wakaf. (Islamy et al., 2023) Dengan demikian, sertipikat tanah wakaf pada dasarnya bersifat deklaratif dan memberikan kekuatan pembuktian terhadap status hukum yang telah lahir sebelumnya. Sertipikat tidak menciptakan wakaf, tetapi mencatat, mengumumkan, dan memperkuat perbuatan wakaf agar dapat diketahui serta dihormati oleh pihak lain. Kesimpulan ini penting karena dalam masyarakat masih terdapat anggapan bahwa tanah baru dapat dikatakan sebagai tanah wakaf setelah memiliki sertipikat. Anggapan tersebut kurang tepat apabila dilihat dari ketentuan bahwa hak atas tanah telah hapus dan berubah menjadi benda wakaf sejak ikrar dilakukan.

Konsekuensinya, tanah yang telah sah diwakafkan tidak dapat dimasukkan kembali ke dalam harta peninggalan wakif. Ahli waris hanya berhak terhadap harta yang masih menjadi milik pewaris pada saat meninggal dunia. Tanah yang telah dipisahkan melalui wakaf tidak lagi memenuhi kedudukan sebagai harta warisan karena hubungan kepemilikan wakif terhadap tanah tersebut telah berakhir. Oleh sebab itu, klaim ahli waris yang semata-mata didasarkan pada kenyataan bahwa sertipikat masih mencantumkan nama wakif tidak otomatis membatalkan status wakaf. Namun, kesimpulan tersebut berlaku apabila perbuatan

wakaf dapat dibuktikan secara memadai.(Mukri Aji, 2012) Persoalan hukum muncul ketika wakaf dilakukan secara lisan, tidak dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf, wakif dan saksi telah meninggal dunia, sedangkan sertipikat hak atas tanah masih tercatat atas nama wakif. Dalam keadaan demikian, status tanah sebagai wakaf mungkin telah ada secara materiil, tetapi sulit dibuktikan secara formal. Inilah yang menyebabkan tanah wakaf belum bersertipikat berada dalam posisi rentan.(Ahyani et al., 2024)

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mewajibkan harta benda wakaf untuk didaftarkan. Pasal 32 mengatur bahwa PPAIW atas nama nazhir harus mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang paling lambat tujuh hari kerja sejak Akta Ikrar Wakaf ditandatangani. Pendaftaran dilakukan dengan menyerahkan salinan Akta Ikrar Wakaf, bukti kepemilikan, dan dokumen terkait lainnya. Pendaftaran tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum preventif karena bertujuan mencegah timbulnya sengketa sebelum terjadi penguasaan atau pengalihan tanah. Melalui pendaftaran, status tanah berubah secara administratif dari hak atas tanah atas nama wakif menjadi tanah wakaf atas nama nazhir. Pencantuman nama nazhir dalam sertipikat bukan berarti nazhir menjadi pemilik pribadi, melainkan menunjukkan pihak yang diberi kewenangan untuk mengadministrasikan, menjaga, mengelola, dan mengembangkan tanah wakaf sesuai dengan peruntukannya.

Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2017 mengatur bahwa pendaftaran tanah wakaf dapat dilakukan terhadap tanah hak milik, tanah milik adat yang belum terdaftar, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai di atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan maupun Hak Milik, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan tanah negara. Peraturan tersebut masih berstatus berlaku dan menjadi dasar teknis utama pendaftaran tanah wakaf pada Kementerian ATR/BPN.(Shofi, 2016)

Permohonan pendaftaran pada umumnya harus dilengkapi dengan surat permohonan, surat ukur atau peta bidang tanah, bukti kepemilikan, AIW atau APAIW, surat pengesahan nazhir, serta pernyataan bahwa tanah tidak sedang berada dalam sengketa, perkara, sita, atau jaminan. Setelah persyaratan dipenuhi, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat tanah wakaf atas nama nazhir dan mencatat hapusnya hak atas tanah berdasarkan AIW atau APAIW dalam buku tanah.

Keberadaan sertipikat memberikan beberapa bentuk perlindungan. Pertama, sertipikat memperjelas lokasi, luas, dan batas objek wakaf. Kedua, sertipikat menghilangkan pencatatan hak pribadi wakif sehingga tanah tidak mudah dimasukkan dalam daftar harta warisan. Ketiga, sertipikat memberikan legitimasi kepada nazhir untuk mempertahankan dan mengelola tanah wakaf. Keempat, pencatatan dalam buku tanah memberikan informasi kepada pihak ketiga bahwa objek tersebut bukan tanah yang bebas dialihkan.

Urgensi perlindungan tersebut masih terlihat dari program percepatan sertipikasi yang dijalankan pemerintah. Pada September 2025, Kementerian Agama menyatakan bahwa tanah wakaf yang telah bersertipikat mencapai 277.044 bidang dengan luas sekitar 267,3 juta meter persegi. Pemerintah sebelumnya juga menargetkan penyelesaian sertipikasi 73.049 bidang pada tahun 2025, dengan 42.191 bidang masih memerlukan identifikasi ulang. Data tersebut memperlihatkan bahwa terdapat kemajuan sertipikasi, tetapi persoalan administrasi dan identifikasi tanah wakaf belum sepenuhnya terselesaikan.(Udjan & Hermawan, 2024)

Sistem hukum telah memberikan jalan bagi tanah wakaf lama yang tidak mempunyai AIW. Instrumen tersebut adalah Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf. APAIW merupakan akta yang dibuat apabila perbuatan wakaf belum pernah dituangkan dalam AIW, tetapi keberadaannya dapat diketahui berdasarkan berbagai petunjuk atau qarinah dan keterangan dua orang saksi, sedangkan AIW tidak mungkin dibuat karena wakif telah meninggal dunia atau tidak diketahui keberadaannya.

Keberadaan APAIW menunjukkan bahwa hukum tidak semata-mata menggantungkan perlindungan tanah wakaf pada dokumen yang dibuat ketika wakif masih hidup. Hukum mengakui kemungkinan bahwa praktik wakaf telah berlangsung lebih dahulu

daripada tertib administrasi.(Mufti et al., 2025) Pengakuan dapat dibangun melalui gabungan bukti, seperti surat di bawah tangan, keterangan ahli waris, keterangan tokoh masyarakat, catatan desa, penggunaan tanah secara terus-menerus untuk kepentingan ibadah, keberadaan bangunan umum, serta keterangan saksi.

Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 juga memberi ruang proaktif dalam pembuatan APAIW. Apabila tidak ada pihak yang memohon pembuatan APAIW, kepala desa tempat benda wakaf berada berkewajiban meminta pembuatan APAIW kepada PPAIW setempat. Setelah APAIW dibuat, PPAIW atas nama nazhir menyampaikannya beserta dokumen pelengkap kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah wakaf.(Islamy et al., 2023) Ketentuan tersebut memperlihatkan bahwa pengamanan tanah wakaf sebenarnya bukan hanya menjadi tanggung jawab nazhir. Pemerintah desa dan PPAIW juga diberikan peran untuk bertindak ketika terdapat tanah yang secara nyata telah digunakan sebagai wakaf, tetapi belum memiliki dokumen. Namun, pengaturan tersebut belum sepenuhnya membentuk sistem pengamanan yang aktif karena tidak disertai mekanisme pendataan berkala, batas waktu penemuan dan pelaporan, pengawasan, serta konsekuensi apabila pejabat tidak menjalankan kewajibannya.

Selain APAIW, praktik peradilan juga mengenal permohonan isbat wakaf. Salah satu contohnya adalah Penetapan Pengadilan Agama Cilegon Nomor 281/Pdt.P/2011/PA.Clg. Perkara tersebut berkaitan dengan wakaf yang dilakukan secara lisan pada tahun 1941 ketika wakif dan nazhir lama telah meninggal dunia. Pengadilan mengabulkan permohonan dan menetapkan keabsahan wakaf dengan mempertimbangkan surat di bawah tangan, riwayat penggunaan tanah, serta keterangan saksi.

Penetapan tersebut memperlihatkan dua hal. Pertama, hakim dapat menggunakan penemuan hukum untuk memberikan kepastian terhadap wakaf lama yang tidak mempunyai bukti administrasi lengkap. Kedua, isbat wakaf belum sejak awal dirumuskan secara tegas dan terperinci dalam Undang-Undang Wakaf sehingga dasar, tata cara, pihak yang berhak mengajukan, pembuktian, dan akibat hukumnya berkembang melalui praktik peradilan.

Pada 5 Mei 2025, Ditjen Badan Peradilan Agama, Ditjen Bimbingan Masyarakat Islam, dan Ditjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah menandatangani kerja sama isbat wakaf terpadu.(Munandar, 2021) Kerja sama tersebut diarahkan untuk menyederhanakan proses isbat, mengintegrasikan pendaftaran, dan memperkuat kepastian hukum aset wakaf. Langkah ini merupakan perkembangan positif, tetapi masih bersifat kerja sama kelembagaan dan memerlukan penguatan melalui norma yang mempunyai daya ikat lebih luas serta prosedur yang seragam secara nasional.

Kelemahan Perlindungan Hukum terhadap Penguasaan oleh Ahli Waris dan Pihak Ketiga

Kelemahan utama perlindungan tanah wakaf yang belum bersertipikat terletak pada ketidakseimbangan antara status hukum materiil dan pembuktian formal. Secara materiil, tanah telah berubah menjadi benda wakaf sejak ikrar dilaksanakan. Akan tetapi, secara formal, sertipikat dan buku tanah masih mencantumkan wakif sebagai pemegang hak. Keadaan tersebut menghasilkan dua kebenaran yang berbeda. Masyarakat, nazhir, dan penerima manfaat mengetahui bahwa tanah telah digunakan sebagai masjid, sekolah, makam, pesantren, atau sarana sosial.(Wibisono et al., 2025) Sebaliknya, data pertanahan menunjukkan bahwa tanah masih menjadi hak milik perseorangan. Dalam sengketa, pihak yang menguasai sertipikat mempunyai alat bukti formal yang lebih mudah diajukan daripada pihak yang hanya mengandalkan riwayat penggunaan dan keterangan masyarakat. Masalah tersebut semakin berat setelah wakif meninggal dunia. Ahli waris dapat mendalilkan bahwa tanah merupakan harta peninggalan karena masih terdaftar atas nama pewaris. Penguasaan dapat dilakukan dengan cara menutup akses, mengambil hasil tanah, membagi tanah sebagai warisan, atau mengalihkannya kepada pihak ketiga.(Navisa & Fatmawati, 2021) Nazhir kemudian berada pada posisi harus membuktikan perbuatan yang mungkin terjadi puluhan

tahun sebelumnya. Sebenarnya, ketiadaan sertifikat tidak dengan sendirinya membatalkan wakaf. Namun, dalam praktik pembuktian, ketiadaan AIW dan sertifikat mengurangi kemampuan nazhir untuk menunjukkan status objek dengan cepat dan pasti. Sengketa yang seharusnya dapat dicegah melalui pencatatan akhirnya harus diselesaikan melalui proses pembuktian panjang.

Peraturan yang berlaku lebih banyak mengatur hasil akhir berupa sertifikat tanah wakaf. Belum terdapat mekanisme yang kuat untuk melindungi tanah sejak AIW atau APAIW dibuat sampai sertifikat diterbitkan. Padahal, proses pengukuran, pemisahan bidang, pemeriksaan dokumen, penyelesaian perbedaan batas, dan verifikasi riwayat tanah dapat membutuhkan waktu. Selama proses tersebut, buku tanah masih dapat menunjukkan nama pemegang hak lama. Apabila tidak terdapat catatan sementara mengenai adanya ikrar atau permohonan wakaf, objek secara administratif masih tampak sebagai tanah yang dapat dialihkan.(Islamy et al., 2023) Kondisi ini membuka peluang bagi ahli waris atau pihak lain untuk mengurus peralihan, membuat akta jual beli, menjaminkan tanah, atau mengajukan perubahan data. Kelemahan ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bersifat terlalu berorientasi pada sertifikat sebagai produk akhir. Sistem belum sepenuhnya memberikan perlindungan berjenjang sejak ikrar, pencatatan awal, proses verifikasi, hingga penerbitan sertifikat.(Monaya et al., 2026)

Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menentukan bahwa PPAIW atas nama nazhir mendaftarkan harta benda wakaf paling lambat tujuh hari kerja setelah AIW ditandatangani. Sementara itu, Pasal 2 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2017 mengatur penyampaian AIW atau APAIW dan dokumen pendaftaran kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lama 30 hari sejak penandatanganan. Perbedaan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakjelasan mengenai batas waktu yang harus digunakan.(Ahyani et al., 2024) Walaupun dapat ditafsirkan bahwa jangka waktu tujuh hari berkaitan dengan kewajiban memulai pendaftaran dan 30 hari merupakan batas teknis penyampaian dokumen, perbedaan rumusan tidak dijelaskan secara tegas. Menurut asas hierarki peraturan perundang-undangan, ketentuan dalam peraturan menteri tidak boleh mengurangi kewajiban yang telah ditentukan undang-undang.

Ketidakharmonisan waktu juga dapat mempersulit penegakan sanksi. Pejabat dapat menganggap bahwa pendaftaran masih dapat dilakukan dalam 30 hari, sedangkan undang-undang menetapkan tujuh hari kerja. Oleh karena itu, rekonstruksi perlu menyelaraskan batas waktu dan membagi secara tegas tahapan pencatatan awal, pengiriman dokumen, pemeriksaan, dan penerbitan sertifikat.(Raditya, 2024)

Undang-Undang Wakaf sebenarnya mengatur sanksi administratif bagi tidak didaftarkanya harta benda wakaf. Pasal 68 memberikan kewenangan kepada Menteri untuk menjatuhkan peringatan tertulis, penghentian sementara, atau pemberhentian dari jabatan PPAIW. Namun, konstruksi sanksi tersebut lebih berfokus pada PPAIW dan lembaga keuangan syariah. Sementara itu, keterlambatan perlindungan tanah dapat disebabkan oleh berbagai pihak, seperti nazhir yang pasif, pemerintah desa yang tidak melaporkan wakaf lama, pejabat yang tidak mengintegrasikan data, atau pihak pertanahan yang tidak memberi tanda terhadap objek yang sedang diproses.(Mufti et al., 2025) Sanksi juga lebih diarahkan pada tindakan tidak mendaftarkan, tetapi belum mengatur secara rinci akibat kelalaian yang menyebabkan tanah dialihkan kepada ahli waris atau pihak ketiga. Belum terdapat model pertanggungjawaban administratif yang jelas apabila kegagalan pencatatan berasal dari kesalahan atau pembiaran pejabat. (Abon et al., 2022)

Pengalihan kepada pihak ketiga menimbulkan persoalan yang lebih rumit daripada penguasaan oleh ahli waris. Ahli waris dianggap mengetahui atau setidaknya patut mengetahui riwayat harta milik pewaris. Sebaliknya, pihak ketiga dapat menyatakan bahwa ia membeli tanah berdasarkan sertifikat yang sah, akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, dan data Kantor Pertanahan yang belum menunjukkan status wakaf.

Hukum pertanahan Indonesia menempatkan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, tetapi tidak selalu bersifat mutlak. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

tetap berlaku dengan sejumlah perubahan melalui PP Nomor 18 Tahun 2021. Sistem pendaftaran tanah Indonesia memberi perlindungan kepada pemegang sertifikat, tetapi tetap memungkinkan pembuktian bahwa dasar penerbitannya mengandung cacat hukum.(Kustiana et al., 2024) Perlindungan terhadap pembeli beriktikad baik juga tidak hanya ditentukan oleh keberadaan sertifikat. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 mensyaratkan pembeli melakukan transaksi dengan prosedur dan dokumen yang sah serta melakukan kehati-hatian dalam meneliti status objek.(Rochmah et al., 2022)

Dalam konteks tanah wakaf, iktikad baik harus dinilai secara lebih substantif. Pihak ketiga tidak seharusnya dianggap beriktikad baik apabila tanah secara nyata digunakan sebagai masjid, makam, sekolah, pesantren, atau fasilitas umum, tetapi pembeli tidak melakukan pemeriksaan lapangan maupun menanyakan status kepada masyarakat, KUA, pemerintah desa, dan nazhir. Penggunaan tanah untuk kepentingan umum merupakan tanda yang seharusnya mendorong pemeriksaan lebih lanjut. Prinsip *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* juga relevan, yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang tidak dimilikinya. Setelah tanah diwakafkan, wakif dan ahli waris tidak lagi mempunyai hak untuk menjualnya(Mukri Aji, 2012). Dengan demikian, transaksi yang dilakukan terhadap tanah wakaf pada dasarnya tidak boleh menghilangkan status dan tujuan wakaf hanya karena sertifikat belum diperbarui. Namun, perlindungan terhadap wakaf tidak berarti mengabaikan seluruh kepentingan pihak ketiga.(Wibisono et al., 2025) Apabila pembeli benar-benar telah melakukan pemeriksaan secara patut dan tidak menemukan informasi mengenai wakaf akibat kelalaian sistem administrasi, kerugiannya perlu dipulihkan. Pemulihan tersebut seharusnya tidak dilakukan dengan mempertahankan tanah pada pembeli karena tindakan itu mengorbankan aset wakaf. Perlindungan dapat diberikan melalui pengembalian harga, ganti kerugian dari pihak yang menjual, penyitaan terhadap harta penjual, atau mekanisme tanggung jawab lain tanpa menghilangkan status tanah wakaf.

Pasal 62 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengatur bahwa sengketa wakaf terlebih dahulu diselesaikan melalui musyawarah. Apabila musyawarah tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan. Pengadilan Agama mempunyai kewenangan memeriksa perkara wakaf berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006.(Komariah, 2014) Akan tetapi, persoalan menjadi lebih kompleks ketika tanah telah dialihkan lebih dari satu kali. Rumusan Kamar Agama dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 menyatakan bahwa sengketa kepemilikan yang muncul dari transaksi kedua dan seterusnya menjadi kewenangan peradilan umum. Konstruksi tersebut dapat menyebabkan fragmentasi.(Islamy et al., 2023) Pengadilan Agama berwenang menilai status wakaf, sedangkan Pengadilan Negeri dapat memeriksa sengketa kepemilikan yang melibatkan pembeli berikutnya. Selain itu, pembatalan sertifikat atau keputusan pertanahan dapat bersinggungan dengan kewenangan administrasi pemerintahan dan peradilan tata usaha negara. Fragmentasi berpotensi menghasilkan proses yang panjang dan putusan yang tidak selaras. Nazhir dapat terlebih dahulu memperoleh putusan bahwa tanah merupakan wakaf, tetapi masih harus menempuh proses lain untuk membatalkan transaksi atau sertifikat yang terbit atas nama pihak ketiga. Kondisi tersebut bertentangan dengan kebutuhan perlindungan aset wakaf yang cepat dan efektif.

Rekonstruksi Perlindungan Hukum terhadap Tanah Wakaf yang Belum Bersertifikat

Pendaftaran tanah wakaf tidak seharusnya sepenuhnya bergantung pada inisiatif nazhir. Banyak nazhir merupakan perseorangan yang dipilih karena kedudukan sosial atau keagamaan, tetapi tidak selalu memahami administrasi pertanahan. Pada wakaf lama, nazhir awal bahkan mungkin telah meninggal dan tidak pernah diganti secara resmi. Oleh karena itu, pemerintah perlu menerapkan pendataan aktif KUA sebagai PPAIW bersama pemerintah desa, BWI, dan Kantor Pertanahan perlu melakukan inventarisasi berkala terhadap tanah yang digunakan sebagai tempat ibadah, pendidikan, makam, dan fasilitas sosial. Tanah yang secara faktual terindikasi sebagai wakaf harus dimasukkan dalam daftar verifikasi dan tidak hanya menunggu permohonan masyarakat. Kewajiban kepala desa meminta pembuatan

APAIW apabila tidak ada pihak yang mengajukannya sebenarnya telah memberikan dasar awal bagi perlindungan aktif. Akan tetapi, ketentuan tersebut perlu dilengkapi dengan jadwal inventarisasi, tata cara pelaporan, indikator tanah terindikasi wakaf, pengawasan, serta sanksi atas pembiaran.

Setiap AIW atau APAIW yang dibuat harus langsung menghasilkan pencatatan elektronik awal pada sistem pertanahan. Pencatatan ini dapat berbentuk anotasi “objek dalam proses pendaftaran tanah wakaf” atau “indikasi tanah wakaf” pada data bidang tanah. Catatan sementara tidak sama dengan sertifikat tanah wakaf dan belum menyelesaikan seluruh proses verifikasi. Namun, catatan tersebut berfungsi mencegah peralihan, pembebanan, pemecahan, penggabungan, atau perubahan data sampai status wakaf selesai diperiksa. Model tersebut menutup celah waktu antara pembuatan AIW atau APAIW dan penerbitan sertifikat. PPAIW tidak hanya menyerahkan dokumen secara fisik, tetapi wajib mengirimkan informasi dasar secara elektronik pada hari yang sama atau paling lambat satu hari kerja setelah akta dibuat.

Ketentuan tujuh hari kerja dalam Undang-Undang Wakaf dan 30 hari dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2017 perlu diselaraskan. Rekonstruksi yang ditawarkan adalah membagi proses ke dalam tiga batas waktu. Pertama, pencatatan awal dan pengiriman nomor AIW atau APAIW dilakukan paling lambat satu hari kerja. Kedua, dokumen lengkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja sesuai dengan Undang-Undang Wakaf. Ketiga, pemeriksaan dan keputusan atas permohonan dilakukan dalam batas waktu pelayanan yang jelas setelah dokumen dinyatakan lengkap. Pembagian ini lebih tepat daripada memberikan satu batas waktu umum karena dapat membedakan kewajiban mencegah peralihan dan kewajiban menyelesaikan administrasi. Pencatatan awal harus dilakukan secepat mungkin, sedangkan pemeriksaan dokumen dapat berjalan setelah objek mendapat perlindungan sementara.

Perlindungan tanah wakaf memerlukan basis data terpadu. Data AIW dan APAIW yang berada di KUA harus terhubung dengan data tanah pada Kantor Pertanahan. Data nazhir yang dimiliki BWI juga harus dapat diverifikasi oleh KUA dan Kantor Pertanahan. Integrasi tersebut perlu menggunakan satu nomor identifikasi objek wakaf. Nomor tersebut melekat sejak pencatatan ikrar dan digunakan dalam seluruh proses, termasuk pengukuran, penerbitan APAIW, penggantian nazhir, pendaftaran sertifikat, perubahan peruntukan, serta penyelesaian sengketa. Kerja sama isbat wakaf terpadu pada tahun 2025 menunjukkan adanya kebutuhan dan arah kebijakan menuju integrasi. Namun, integrasi tidak cukup didasarkan pada perjanjian kerja sama. Ketentuan mengenai pertukaran data, kewajiban memperbarui informasi, perlindungan data, batas waktu, dan tanggung jawab apabila terjadi kesalahan perlu dituangkan dalam peraturan yang mengikat seluruh instansi.

APAIW harus ditempatkan sebagai mekanisme administratif utama bagi wakaf lama yang bukti-buktinya relatif jelas. Bukti tersebut dapat berupa penggunaan tanah secara terus-menerus, keterangan ahli waris, surat desa, bukti pembangunan fasilitas umum, catatan keagamaan, peta lama, dan dua orang saksi. Apabila tidak terdapat sengketa, PPAIW dapat menerbitkan APAIW setelah melakukan pengumuman terbuka kepada masyarakat dalam jangka waktu tertentu. Ahli waris dan pihak yang berkepentingan diberi kesempatan mengajukan keberatan. Apabila tidak ada keberatan, pendaftaran dilanjutkan tanpa harus melalui pengadilan. Isbat wakaf digunakan apabila terdapat keraguan serius, bukti saling bertentangan, pihak yang berkepentingan tidak diketahui, atau muncul keberatan dari ahli waris. Prosedur isbat perlu diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Wakaf atau peraturan pelaksanaannya dengan menentukan: a. pihak yang dapat mengajukan permohonan; b. pengadilan yang berwenang; c. alat bukti yang dapat digunakan; d. kewajiban melibatkan ahli waris dan pihak berkepentingan; e. bentuk pengumuman kepada masyarakat; f. hubungan antara penetapan isbat dan penerbitan APAIW; serta g. kewajiban Kantor Pertanahan melaksanakan penetapan. Dengan pengaturan tersebut, isbat wakaf tidak lagi hanya bergantung pada penemuan hukum hakim, tetapi menjadi mekanisme nasional yang pasti dan seragam. Peraturan perlu menentukan secara khusus ukuran iktikad baik

dalam transaksi tanah yang terindikasi sebagai wakaf. Pembeli tidak cukup hanya memeriksa sertipikat. Pemeriksaan harus meliputi kondisi fisik tanah, penguasaan aktual, penggunaan sosial-keagamaan, data pemerintah desa, informasi KUA, catatan SIWAK, dan keterangan masyarakat sekitar.

PPAT juga perlu diwajibkan melakukan pemeriksaan terhadap basis data wakaf sebelum membuat akta peralihan. Apabila objek tercatat atau terindikasi sebagai wakaf, proses pembuatan akta harus dihentikan sampai statusnya dinyatakan jelas. Pihak ketiga tidak dapat dikategorikan beriktikad baik apabila: a. mengetahui tanah telah diwakafkan; b. mengabaikan penggunaan tanah sebagai fasilitas ibadah atau sosial; c. tidak melakukan pemeriksaan fisik; d. tidak meneliti penguasaan tanah oleh nazhir atau masyarakat; e. mengetahui adanya sengketa atau keberatan; f. memperoleh tanah dengan harga yang tidak wajar; atau g. tetap melakukan transaksi setelah mengetahui adanya catatan proses wakaf. Apabila pihak ketiga terbukti benar-benar beriktikad baik akibat kegagalan administrasi, perlindungannya diberikan melalui ganti kerugian, bukan dengan mempertahankan tanah wakaf sebagai miliknya. Tanah harus dipulihkan kepada fungsi wakaf, sedangkan pihak ketiga berhak menuntut pengembalian harga dan kerugian kepada pihak yang secara tidak sah mengalihkan tanah. Penyelesaian sengketa tidak cukup hanya menyatakan bahwa ahli waris atau pihak ketiga telah melakukan perbuatan melawan hukum. Putusan harus diarahkan pada pemulihan nyata terhadap tanah wakaf. Pemulihan sekurang-kurangnya meliputi: a. pernyataan bahwa tanah merupakan benda wakaf; b. pengeluaran tanah dari daftar harta warisan; c. pembatalan transaksi atau pengalihan yang tidak sah; d. pembatalan atau perbaikan sertipikat turunan; e. pengembalian penguasaan fisik kepada nazhir; f. penerbitan sertipikat tanah wakaf; g. pemulihan bangunan dan fungsi wakaf; serta h. pembebanan ganti kerugian kepada pihak yang melakukan pengalihan. Orientasi pemulihan penting karena tujuan perlindungan wakaf bukan sekadar menentukan pihak yang bersalah. Perlindungan harus memastikan manfaat wakaf kembali diterima oleh masyarakat sesuai dengan kehendak wakif. Status suatu tanah sebagai benda wakaf seharusnya ditentukan oleh Pengadilan Agama. Putusan mengenai status tersebut harus mempunyai akibat mengikat terhadap tindakan pertanahan dan transaksi turunannya. Kantor Pertanahan wajib menindaklanjuti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tanpa mengharuskan nazhir mengajukan perkara baru untuk persoalan administratif yang merupakan akibat langsung dari putusan. Untuk sengketa yang melibatkan pihak ketiga dan transaksi kedua atau seterusnya, diperlukan mekanisme koordinasi. Salah satu bentuknya adalah menjadikan penentuan status wakaf sebagai persoalan pendahuluan yang wajib diputus oleh Pengadilan Agama sebelum Pengadilan Negeri menilai hak pihak ketiga. Alternatif lain adalah memperluas kewenangan Pengadilan Agama berdasarkan objek sengketa sehingga dapat memeriksa seluruh akibat hukum yang bersumber dari pengalihan tanah wakaf. Model tersebut bertujuan menghindari putusan yang saling bertentangan. Pengadilan Negeri tidak menilai kembali sah atau tidaknya wakaf apabila status tersebut telah diputus oleh Pengadilan Agama. Sebaliknya, Pengadilan Agama tetap harus mempertimbangkan hak pihak ketiga dan memberikan ruang bagi mereka untuk didengar.

Rekonstruksi juga harus menentukan tanggung jawab masing-masing lembaga. PPAIW bertanggung jawab membuat dan mengirimkan AIW atau APAIW. Pemerintah desa bertanggung jawab mengidentifikasi serta melaporkan tanah wakaf lama. Nazhir bertanggung jawab menjaga objek dan melengkapi dokumen. BWI bertanggung jawab terhadap administrasi dan pembinaan nazhir. Kantor Pertanahan bertanggung jawab mencatat indikasi wakaf, memeriksa data, serta menerbitkan sertipikat. Sanksi administratif perlu diperluas terhadap pejabat atau nazhir yang dengan sengaja atau karena kelalaian berat membiarkan tanah wakaf dialihkan. Sanksi dapat berupa teguran, kewajiban perbaikan, penundaan atau pemberhentian jabatan, serta kewajiban mengganti kerugian apabila kelalaian menimbulkan kerugian yang nyata. Pengenaan sanksi tidak boleh hanya berorientasi pada penghukuman. Sistem pengawasan harus disertai pembinaan, pendampingan dokumen, anggaran pengukuran, layanan gratis, dan bantuan hukum bagi

nazhir. Banyak kegagalan pendaftaran tidak selalu disebabkan niat buruk, tetapi juga keterbatasan pengetahuan dan sumber daya.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap tanah wakaf yang belum bersertipikat secara normatif telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf beserta peraturan pelaksanaannya. Tanah yang telah sah diwakafkan pada dasarnya telah berubah status menjadi benda wakaf sejak ikrar wakaf dilakukan, sehingga tidak lagi menjadi bagian dari harta kekayaan wakif dan tidak dapat diwariskan, dijual, dihibahkan, dijaminkan, atau dialihkan kepada pihak lain. Sertipikat tanah wakaf tidak menciptakan status wakaf, tetapi berfungsi sebagai alat bukti formal yang memperkuat kepastian hukum mengenai objek, luas, batas, peruntukan, dan kedudukan nazhir. Namun, tanah wakaf yang belum memiliki Akta Ikrar Wakaf maupun sertipikat berada dalam posisi yang rentan karena terdapat ketidaksesuaian antara status hukum secara materiil dan data administrasi pertanahan. Kondisi tersebut membuka peluang bagi ahli waris untuk menguasai atau membagi tanah sebagai harta warisan serta bagi pihak ketiga untuk memperoleh tanah melalui transaksi yang secara administratif tampak sah. Perlindungan hukum yang berlaku juga masih memiliki sejumlah kelemahan, yaitu sistem pendaftaran yang cenderung pasif, belum adanya pencatatan sementara selama proses sertifikasi, belum optimalnya pelaksanaan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf dan isbat wakaf, ketidakharmonisan jangka waktu pendaftaran, lemahnya sanksi terhadap kelalaian para pihak, belum jelasnya ukuran iktikad baik pihak ketiga, serta terfragmentasinya kewenangan penyelesaian sengketa. Perlindungan yang terlalu bertumpu pada sertipikat sebagai hasil akhir menyebabkan tanah wakaf belum memperoleh pengamanan sejak ikrar dilakukan. Akibatnya, nazhir dan masyarakat harus menempuh proses pembuktian yang panjang ketika wakif dan para saksi telah meninggal dunia atau ketika tanah telah beralih kepada pihak lain. Rekonstruksi perlindungan hukum terhadap tanah wakaf yang belum bersertipikat perlu dilakukan dengan mengubah sistem perlindungan yang pasif menjadi aktif, terpadu, dan berlapis. Perlindungan harus dimulai sejak adanya ikrar, Akta Ikrar Wakaf, Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf, laporan pemerintah desa, atau bukti awal penggunaan tanah sebagai wakaf. Bentuk rekonstruksi tersebut meliputi pencatatan sementara pada sistem pertanahan, integrasi data antara KUA, Badan Wakaf Indonesia, pemerintah desa, Pengadilan Agama, dan Kantor Pertanahan, harmonisasi batas waktu pendaftaran, penyederhanaan penerbitan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf, serta pengaturan isbat wakaf secara tegas dan seragam. Pihak ketiga juga wajib melakukan pemeriksaan terhadap kondisi fisik, penggunaan tanah, data wakaf, dan penguasaan aktual sebelum melakukan transaksi. Penyelesaian terhadap tanah wakaf yang telah dikuasai ahli waris atau dialihkan kepada pihak ketiga harus berorientasi pada pemulihan status dan fungsi wakaf. Pemulihan tersebut dilakukan melalui pengeluaran tanah dari harta warisan, pembatalan pengalihan yang tidak sah, perbaikan data pertanahan, pengembalian penguasaan kepada nazhir, serta penerbitan sertipikat tanah wakaf. Pihak ketiga yang benar-benar beriktikad baik dapat diberikan perlindungan dalam bentuk pengembalian harga atau ganti kerugian kepada pihak yang mengalihkan tanah secara tidak sah, tetapi perlindungan tersebut tidak boleh dilakukan dengan mempertahankan tanah wakaf sebagai miliknya. Dengan demikian, kelemahan administrasi tidak boleh menghapus status wakaf yang dapat dibuktikan, sedangkan negara harus berperan aktif dalam menjamin kepastian, kemanfaatan, dan keadilan bagi keberlangsungan tanah wakaf.

REFERENSI

- Abon, M. A., Dantes, K. F., & Adnyani, N. K. S. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(3), 64–80.
- Adinegoro, K. R. R. (2021). Perubahan Status Harta Benda Wakaf Berupa Tanah. *Jurnal Pertanahan*, 11(1). <https://doi.org/10.53686/jp.v11i1.38>

- Ahyani, H., Mutmainah, N., Ahmad, M. Y., Lousada, S. A. N., Triswandani, Y., Rahman, E. T., Rozikin, O., Dunur'aeni, M. A. E., Farid, D., Utama, S. M., & Ulummudin. (2024). Enhancing the Legal Protection of Waqf Assets in Banjar City, West Java, Through Land Registration and Regulatory Awareness to Support the Achievement of Sustainable Development Goals (SDGs). *Journal of Lifestyle and SDGs Review*, 5(2), e03989. <https://doi.org/10.47172/2965-730X.SDGsReview.v5.n02.pe03989>
- Farhaniatussafana, S. S., Kuan, S. S., Utami, T., & Hartati, S. Y. (2026). Perlindungan Hukum Wakaf Produktif di Indonesia: Analisis Putusan Pengadilan Agama Pandeglang Nomor 405/Pdt. G/2023/PA. Pdlg. *Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry*, 1(3), 20–30.
- Islamy, S. R., Ariputri, A. A., Soegijanto, B., & Tanaya, W. D. (2023). Juridical Consequences and Legal Protection for Unregistered Waqf Land. *LEGAL BRIEF*, 12(1), 166–175. <https://doi.org/10.35335/legal.v12i1.760>
- Komariah, U. (2014). Penyelesaian Sengketa Wakaf di Pengadilan Agama. *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, 3(2), 117–126.
- Kustiana, S., Sulistyaningsih, P., Dakum, D., & Jaudah, T. M. (2024). Legal Protection of Land Assets of Waqf Muhammadiyah and Nahdlatul Ulama in Magelang District. *Ijtihad*, 18(1). <https://doi.org/10.21111/ijtihad.v18i1.12484>
- Monaya, N., Rusli, R. K., & Khairi, I. (2026). Legal Protection of Waqf Land Status Against Civil Acts of Individual Nazhir in Lease and Loan Agreements. *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 24(1), 541–554. <https://doi.org/10.53515/alqodiri.v24i1.113>
- Mufti, T. I., Ilyas, I., & Adwani, A. (2025). Legal Protection of Waqf Land That Is Not Registered at the Land Office. *International Journal of Law and Society*, 2(3), 185–191. <https://doi.org/10.62951/ijls.v2i3.690>
- Mukri Aji, A. (2012). *Urgensi masalah mursalah dalam dialektika pemikiran hukum Islam* (Cetakan 2). Pustaka Pena Ilahi.
- Munandar, M. H. (2021). Legal Protection of Uncertified Waqf Land in Indonesia. *Nurani Hukum*, 4(1), 1. <https://doi.org/10.51825/nhk.v4i1.11235>
- Navisa, F. D., & Fatmawati, F. (2021). Legal Protection for Nadzir (Waqf Recipient) from Unregistered Waqf Land. *Al-Iktisab: Journal of Islamic Economic Law*, 5(2), 83. <https://doi.org/10.21111/al-iktisab.v5i2.6249>
- Raditya, A. (2024). Peran Pemerintah Indonesia untuk Meningkatkan Perlindungan Hukum bagi Investor Asing Melalui Klausul Persetujuan Peningkatan dan Perlindungan Penanaman Modal (P4M) antara Indonesia - Singapura. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 4(4), 567–578. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i4.1992>
- Rochmah, Z., Solehoddin, S., & Miladiyanto, S. (2022). Peralihan hak atas tanah dengan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016. *Jurnal Magister Hukum Perspektif*, 13(2), 1–15.
- Rusydiana, A. S., Hidayat, Y., Widiastuti, T., & Rahayu, S. S. (2020). Cash Waqf for Developing Islamic Economy: Case Study in Indonesia. *Al-Uqud : Journal of Islamic Economics*, 5(1), 43–59. <https://doi.org/10.26740/al-uqud.v5n1.p43-59>
- Santoso, U. (2014). KEPASTIAN HUKUM WAKAF TANAH HAK MILIK. *Perspektif*, 19(2), 71. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v19i2.10>
- Shofi, M. (2016). ANALISIS PRAKTIK DAN PENGELOLAAN WAKAF UANG MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF. *JURNAL SYARIKAH : JURNAL EKONOMI ISLAM*, 2(2). <https://doi.org/10.30997/jsei.v2i2.267>
- Syaifullah, H., & Idrus, A. (2019). Inovasi Pelayanan Wakaf Produktif Era Digital: Studi Kasus Di Yayasan Wakaf Bani Umar 2018. *ZISWAF: Jurnal Zakat Dan Wakaf*, 6(2), 114. <https://doi.org/10.21043/ziswaf.v6i2.6415>
- Udjan, B. G. L., & Hermawan, A. (2024). The Effective Role of BPSK in Resolving Consumer Disputes in Accordance with UUPK: Legal and Theoretical Perspectives. *Sultan Jurisprudence: Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 79. <https://doi.org/10.51825/sjp.v4i1.24488>

- Wibisono, A., Mujiburohman, D. A., & Khasanah, D. D. (2025). Waqf Land Registration and Its Implications for Legal Certainty: A Case Study in Jember Regency. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 4(2), 104–118. <https://doi.org/10.31292/mj.v4i2.149>
- Yumarni, A., Nuraeni, A., & Rumatiga, H. (2023). Pengawasan Pengelolaan Tanah Wakaf Dalam Kewenangan KUA Kecamatan Nanggung Kabupaten Bogor dalam Pendekatan Konsep Kesejahteraan Sosial. *Krtha Bhayangkara*, 17(3), 657–672.