

URGENSI PENDAFTARAN SERTIPIKAT TANAH WAKAF BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 DI KOTA BANJARBARU

Erwinda Rizkiani¹, Ningrum Ambarsari², Sri Herlina³.

¹Prodi Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, NPM18810235

²Prodi Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, NIDN1111107401

³Prodi Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, NIDN1131089102

@erwindarizkiani20@gmail.com

Abstrak

Sebelum adanya undang-undang yang mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf dalam Hukum Agraria Nasional pelaksanaannya sangat sederhana, hanya ditandai dengan adanya rasa kepercayaan dan terpenuhinya beberapa unsur dan syarat tertentu sesuai dengan ajaran hukum Islam, cukup diikrarkan dihadapan nadzir serta disaksikan oleh beberapa orang saksi maka selesailah pelaksanaan wakaf. Sehingga, tidak ada usaha pengadministrasiannya sama dan hanya sampai pencatatan ke desa saja, tidak sampai pada instansi yang berwenang terhadap masalah pertanahan sehingga tidak ada jaminan kepastian hukum yang mengikatnya. Penelitian ini difokuskan pada 2 rumusan masalah, yaitu bagaimana pelaksanaan pendaftaran sertipikat tanah wakaf yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru dan apa saja faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pendaftaran sertipikat tanah wakaf di Kantor Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris, yang bersifat kualitatif. Populasi penelitian adalah semua pegawai yang bekerja di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru. Dalam penelitian ini menggunakan teknik yang *Probability Sampling*. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara, dokumentasi yang kemudian diolah dengan teknik editing, klasifikasi dan interpretasi data. Data-data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif secara induktif. Dari penelitian ini diperoleh hasil bahwa pelaksanaan pendaftaran sertipikat tanah wakaf yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru sudah menerapkan tata cara pendaftaran dengan memenuhi beberapa persyaratan sesuai dengan undang-undang yang berlaku, juga masih sangat diperlukan adanya sosialisasi kepada masyarakat pentingnya pendaftaran sertifikat tanah wakaf. Dan faktor yang menjadi kendala dalam pendaftaran sertipikat tanah wakaf di Kantor Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru adalah pergantian nadzir karena alasan meninggal dunia sehingga perlu mendaftarkan ulang nadzir yang baru, proses pergantian inilah yang memakan waktu cukup lama.

Kata Kunci : Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, Pendaftaran, Tanah Wakaf,

Pendahuluan

Pengertian wakaf merupakan salah satu ibadah umat islam yang pahalanya tidak putus sampai akhir hayat bahkan sampai mati, oleh karenanya wakaf tergolong dalam kelompok amal jariah (yang mengalir). Menurut Wahbah Zuhaili, Al-Fiqhu al-Islami wa 'Adillatuhu, Kata "Wakaf" atau "Waqf" berasal dari bahasa Arab "*Waqafa*". Kata "*Waqafa*" berarti "menahan" atau "berhenti" atau "diam di tempat" atau

masyarakat oleh perubahan yang ingin dicapai melalui hukum tidak diikuti oleh masyarakat. Inilah yang membuktikan bahwa pada masa lalu sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, kebanyakan orang yang beragama Islam, mewakafkan tanah merupakan amal jariah yang didasari rasa ikhlas berjuang untuk membesarkan Agama Islam namun tidak memerlukan bukti tertulis. Maka dari itu seiring perkembangan zaman dan peraturan undang-undang sekarang ini dalam hal perwakafan tanah, masyarakat harus didaftarkan kepada pegawai yang berwenang sebagai bukti tertulis berupa sertipikat. Sertipikat inilah yang menjadi bukti tertulis bahwa tanah itu sudah diwakafkan apabila terjadi sengketa terhadap tanah wakaf. Sertipikat akan tanah wakaf ini masih belum terealisasi kepada masyarakat di Indonesia. Ada sebagian dari mereka belum paham dan belum sadar akan pentingnya sertipikat tanah wakaf. Hal inilah yang menjadikan masih banyaknya sengketa tanah wakaf yang berkaitan dengan bukti tertulis, yaitu sertipikat. Karena tanpa adanya sertipikat tanah wakaf tidak mempunyai kekuatan hukum. Menurut Ubaidillah dan Maulana Saufi, betapa pentingnya permasalahan tanah di Indonesia, maka pemerintah menetapkan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (LN 1960 Nomor 104) yang disahkan tanggal 24 September 1960 (selanjutnya disebut UUPA).⁸ Dengan demikian perwakafan tanah milik di Indonesia memerlukan pengelolaan secara profesional, sehingga mampu menjadi lembaga keagamaan sekaligus merupakan lembaga yang dapat dijadikan untuk membantu ekonomi umat Islam yang merupakan umat terbanyak dari umat lainnya.⁹ Oleh karenanya perwakafan memerlukan kepastian hukum sehingga tidak menimbulkan kemungkinan konflik di kemudian hari.

Dengan adanya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, tidak ada lagi alasan bahwa wakaf tidak bisa berkembang lantaran legalitas yang tidak mengizinkan atau terhalang dengan aturan, apalagi sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, tepatnya tanggal 11 Mei 2002 telah ada legalitas hukum perspektif syar'i dari Majelis Ulama Indonesia. Memang sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, peraturan perundang-undangan tentang wakaf di Indonesia menjadi persoalan yang cukup lama belum terselesaikan dengan baik. Peraturan kelembagaan dan pengelolaan wakaf selama ini masih berada dibawah level Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁰ Meskipun telah diatur bagaimana untuk menertibkan wakaf ini namun demikian masih banyak yang tidak diindahkan oleh masyarakat, seperti masih banyaknya masyarakat yang tidak mendaftarkan tanah wakafnya sehingga tidak terdapat kepastian hukum dari tanah wakaf tersebut yang kemungkinan di kemudian hari akan menimbulkan konflik. Keadaan demikian disebabkan tidak hanya karena sikap masyarakat yang kurang peduli atau belum memahami status benda wakaf yang seharusnya dilindungi untuk kesejahteraan umum sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukkan wakaf, melainkan juga sikap kelalaian atau ketidakmampuan nadzir dalam mengelola dan mengembangkan benda wakaf.¹¹ Karena pada pasal 13 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa: "Nadzir wajib mengadministrasikan, mengelola, mengembangkan, mengawasi dan melindungi harta benda wakaf". Hal

⁸ Ubaidillah dan Maulana Saufi, "SERTIFIKASI TANAH WAKAF DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM: STUDI KASUS DI KECAMATAN KLANGENAN", *Jurnal Kajian Hukum Islam*, Vol.2, No.1, 2017, hlm. 105-108 dapat diakses online pada file:///C:/Users/USER/Pictures/Saved%20Pictures/jurnal%20tanah%20wakaf1.pdf., Tanggal 05 April 2022

⁹ Ibid. hlm. 147.

¹⁰ Farid Wadjdy, Mursyid, *Wakaf Kesejahteraan Umat* (Yogyakarta:Pustaka Belajar,2007),94-95.

¹¹ Achmad Azhar Basyir, Rahmat Djatnika, *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat*(Yogyakarta:PT.Darma Bhakti Prima Yasa,2002),1-2.

ini nadzir berperan penting dalam pengelolaan wakaf.¹²Tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kesadaran masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran sertipikat tanah wakaf yang baik dan benar sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 di Kota Banjarbaru sehingga meminimalisir dampak-dampak yang akan terjadi akibat adanya sengketa tanah wakaf. Sedangkan tujuan khusus dalam penelitian ini adalah untuk :

- a. Mengetahui pelaksanaan pendaftaran sertipikat tanah wakaf yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.
- b. Mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pendaftaran sertipikat tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.

Dalam praktiknya, pelaksanaan perwakafan tanah di Kota Banjarbaru, masih banyak yang belum mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru untuk mendapatkan sertifikat wakaf. Dengan kendala tersebut, banyak terjadi sengketa terhadap tanah wakaf. Sengketa tersebut muncul akibat tidak adanya “kesalingpahaman” antara wakif dan ahli waris wakif. Ketika wakif masih hidup, wakaf tersebut tidak pernah dipermasalahkan. Namun ketika wakif meninggal dunia, maka ahli waris memperlmasalahkannya dengan nadzir ataupun pengganti nadzir. Dalam beberapa kasus, dalam penelitian awal yang penulis lakukan di beberapa tempat terjadinya sengketa wakaf, penyelesaian sengketa tersebut dapat ditempuh melalui jalur non litigasi yakni mediasi. Sebagaimana yang terjadi di Jalan Kurnia Kelurahan Landasan Ulin Tengah, Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru, dalam masalah sengketa tanah wakaf musholla Al-Istiqomah, yang pada tahun 2020 anak pewakaf, menggugat dan menyatakan bahwa tanah tersebut hanya dipinjami, padahal sejak tahun 2019 tanah tersebut telah diwakafkan oleh ayah penggugat, namun belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, kemudian masalah ini diselesaikan secara mediasi dan pihak pengurus musholla memberikan uang kompensasi kepada penggugat sebanyak Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah). Dalam kasus sengketa tanah wakaf berikutnya, timbulnya sengketa adalah ketika terjadinya perubahan fungsi tanah wakaf, dimana pewakaf (wakif) mau mewakafkan tanah wakaf tersebut untuk musholla, tetapi tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru namun pada saat wakif meninggal musholla hendak dibongkar dan diubah menjadi TPA (Taman Pendidikan AL-Quran) oleh penduduk desa. Kemudian masalah ini dicari jalan keluar dengan musyawarah oleh tokoh masyarakat dan kepala KUA Kecamatan Liang Anggang dan sepakat dengan hasil musholla tetap berdiri sesuai kegunaannya sekaligus tempat belajar Al-Quran anak-anak.

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan Metode pendekatan pendekatan yuridis empiris. Yaitu pendekatan yang dimaksudkan adalah hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*, karena dalam melakukan pembahasan masalah dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum (hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer, sekunder maupun tersier). Sedangkan pendekatan empiris adalah dengan melihat hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein* karena dalam penelitian ini data yang digunakan data primer yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian. Metode penelitian yuridis empiris dalam penelitian ini penulis menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pelaksanaan pendaftaran sertipikat tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru. Penentuan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan jenis *Probability Sampling*. *Probability Sampling* adalah teknik pengambilan sampel yang memberi peluang/kesempatan yang sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel. Teknik *Probability Sampling* yang diambil adalah *Simple Random Sampling* yaitu teknik penentuan sampel dengan pemilihan acak dari segmen kecil individu atau anggota dari keseluruhan populasi. Ini memberi setiap individu atau anggota populasi dengan probabilitas yang sama dan adil untuk dipilih. Data primer di dapatkan dengan cara wawancara menggunakan alat pengumpul data untuk memperoleh informasi atau keterangan secara langsung kepada sumbernya di

¹² Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

- Arikunto, Suharsimi. (2012). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Djatnika Rahmat, Achmad Azhar, Basyir. (2002). *Wakaf untuk Kesejahteraan Umat*. Yogyakarta: PT. Darma Bhakti Prima Yasa.
- Farid Wadjdy, Mursyid. (2007). *Wakaf Kesejahteraan Umat*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Hamami Taufik, H. (n.d.). *Perwakafan Tanah Dalam Politik Hukum Agraria Nasional*.
- Ishaq, H. (2017). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta.
- Khosyi'ah, Siah. (2010). *Wakaf dan Hibah Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangannya di*. Bandung: Pustaka Setia.
- Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rofiq, Ahmad. (2007). *Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (2 ed.). Jakarta: Kencana.
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suratman, H. P. (2003). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Waluyo, Bambang. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Zarqoni Machfudh, Mohammad. (n.d.). *Hak Atas Tanah, Perolehan, Asal dan Turunannya, Serta Kaitannya Dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarante) Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Right) Pestasi*. Jakarta: Pustaka.
- Zuhaili, Wahbah. (2008). *Al-Fiqhu al-Islami wa 'Adillatuhu*. Damaskus: Dar al-Fikr al Mu'ashir.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 mengenai Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf.

Jurnal

- Ubaidillah dan Maulana Saufi, "SERTIFIKASI TANAH WAKAF DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM: STUDI KASUS DI KECAMATAN KLANGENAN", *Jurnal Kajian Hukum Islam*, Vol.2, No.1, 2017, hlm. 105. Dapat diakses online pada <file:///C:/Users/USER/Pictures/Saved%20Pictures/jurnal%20tanah%20wakaf1.pdf>., Tanggal 05 April 2022.

Website

- Badan Wakaf Indonesia (perwakilan Kota Malang), dapat diakses online pada <https://bwikotamalang.com/pengertian-wakaf>., Tanggal 06 April 2022.
- Sudut Hukum, (2015), "Lahirnya UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf", dapat diakses online pada <https://suduthukum.com/2015/10/lahirnya-uu-no-41-tahun-2004-tentang.html>., Tanggal 06 April 2022.
- Sudut Hukum, (2015), "Susunan dan isi Undang-Undang No. 41 tahun 2004 Tentang Wakaf", dapat diakses online pada <https://suduthukum.com/2015/10/susunan-dan-isi-undang-undang-no-41.html>., Tangal 06 April 2022.

Wibowo T. Tunardy, S.H., M.Kn., (2013) “Pendaftaran Tanah”, dapat diakses online pada [https://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/.](https://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/), Tanggal 06 April 2022.