

**LAND CERTIFICATION REQUIREMENTS FOR WAQF BASED ON LAW
NUMBER 41 OF 2004 CONCERNING WAQF**

**Kewajiban Sertifikasi Tanah Wakaf Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41
Tahun 2004 Tentang Wakaf**

Syaddan Dintara Lubis

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan

syaddandintaralbs@uinsu.ac.id

Abstract:

This research focuses on how laws provide legal certainty for donated properties like privately-owned land. It also investigates the certification procedure of waqf land, from the initial waqf pledge deed to the issuance of a waqf ownership certificate, with attention to the responsible certifying authority. Waqf land without certification is prone to future issues due to uncertain legal status. Many waqf properties eventually fall into other hands because of this ambiguity. As a result, waqf land, intended to support communal welfare, cannot fulfill its economic purpose due to the lack of administrators' understanding of certification. The objectives include analyzing the Indonesian Waqf Board's role, identifying obstacles to certification, and tracking the increase in certified waqf land. This study is essential because unresolved legal status can trigger conflicts among donors, managers, or heirs.

Keywords: *Land Waqf Registration, Waqf Pledge Deed Making Official, Indonesian Waqf Board*

Abstrak:

Penelitian ini berfokus pada bagaimana hukum memberikan kepastian hukum bagi properti wakaf seperti tanah milik pribadi. Penelitian ini juga menyelidiki prosedur sertifikasi tanah wakaf, dari akta janji wakaf awal hingga penerbitan sertifikat kepemilikan wakaf, dengan memperhatikan otoritas sertifikasi yang bertanggung jawab. Tanah wakaf tanpa sertifikasi rentan terhadap masalah di masa mendatang karena status hukum yang tidak pasti. Banyak properti wakaf akhirnya jatuh ke tangan lain karena ambiguitas ini. Akibatnya, tanah wakaf, yang dimaksudkan untuk mendukung kesejahteraan komunal, tidak dapat memenuhi tujuan ekonominya karena kurangnya pemahaman administrator tentang sertifikasi. Tujuannya meliputi menganalisis peran Badan Wakaf Indonesia, mengidentifikasi hambatan sertifikasi, dan melacak peningkatan tanah wakaf yang bersertifikat. Studi ini penting karena status hukum yang tidak terselesaikan dapat memicu konflik di antara para donatur, pengelola, atau ahli waris.

Kata Kunci : *Pendaftaran Tanah Wakaf, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, Badan Wakaf Indonesia*

PENDAHULUAN

Tanah wakaf merupakan salah satu bentuk ibadah sosial dan elemen penting dalam ajaran Islam, yang bersinggungan dengan undang-undang agraria yang mengatur pemanfaatan tanah untuk meningkatkan kondisi ekonomi umat Islam.¹ Mengingat signifikansinya, Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 melindungi tanah wakaf dan mengamanatkan pengawasan pemerintah. Klausul ini pada hakikatnya mengartikulasikan dimensi sosial hak atas tanah yang berlandaskan hukum Islam. Pasal 4 dan 5 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 menegaskan kembali bahwa tujuan wakaf adalah untuk memanfaatkan potensi ekonomi dari harta wakaf, baik untuk ibadah maupun untuk memajukan kesejahteraan umum.²

Sertifikasi tanah wakaf diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah sengketa. Di Medan, Kementerian Agama mencatat 1.242 bidang tanah wakaf pada tahun 2015, dengan 741 bersertifikat dan 501 tidak bersertifikat. Banyak tanah wakaf yang masih belum terdaftar, menunjukkan ketidakamanan hukum.³ Hal ini dapat menyebabkan konflik, terutama dengan ahli waris dari donatur asli. Penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum dan teori sistem hukum. Kepastian hukum tidak hanya tertanam dalam hukum tetapi juga dalam putusan pengadilan yang konsisten untuk kasus serupa. Teori-teori ini digunakan untuk memeriksa kepastian hukum pendaftaran dan sertifikasi tanah wakaf. Mendaftarkan tanah wakaf sebagai properti yang bersertifikat resmi memastikan keamanan hukum, memfasilitasi pengelolannya yang efektif dan tepat sambil meminimalkan risiko sengketa.⁴

Dalam praktiknya, tanah wakaf seringkali menghadapi masalah karena banyaknya wakaf yang dilakukan secara lisan, tanpa disertai dokumentasi lanjutan melalui akta gadai wakaf dan pendaftaran resmi.⁵ Akibatnya, properti-properti ini tidak memiliki dasar hukum yang kuat, dan penyelesaian konflik kepemilikan yang mungkin timbul di kemudian hari dapat menjadi sangat rumit karena sulitnya pembuktian. Menimbang

¹ Erizal Erizal, "Wakaf: Perannya Dalam Peningkatan Ekonomi Umat," *TERAJU* 2, no. 02 (2020): 99–115, <https://doi.org/10.35961/teraju.v2i02.95>.

² Muhammad Mashuri dkk., "Wakaf Untuk Pembangunan Infrastruktur Negara Dalam Persepektif Hukum Islam," *ASAS* 14, no. 02 (2023): 106–19, <https://doi.org/10.24042/asas.v14i02.12686>.

³ Achmad Irwan Hamzani dan Mukhidin Mukhidin, "Perlindungan hukum terhadap harta benda wakaf sebagai aset publik di kecamatan Wiradesa kabupaten Pekalongan," *IJTihad Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 16, no. 2 (2017): 159, <https://doi.org/10.18326/ijtihad.v16i2.159-177>.

⁴ Irfan Christianto, "Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial* 10, no. 01 (2022): 91, <https://doi.org/10.30868/am.v10i01.2027>.

⁵ Selly Adilila dan Waluyo Waluyo, "Kedudukan Hukum Tanah Wakaf Yang Diberikan Secara Lisan Sebagai Objek Dalam Perjanjian Jual Beli," *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 3 (2024): 7560–68, <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i3.10950>.

tantangan-tantangan ini, penulis berpendapat bahwa penting untuk mengkaji sertifikasi tanah wakaf di Medan secara ekstensif, dengan tujuan memberikan panduan dan meningkatkan kesadaran di seluruh lapisan masyarakat, terutama di kalangan umat Islam, untuk memastikan kepastian hukum dan perilaku yang tepat dalam berwakaf.

Wakaf merupakan isu universal bagi umat Islam, sehingga penelitian yang lebih rinci dan serius menjadi sangat penting. Studi-studi sebelumnya, meskipun mendalam, membutuhkan perspektif baru dan analisis komparatif.⁶ Sebagai contoh, buku "Pemberdayaan Tanah Wakaf sebagai Potensi Ekonomi di Masjid Al-Markaz Al-Islami, Makassar" memprioritaskan manfaat ekonomi tanpa menekankan status hukum tanah wakaf. Demikian pula, buku "Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah dan Bangunan Wakaf" berfokus pada pengelolaan untuk pertumbuhan ekonomi masyarakat, tetapi mengabaikan perlindungan hukum terhadap sengketa. Analisis Lembaga Badan Wakaf Indonesia lebih berfokus pada fungsi organisasi daripada sertifikasi tanah. Oleh karena itu, penelitian yang terarah tentang sertifikasi tanah wakaf sangat penting sebagai langkah pencegahan terhadap potensi konflik dalam pengelolaan tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum secara garis besar dibagi menjadi dua kategori: normatif (doktrinal), yang terutama kualitatif, dan empiris atau sosiologis (non-doktrinal), yang cenderung menggunakan metode kuantitatif. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif untuk menyelidiki apakah norma hukum diterapkan sesuai dengan peran Nazhir dan Badan Wakaf Indonesia dalam mengelola aset wakaf, dengan perhatian khusus pada tanah wakaf. Penelitian hukum normatif adalah prosedur ilmiah yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran berdasarkan penalaran hukum dan logika normatif. Penelitian ini juga mengacu pada teori, doktrin, norma, prinsip, dan peraturan hukum yang relevan dengan pengelolaan wakaf. Penelitian ini berfokus pada tiga distrik di Kota Medan: Medan Timur, Medan Johor, dan Medan Sunggal, khususnya memeriksa tanah wakaf yang diperuntukkan bagi masjid.

Pengumpulan data dalam penelitian ini melibatkan pengumpulan data primer melalui observasi langsung di lokasi penelitian. Populasi penelitian terdiri dari Lembaga Pengelola Wakaf yang berlokasi di tiga kecamatan di Medan: Medan Timur, Medan Johor, dan Medan Sunggal. Responden dipilih secara acak dan diberikan kuesioner. Selain itu, wawancara mendalam dilakukan dengan informan yang dianggap memahami topik penelitian, termasuk perwakilan dari Kementerian Agama Kota Medan, Badan Wakaf Indonesia, Kantor Urusan Agama Kecamatan, Nazhir, dan Wakif. Data sekunder dikumpulkan melalui tinjauan pustaka, meliputi peraturan perundang-undangan yang menjadi acuan hukum utama, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Wakaf Tanah Hak Milik, dan Kompilasi Hukum Islam Buku III tentang Wakaf. Metode pengumpulan data menggunakan wawancara kualitatif, yang dipelajari, diinterpretasikan, dan dianalisis

⁶ Firman Muntaqo, "PROBLEMATIKA DAN PROSPEK WAKAF PRODUKTIF DI INDONESIA," *Al-Ahkam* 1, no. 25 (2015): 83, <https://doi.org/10.21580/ahkam.2015.1.25.195>.

secara cermat, dengan semua sumber hukum dan dokumen diinventarisasi secara sistematis.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Tinjauan Umum Wakaf

Istilah wakaf secara linguistik berasal dari kata Arab wakaf, yang merupakan kata benda verbal yang berasal dari kata kerja waqafa dalam bentuk lampau, yaqifu dalam bentuk sekarang, dan waqfan sebagai masdar, yang secara harfiah berarti "berhenti" atau "berdiri"⁷. Etimologi ini mencerminkan konsep esensial wakaf sebagai bentuk memegang atau memelihara aset, sebuah konsep yang telah diadopsi dalam hukum Islam untuk menunjuk jenis wakaf amal tertentu. Dari perspektif syariah, wakaf didefinisikan sebagai tindakan menahan aset sedemikian rupa sehingga manfaatnya dapat digunakan oleh orang lain tanpa mengurangi atau merusak pokoknya, dan memastikan bahwa aset tersebut melayani tujuan yang baik, halal, dan bermanfaat bagi masyarakat.⁸ Dengan kata lain, selama substansi materi aset tetap utuh, manfaat yang diperoleh darinya dialokasikan untuk tujuan bersama, yang mencerminkan prinsip etika penggunaan kekayaan tidak hanya untuk kesenangan pribadi tetapi juga untuk kebaikan publik.

Mazhab fikih Syafi'i lebih lanjut memperjelas konsep tersebut dengan menekankan bahwa setelah wakaf ditetapkan secara sah, kepemilikan properti beralih dari pemberi wakaf asli kepada Allah, dengan pemahaman bahwa properti wakaf kini menjadi milik masyarakat luas, bukan milik individu yang mewakafkan. Penafsiran doktrinal ini juga menyoroti dimensi spiritual yang mendalam: pemberi wakaf memutuskan keterikatan pribadinya dengan properti tersebut sekaligus membentuk hubungan baru melalui pahala ilahi, karena tindakan wakaf menjadi sumber pahala spiritual yang berkelanjutan.⁹ Oleh karena itu, gagasan pemisahan diri dari properti wakaf dimaksudkan untuk menumbuhkan ketulusan niat pemberi wakaf, memastikan bahwa pemberi wakaf tidak mengharapkan pengembalian kepemilikan atau manfaat materi dari aset wakaf di masa mendatang. Prinsip keterpisahan ini merupakan inti dari pemahaman etika dan agama tentang wakaf, karena prinsip ini mendorong altruisme, tidak mementingkan diri sendiri, dan mengutamakan kesejahteraan masyarakat di atas keuntungan pribadi.¹⁰

⁷ Muhammad Wahid Abdullah, "Perubahan Fungsi Tanah Wakaf dalam Hukum Islam," *Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 19, no. 2 (2020): 39–62, <https://doi.org/10.15642/alqanun.2016.19.2.239-262>.

⁸ Mugni Muhit dkk., "EFISIENSI DAN EFEKTIVITAS PENGELOLAAN HARTA WAKAF UANG TUNAI," *Ad-Deenar: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 6, no. 1 (2023): 15–34, <https://doi.org/10.30868/ad.v6i001.3664>.

⁹ Sabdo Sabdo dan Mokhammad Samson Fajar, "WAKAF PRODUKTIF DAN PENINGKATAN TARAF HIDUP UMAT (STUDI KASUS WAKAF PRODUKTIF DI PIMPINAN DAERAH MUHAMMADIYAH METRO)," *JURNAL KEMUHAMMADIYAHAN DAN INTEGRASI ILMU* 1, no. 1 (2023): 1–24, <https://doi.org/10.24853/jkii.1.1.1-24>.

¹⁰ Fitria Zulfa dkk., "Peluang Dan Tantangan Pengelolaan Lembaga Pendidikan Islam Pada Masa Covid-19," *J-MPI* 6, no. 1 (2021): 14–28, <https://doi.org/10.18860/jmpi.v6i1.11710>.

Dari perspektif mazhab Hanafi, sebagaimana diartikulasikan oleh Al-Kabisi, wakaf melibatkan mempertahankan kepemilikan aset itu sendiri sambil menyumbangkan manfaatnya kepada mereka yang membutuhkan, terutama kaum fakir miskin.¹¹ Penafsiran ini memperluas prinsip Imam Abu Hanifah, yang lebih berfokus pada pendonoran manfaat daripada substansi aset itu sendiri, sehingga menyoroti perbedaan yang bernuansa dalam penerapan hukum dan praktis di berbagai mazhab fikih. Namun, kedua mazhab ini memiliki premis utama yang sama bahwa wakaf bukanlah sekadar hibah, melainkan mekanisme hukum terstruktur untuk mendistribusikan kembali sumber daya demi kesejahteraan kolektif masyarakat.

Di Indonesia, signifikansi wakaf tercermin dalam komitmen pemerintah untuk menetapkan kerangka regulasi yang mengatur pengelolaan dan pemanfaatan wakaf. Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf merupakan legislasi komprehensif terkini, yang mendefinisikan wakaf dalam Pasal 1 Ayat 1, sebagai tindakan hukum di mana seseorang (wakif) memisahkan atau mengalihkan sebagian hartanya, baik untuk jangka waktu tertentu maupun tidak terbatas, untuk keperluan ibadah atau kesejahteraan umum, sesuai dengan Syariah. Kerangka hukum ini berbeda dengan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Wakaf Tanah Hak Milik, yang menekankan wakaf abadi, yang menggambarkan bagaimana legislasi modern mengakomodasi fleksibilitas wakaf temporer dan prinsip kekekalan tradisional. Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 unggul dalam hierarki hukum karena kebaruannya dan keselarasannya dengan kebutuhan sosial dan hukum kontemporer, memastikan bahwa wakaf tetap menjadi instrumen dinamis bagi pembangunan sosial-ekonomi dalam batasan hukum Islam.¹²

Lebih lanjut, yurisprudensi Islam dan Kompilasi Hukum Islam menetapkan empat unsur penting (rukun) untuk keabsahan wakaf: donatur (wakif), harta wakaf (mauquf), penerima atau pengelola (nazhir), dan pernyataan hukum atau pernyataan pengalihan (aqad atau lafaz) yang meresmikan serah terima aset kepada penerima yang ditunjuk (mauquf 'alaih).¹³ Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 mengkodifikasi unsur-unsur ini sebagai komponen fundamental, menambahkan janji (ikrar), tujuan wakaf yang ditunjuk, dan durasi wakaf. Selain itu, undang-undang tersebut menguraikan kondisi khusus mengenai kelayakan donatur dan sifat harta wakaf, serta kualifikasi penerima, yang dapat

¹¹ Firman Muhammad A.A dan Adina Rosidta, "Peran Wakaf Dan Zakat Dalam Meningkatkan Ekonomi Masyarakat Indonesia," *Lisyabab: Jurnal Studi Islam dan Sosial* 4, no. 2 (2023): 162–85, <https://doi.org/10.58326/jurnallisyabab.v4i2.193>.

¹² Moh Hatta, "Wakaf Tunai dalam Perspektif Ulama Mujtahid," *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* 20, no. 2 (2018): 104–21, <https://doi.org/10.15642/alqanun.2017.20.2.104-121>.

¹³ Elfasari Kurniawati dan Agus Saron, "Penguatan Pengelolaan Wakaf Tanah Melalui Lembaga Muhammadiyah Blora Dari Perspektif Kepastian Hukum," *Notarius* 15, no. 2 (2022): 833–46, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.38016>.

berupa individu atau badan kolektif seperti lembaga sosial Islam.¹⁴ Kodifikasi hukum ini menunjukkan sintesis cermat antara yurisprudensi Islam klasik dengan mekanisme pengaturan modern, yang memastikan bahwa wakaf berfungsi secara efektif sebagai instrumen sosial-keagamaan yang berkelanjutan dengan tetap menjaga kejelasan hukum dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.

Sertifikasi Tanah Wakaf Berdasarkan Hukum Positif

Meskipun tidak ada perintah tertulis yang mewajibkan pencatatan formal wakaf pada masa Nabi Muhammad, catatan sejarah menunjukkan bahwa wakaf diharapkan untuk dicatat. Nabi memerintahkan para sahabat untuk mencatat wakaf dan membacakan rincian tanah yang diwakafkan. Contoh penting terjadi pada masa kekhalifahan Umar bin Khattab, yang menyiapkan dokumen tertulis untuk wakafnya di Khaibar dan mengundang para saksi dari antara para sahabatnya. Ibnu Umar meriwayatkan bahwa hasilnya dialokasikan untuk fakir miskin, kerabat, memerdekakan budak, membantu musafir, dan tujuan amal lainnya, yang merupakan contoh dari jenis wakaf keluarga.¹⁵

Namun, dalam praktiknya, wakaf seringkali dilakukan secara lisan, tanpa pencatatan resmi, sehingga menimbulkan masalah serius. Banyak aset wakaf hilang, dipersengketakan, atau disalahgunakan karena kurangnya dokumentasi seperti ikrar wakaf atau sertifikat. Permasalahan umum yang terjadi meliputi perselisihan antar ahli waris, kepemilikan yang tidak jelas, aset yang diperebutkan, dan pengelolaan wakaf yang buruk. Hal ini menyoroti perlunya pendaftaran dan sertifikasi tanah yang belum tercatat secara resmi, yang merupakan modernisasi pemahaman masyarakat di Indonesia.¹⁶

Secara hukum, aset wakaf dapat berupa tanah, uang, atau properti berharga lainnya, tetapi penelitian ini berfokus secara eksklusif pada tanah. Wakaf yang sah memerlukan beberapa tahapan: verifikasi kepemilikan oleh wakif dan sertifikasi formal.¹⁷ Sebelum Undang-Undang No. 41 Tahun 2004, pemerintah mengatur wakaf melalui Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Wakaf Tanah Pribadi, yang dilengkapi dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1977, yang merinci prosedur pendaftaran. Pendaftaran mewajibkan penyerahan sertifikat tanah, akta ikrar wakaf yang

¹⁴ Aam Suryamah dan Helza Nova Lita, "PENGATURAN PENGELOLAAN DANA WAKAF SEBAGAI MODAL UNTUK KEGIATAN BISNIS OLEH YAYASAN," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021): 240–58, <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.269>.

¹⁵ Luthfiah Nazmi dan Yenni Samri Juliati, "Sejarah Dan Perkembangan Wakaf Dalam Islam," *CEMERLANG : Jurnal Manajemen dan Ekonomi Bisnis* 4, no. 1 (2023): 268–81, <https://doi.org/10.55606/cemerlang.v4i1.2329>.

¹⁶ Azka Islami dkk., "Pencatatan Harta Wakaf Dalam Perspektif Kemaslahatan Abu Ishaq Syatibi," *Ulumuddin: Jurnal Ilmu-ilmu Keislaman* 13, no. 1 (2023): 137–50, <https://doi.org/10.47200/ulumuddin.v13i1.1678>.

¹⁷ Mirza Febya Dwi Puspita dkk., "Implementasi Kebijakan Persertifikatan Tanah Wakaf dalam Rangka Perlindungan dan Kepastian Hukum di Kabupaten Magelang," *Borobudur Law and Society Journal* 1, no. 6 (2023): 22–31, <https://doi.org/10.31603/8646>.

dibuat oleh pejabat berwenang, dan persetujuan nazhir dari Kantor Urusan Agama Kecamatan.¹⁸

Hanya tanah milik sah tanpa batasan waktu yang dapat diwakafkan. Jika tanah tersebut belum memiliki hak milik atau sertifikasi, tanah tersebut harus terlebih dahulu dikonversi menjadi kepemilikan penuh.¹⁹ Setelah bersertifikat, tanah tersebut dapat diwakafkan dan dikelola secara resmi oleh nazhir. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1977, Pasal 4, mewajibkan pengajuan permohonan untuk tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat bersamaan dengan pengajuan permohonan pendaftaran hak milik di Kantor Pertanahan, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.²⁰

Setelah permohonan pendaftaran tanah milik pribadi sebagai wakaf diterima, Kepala Kantor Pertanahan setempat mencatat wakaf tersebut ke dalam catatan pertanahan dan memperbarui sertifikat terkait. Dengan pencatatan dan pendokumentasian wakaf secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional dalam sertifikat tanah, properti tersebut memperoleh kepastian hukum dan pengakuan. Sertifikasi tanah wakaf dianggap sebagai tanggung jawab nasional yang diemban oleh pemerintah dan masyarakat luas, yang menekankan perlunya dokumentasi yang akurat untuk semua tanah wakaf di Indonesia, terutama karena banyak orang yang masih mendedikasikan tanah tanpa ikrar wakaf atau pendaftaran resmi.²¹

Pendaftaran resmi menetapkan keberadaan wakaf secara hukum, mengakuinya sebagai sah secara hukum. Agar sepenuhnya sah, sebuah wakaf harus memenuhi dua syarat: pertama, kepatuhan terhadap hukum materiil, yang memastikan wakaf memenuhi semua persyaratan hukum Islam; kedua, kepatuhan terhadap hukum acara, yang berarti wakaf dicatat secara resmi oleh PPAIW dan didaftarkan pada otoritas yang berwenang. Wakaf tidak sah hanya karena memenuhi kriteria agama atau substantif; pendaftaran hukum formal juga penting.²² Wakaf yang hanya memenuhi persyaratan substantif tetapi tidak memiliki pendaftaran formal batal demi hukum, sedangkan wakaf yang memenuhi persyaratan formal tetapi tidak memenuhi persyaratan substantif juga tidak sah.

Undang-Undang Wakaf menguraikan tanggung jawab kelembagaan dalam sertifikasi tanah wakaf. Seorang wakif harus menyatakan niatnya untuk mewakafkan

¹⁸ Asis Harianto dkk., "PENDAFTARAN TANAH WAKAF: URGENSI DAN PROSEDURNYA," *Jurnal Yustisiabel* 9, no. 1 (2025): 52–67, <https://doi.org/10.32529/yustisiabel.v9i1.3928>.

¹⁹ Herlindah Herlindah dkk., "Analisis Yuridis Wakaf Tanah Negara dalam Perspektif Hukum Agraria dan Hukum Wakaf," *Peradaban Journal of Law and Society* 4, no. 1 (2025): 68–86, <https://doi.org/10.59001/pjls.v4i1.474>.

²⁰ Mas'ut Mas'ut, "hukum wakaf tanah dan pensertifikatannya di indonesia," *Diponegoro Private Law Review* 1, no. 1 (2025), <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/1942>.

²¹ Fatimah Fatimah, "PENDAFTARAN TANAH WAKAF DALAM KONTEKS KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH," *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 13, no. 2 (2019): 286–94, <https://doi.org/10.33059/jhsk.v13i2.908>.

²² Nina Maulani, "SYARAT WAKAF DALAM KAJIAN FIQH ISLAM DAN UNDANG UNDANG RI NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF," *Al-Akhbar: Jurnal Ilmiah Keislaman* 8, no. 2 (2023): 79–88, <https://www.ejournal.unma.ac.id/index.php/aa/article/view/4306>.

properti, baik secara lisan maupun tertulis. Menurut Pasal 17 Ayat 1, pernyataan ini dibuat di hadapan PPAIW dengan dihadiri oleh nazhir dan disaksikan oleh dua orang. Ayat 2 mewajibkan ikrar didokumentasikan dalam akta yang mencantumkan nazhir. Setelah selesai, PPAIW mendaftarkan properti tersebut kepada otoritas yang berwenang atas nama nazhir dalam waktu tujuh hari kerja sejak akta ditandatangani.²³

Pasal 33 lebih lanjut menetapkan bahwa PPAIW wajib menyerahkan salinan akta, bukti kepemilikan, dan dokumen terkait lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya menerbitkan bukti pendaftaran. Bukti ini diserahkan kepada nazhir, yang menandai pengakuan resmi dan perlindungan hukum atas tanah wakaf.

Oleh karena itu, dalam mendaftarkan tanah wakaf di Badan Pertanahan Nasional, PPAIW diwajibkan untuk menyusun dan menyerahkan beberapa dokumen penting. Dokumen-dokumen ini meliputi permohonan atau permohonan resmi pendaftaran atau penegasan hak atas tanah; pencatatan untuk memastikan tanah wakaf tercatat dengan benar dalam daftar tanah dan penerbitan sertifikat wakaf; bukti kepemilikan dan dokumen lain yang diperlukan; akta ikrar wakaf atau penggantinya yang dibuat oleh PPAIW setempat; dan persetujuan resmi nazhir yang diberikan oleh PPAIW di Kantor Urusan Agama setempat. Berdasarkan penjelasan ini, jelaslah bahwa PPAIW di Kantor Urusan Agama setempat memegang peranan penting dalam proses sertifikasi. Pendaftaran tanah wakaf harus diselesaikan dalam waktu maksimal tujuh hari kerja setelah penandatanganan akta ikrar wakaf, yang menegaskan tanggung jawab penting PPAIW dalam menjamin kepastian hukum atas wakaf tersebut.²⁴

Pengawasan dan Pengelolaan Harta Benda Wakaf

Nazhir adalah individu, kelompok, atau badan hukum yang ditunjuk oleh wakif untuk mengelola, memelihara, dan melindungi aset wakaf. Fikih klasik menyebut nazhir sebagai mutawalli, seseorang yang berwenang untuk mengawasi dan mengelola harta wakaf.²⁵

Nazhir bertugas mengawasi wakaf, memastikannya terpelihara, terlindungi, dan produktif. Mereka dapat menyewakan, mengembangkan, atau mendistribusikan manfaat kepada penerima manfaat yang sah. Fikih Hanafi mengizinkan nazhir untuk menerima remunerasi yang adil atas pengelolaan dan peningkatan aset wakaf.²⁶

²³ Achmad Irwan Hamzani dan Mukhidin Mukhidin, "Perlindungan hukum terhadap harta benda wakaf sebagai aset publik di kecamatan Wiradesa kabupaten Pekalongan," *IJTihad Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 16, no. 2 (2017): 159, <https://doi.org/10.18326/ijtihad.v16i2.159-177>.

²⁴ Mulya Wibisono dan Muhammad, "PERAN PPAIW DALAM SERTIFIKASI TANAH WAKAF MASJID (Studi Kasus di KUA Diwek)," *Jurnal Sains Student Research* 2, no. 4 (2024): 1–16, <https://doi.org/10.61722/jssr.v2i4.2043>.

²⁵ Tiswarni Tiswarni, "PERAN NAZHIR DALAM PEMBERDAYAAN WAKAF (TINJAUAN TERHADAP STRATEGI PEMBERDAYAAN WAKAF BADAN WAKAF ALQURAN DAN WAKAF CENTER)," *Al-Adalah* 11, no. 2 (2017): 409–26, <https://doi.org/10.24042/adalah.v12i2.195>.

²⁶ Risca Putri Prasinanda dan Tika Widiastuti, "PERAN NAZHIR DALAM MENGELOLA HASIL WAKAF UANG PADA BADAN WAKAF INDONESIA JAWA TIMUR," *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* 6, no. 12 (2020): 2553, <https://doi.org/10.20473/vol6iss201912pp2553-2567>.

Selain itu, nazhir diharapkan untuk menyampaikan laporan yang merinci semua kegiatan yang berkaitan dengan properti wakaf. Islam memberi mereka hak atas kompensasi, sebagaimana Nabi Muhammad menyatakan bahwa pengelola wakaf dapat menggunakan asetnya dengan tepat untuk keperluan nafkah atau amal, tanpa memperkaya diri sendiri.²⁷

Apabila nazhir gagal melaksanakan tanggung jawabnya, mereka dapat diberhentikan dan digantikan berdasarkan Pasal 6 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006. Kepala Kantor Urusan Agama setempat dapat merekomendasikan pemberhentian dan penggantian nazhir kepada Badan Wakaf Indonesia jika diperlukan.

Badan Wakaf Indonesia merupakan pemangku kepentingan utama lainnya yang bertanggung jawab atas aset wakaf. Didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004, badan ini berfungsi sebagai badan independen untuk mengembangkan aset wakaf secara produktif, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, sementara pemerintah memfasilitasi, mengatur, dan memantau kegiatannya.²⁸

Tugas Badan ini meliputi pembinaan kepada nazhir, pengawasan pengelolaan wakaf secara nasional bekerja sama dengan Kementerian Agama, perumusan kebijakan penguatan kapasitas nazhir, dan pengelolaan langsung aset wakaf terlantar atau wakaf nasional melalui lembaga afiliasinya. Perannya sangat penting bagi pengelolaan wakaf yang profesional dan produktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004.

KESIMPULAN

Berdasarkan catatan, Medan memiliki total 1.242 bidang tanah wakaf, dengan 741 bidang tanah telah bersertifikat dan 501 bidang tanah belum bersertifikat. Keberadaan tanah wakaf yang belum bersertifikat menunjukkan bahwa properti ini masih rentan terhadap ketidakpastian hukum dan potensi sengketa. Sertifikasi sangat penting untuk mendapatkan pengakuan hukum dan memungkinkan pengelolaan aset-aset ini dengan baik demi kemaslahatan masyarakat.

Oleh karena itu, disarankan agar pemerintah, melalui lembaga yang berwenang, memprioritaskan sertifikasi seluruh tanah wakaf. Selain itu, petugas yang bertanggung jawab dalam penyusunan akta Ikrar Wakaf wajib melaksanakan persyaratan hukum dengan mendaftarkan dan mengesahkan tanah wakaf dalam waktu maksimal tujuh hari kerja setelah akta ditandatangani, untuk memastikan bahwa aset wakaf dilindungi oleh hukum dan dapat dikelola secara produktif untuk kepentingan bersama.

DAFTAR PUSTAKA

Abdullah, Muhammad Wahid. "Perubahan Fungsi Tanah Wakaf dalam Hukum Islam." *Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 19, no. 2 (2020): 39–62. <https://doi.org/10.15642/alqanun.2016.19.2.239-262>.

²⁷ Luthfiah Nazmi dan Yenni Samri Juliati, "Sejarah Dan Perkembangan Wakaf Dalam Islam."

²⁸ Muhammad Budi Buchari Harahap dan Darwanto Darwanto, "Peran Strategi Badan Wakaf Indonesia (BWI) Dalam Meningkatkan Profesionalisme Nazhir Kota Semarang," *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law* 4, no. 1 (2021): 104, <https://doi.org/10.21043/tawazun.v4i1.10192>.

- Adilila, Selly, dan Waluyo Waluyo. “Kedudukan Hukum Tanah Wakaf Yang Diberikan Secara Lisan Sebagai Objek Dalam Perjanjian Jual Beli.” *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 3 (2024): 7560–68. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i3.10950>.
- Christianto, Irfan. “Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.” *Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial* 10, no. 01 (2022): 91. <https://doi.org/10.30868/am.v10i01.2027>.
- Erizal, Erizal. “Wakaf: Perannya Dalam Peningkatan Ekonomi Umat.” *TERAJU* 2, no. 02 (2020): 99–115. <https://doi.org/10.35961/teraju.v2i02.95>.
- Fatimah, Fatimah. “Pendaftaran Tanah Wakaf Dalam Konteks Kepastian Hukum Hak Atas Tanah.” *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 13, no. 2 (2019): 286–94. <https://doi.org/10.33059/jhsk.v13i2.908>.
- Hamzani, Achmad Irwan, dan Mukhidin Mukhidin. “Perlindungan hukum terhadap harta benda wakaf sebagai aset publik di kecamatan Wiradesa kabupaten Pekalongan.” *IJTIHAD Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 16, no. 2 (2017): 159. <https://doi.org/10.18326/ijtihad.v16i2.159-177>.
- Hamzani, Achmad Irwan, dan Mukhidin Mukhidin. “Perlindungan hukum terhadap harta benda wakaf sebagai aset publik di kecamatan Wiradesa kabupaten Pekalongan.” *IJTIHAD Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 16, no. 2 (2017): 159. <https://doi.org/10.18326/ijtihad.v16i2.159-177>.
- Harahap, Muhammad Budi Buchari, dan Darwanto Darwanto. “Peran Strategi Badan Wakaf Indonesia (BWI) Dalam Meningkatkan Profesionalisme Nazhir Kota Semarang.” *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law* 4, no. 1 (2021): 104. <https://doi.org/10.21043/tawazun.v4i1.10192>.
- Harianto, Asis, Resti Riancana, dan Riniarty Djamal. “PENDAFTARAN TANAH WAKAF: URGENSI DAN PROSEDURNYA.” *Jurnal Yustisiabel* 9, no. 1 (2025): 52–67. <https://doi.org/10.32529/yustisiabel.v9i1.3928>.
- Hatta, Moh. “Wakaf Tunai dalam Perspektif Ulama Mujtahid.” *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* 20, no. 2 (2018): 104–21. <https://doi.org/10.15642/alqanun.2017.20.2.104-121>.
- Herlindah, Herlindah, Onny Medaline, Iqbal Maulana, dan Azzam Hasan Daud. “Analisis Yuridis Wakaf Tanah Negara dalam Perspektif Hukum Agraria dan Hukum Wakaf.” *Peradaban Journal of Law and Society* 4, no. 1 (2025): 68–86. <https://doi.org/10.59001/pjls.v4i1.474>.
- Islami, Azka, Efi Syarifuddin, dan M. Sulaeman Jajuli. “Pencatatan Harta Wakaf Dalam Perspektif Kemaslahatan Abu Ishaq Syatibi.” *Ulumuddin: Jurnal Ilmu-ilmu*

- Keislaman* 13, no. 1 (2023): 137–50.
<https://doi.org/10.47200/ulumuddin.v13i1.1678>.
- Kurniawati, Elfasari, dan Agus Saron. “Penguatan Pengelolaan Wakaf Tanah Melalui Lembaga Muhammadiyah Blora Dari Perspektif Kepastian Hukum.” *Notarius* 15, no. 2 (2022): 833–46. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.38016>.
- Luthfiah Nazmi dan Yenni Samri Juliati. “Sejarah Dan Perkembangan Wakaf Dalam Islam.” *CEMERLANG: Jurnal Manajemen dan Ekonomi Bisnis* 4, no. 1 (2023): 268–81. <https://doi.org/10.55606/cemerlang.v4i1.2329>.
- Mashuri, Muhammad, M Zhafran Nauval Iskandar, dan Nina Ramadhani Wulandari. “Wakaf Untuk Pembangunan Infrastruktur Negara Dalam Persepektif Hukum Islam.” *ASAS* 14, no. 02 (2023): 106–19.
<https://doi.org/10.24042/asas.v14i02.12686>.
- Mas’ut, Mas’ut. “hukum wakaf tanah dan pensertifikatannya di indonesia.” *Diponegoro Private Law Review* 1, no. 1 (2025).
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/1942>.
- Maulani, Nina. “Syarat Wakaf Dalam Kajian Fiqih Islam Dan Undang Undang Ri No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.” *Al-Akhbar: Jurnal Ilmiah Keislaman* 8, no. 2 (2023): 79–88. <https://www.ejournal.unma.ac.id/index.php/aa/article/view/4306>.
- Muhammad A.A, Firman, dan Adina Rosidta. “Peran Wakaf Dan Zakat Dalam Meningkatkan Ekonomi Masyarakat Indonesia.” *Lisyabab: Jurnal Studi Islam dan Sosial* 4, no. 2 (2023): 162–85.
<https://doi.org/10.58326/jurnallisyabab.v4i2.193>.
- Muhit, Mugni, Jajang Herawan, Ahmad Hasan Ridwan, dan Atang Abdul Hakim. “Efisiensi Dan Efektivitas Pengelolaan Harta Wakaf Uang Tunai.” *Ad-Deenar: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 6, no. 1 (2023): 15–34.
<https://doi.org/10.30868/ad.v6i001.3664>.
- Muntaqo, Firman. “Problematika Dan Prospek Wakaf Produktif Di Indonesia.” *Al-Ahkam* 1, no. 25 (2015): 83. <https://doi.org/10.21580/ahkam.2015.1.25.195>.
- Prasinanda, Risca Putri, dan Tika Widiastuti. “Peran Nazhir Dalam Mengelola Hasil Wakaf Uang Pada Badan Wakaf Indonesia Jawa Timur.” *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* 6, no. 12 (2020): 2553.
<https://doi.org/10.20473/vol6iss201912pp2553-2567>.
- Puspita, Mirza Febya Dwi, Dakum Dakum, Suharso Suharso, dan Nurwati Nurwati. “Implementasi Kebijakan Persertifikatan Tanah Wakaf dalam Rangka Perlindungan dan Kepastian Hukum di Kabupaten Magelang.” *Borobudur Law and Society Journal* 1, no. 6 (2023): 22–31. <https://doi.org/10.31603/8646>.

- Sabdo, Sabdo, dan Mokhammad Samson Fajar. “Wakaf Produktif Dan Peningkatan Taraf Hidup Umat (Studi Kasus Wakaf Produktif Di Pimpinan Daerah Muhammadiyah Metro).” *JURNAL KEMUHAMMADIYAHAN DAN INTEGRASI ILMU* 1, no. 1 (2023): 1–24. <https://doi.org/10.24853/jkii.1.1.1-24>.
- Suryamah, Aam, dan Helza Nova Lita. “Pengaturan Pengelolaan Dana Wakaf Sebagai Modal Untuk Kegiatan Bisnis Oleh Yayasan.” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021): 240–58. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.269>.
- Tiswarni, Tiswarni. “Peran Nazhir Dalam Pemberdayaan Wakaf (Tinjauan Terhadap Strategi Pemberdayaan Wakaf Badan Wakaf Alquran Dan Wakaf Center).” *Al-’Adalah* 11, no. 2 (2017): 409–26. <https://doi.org/10.24042/adalah.v12i2.195>.
- Wibisono, Mulya, dan Muhammad. “PERAN PPAIW DALAM SERTIFIKASI TANAH WAKAF MASJID (Studi Kasus di KUA Diwek).” *Jurnal Sains Student Research* 2, no. 4 (2024): 1–16. <https://doi.org/10.61722/jssr.v2i4.2043>.
- Zulfa, Fitria, Jaja Jahari, dan A. Heris Hermawan. “Peluang Dan Tantangan Pengelolaan Lembaga Pendidikan Islam Pada Masa Covid-19.” *J-MPI* 6, no. 1 (2021): 14–28. <https://doi.org/10.18860/jmpi.v6i1.11710>.