



DIREKTORAT PEMBERDAYAAN ZAKAT DAN WAKAF
DITJEN BIMBINGAN MASYARAKAT ISLAM
KEMENTERIAN AGAMA RI 2024

Kumpulan

PERMASALAHAN HUKUM

WAKAF

TANAH

KONTEMPORER

Kumpulan Permasalahan Hukum Wakaf Tanah Kontemporer

Pengarah:

Direktur Pemberdayaan Zakat dan Wakaf

Penanggung Jawab:

Jaja Zarkasyi

Tim Penulis:

Muhibuddin, S.Fil.I., M.E.

Achmad Soleh, MM

Fakhri Affan, SE

Risna Pindhi

Takhmida R

Ahmad Nur Arifin

Tijar Litianto

Editor : Ahmad Syamsuddin

Layouter : desainpraktis.com

Ukuran Buku : 14,8 x 21 cm

Jumlah Halaman : xvi + 271 hlm

SAMBUTAN

Alhamdulillah, kita panjatkan puji dan syukur kepada Allah SWT atas terbitnya buku *Kumpulan Permasalahan Hukum Wakaf Tanah Kontemporer*, yang diharapkan menjadi referensi penting dalam memahami kompleksitas permasalahan wakaf tanah di Indonesia. Wakaf tanah merupakan salah satu bentuk ibadah dan kedermawanan yang memiliki dampak besar bagi masyarakat. Namun, berbagai kasus yang menyertainya juga menunjukkan perlunya pemahaman yang lebih mendalam dan komprehensif untuk mengatasi kendala yang muncul dalam pengelolaan dan pemanfaatannya.

Buku ini berisi berbagai studi kasus yang telah diteliti dan dianalisis secara mendalam. Dengan pendekatan ini, kita bisa menelaah kasus-kasus wakaf tanah dari dua perspektif penting, yaitu perspektif hukum fikih dan hukum positif. Perspektif fikih diperlukan untuk memastikan kesesuaian niat wakif dan nilai-nilai syariat dalam pengelolaan wakaf, sedangkan perspektif hukum positif memberi jaminan kepastian hukum dan perlindungan terhadap aset wakaf. Kombinasi ini diharapkan mampu memberikan solusi yang tidak hanya sesuai dengan prinsip syariah, tetapi juga dengan kerangka hukum nasional.

Sebagai Direktur Pemberdayaan Zakat dan Wakaf, saya berharap buku ini menjadi awal yang kuat dalam memperkuat regulasi dan tata

kelola wakaf tanah di Indonesia. Dalam praktiknya, banyak kasus yang dihadapi tidak hanya berdampak pada nilai aset wakaf, tetapi juga pada kepercayaan publik terhadap institusi wakaf. Oleh karena itu, perlu adanya upaya bersama dari berbagai pihak untuk mewujudkan regulasi yang lebih ketat dan adaptif dalam menangani persoalan wakaf.

Penerbitan buku ini juga diharapkan dapat menjadi acuan bagi para praktisi, akademisi, dan para pihak yang terlibat dalam pengelolaan wakaf untuk memahami berbagai jenis kasus yang ada. Buku ini menawarkan pembelajaran berharga dalam mengantisipasi, mengidentifikasi, dan mengelola risiko yang mungkin terjadi dalam pengelolaan aset wakaf, sekaligus memberi inspirasi untuk penyelesaian yang berlandaskan hukum syariah dan hukum positif.

Akhir kata, saya mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam penerbitan buku ini. Semoga upaya kita ini menjadi langkah awal yang baik dalam mewujudkan pengelolaan wakaf tanah yang lebih profesional, aman, dan dapat memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat luas.

Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Jakarta, Desember 2024

Direktur Pemberdayaan Zakat dan Wakaf

Prof. Dr. Waryono, M.Ag

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan kemudahan sehingga buku *Kumpulan Permasalahan Hukum Wakaf Tanah Kontemporer* ini dapat diselesaikan. Buku ini merupakan upaya kolektif dalam merangkum dan mendokumentasikan berbagai permasalahan wakaf tanah yang terjadi sepanjang tahun 2024. Selama setahun terakhir, laporan mengenai sengketa wakaf tanah terus meningkat, dan hal ini menunjukkan kebutuhan yang mendesak akan panduan serta kajian yang komprehensif dalam menangani berbagai aspek permasalahan wakaf di Indonesia.

Permasalahan dalam wakaf tanah sering kali tidak hanya terkait satu aspek saja. Dalam buku ini, kasus-kasus dibagi menjadi beberapa kategori utama, termasuk permasalahan administratif, konflik kenazhiran, prosedur ruislag, dan tantangan dalam pemberdayaan wakaf. Setiap kategori mewakili aspek yang berbeda namun saling berkaitan, memberikan gambaran utuh mengenai tantangan yang dihadapi dalam pengelolaan wakaf tanah. Pendekatan kategoris ini diharapkan memudahkan para pembaca dalam memahami permasalahan yang dihadapi serta solusi yang mungkin diterapkan.

Buku ini disusun berdasarkan rekapitulasi laporan sengketa yang terjadi, di mana sebanyak 1.200 kasus telah dikaji dan dikelompokkan

sesuai dengan jenisnya. Kami melakukan pengumpulan data ini dengan cermat, melibatkan berbagai pihak yang kompeten dalam bidang wakaf dan hukum. Masing-masing kasus telah diulas secara rinci untuk memberikan perspektif yang jelas bagi pembaca tentang latar belakang, faktor penyebab, dan potensi penyelesaian yang dapat dilakukan.

Kasus-kasus yang dimuat dalam buku ini menggambarkan kompleksitas dalam pengelolaan wakaf tanah. Banyak kasus yang menunjukkan bahwa masalah administratif masih sering muncul akibat kurangnya pemahaman serta lemahnya sistem pencatatan dan sertifikasi wakaf. Masalah administratif ini seringkali memicu sengketa yang sebenarnya dapat dihindari jika tata kelola administrasi diperkuat. Oleh karena itu, buku ini menyarankan perbaikan dalam tata kelola administrasi wakaf sebagai langkah preventif yang sangat penting.

Dalam aspek kenazhiran, buku ini mengangkat berbagai konflik yang timbul antara Nazhir, pihak yang berwenang mengelola wakaf, dan masyarakat. Beberapa kasus menunjukkan kurangnya kapasitas dan profesionalitas Nazhir dalam menjalankan perannya. Dengan adanya contoh kasus ini, kami berharap ke depan akan ada langkah-langkah untuk meningkatkan kapasitas Nazhir melalui pelatihan dan pembinaan berkelanjutan, guna memperkuat pengelolaan wakaf.

Sementara itu, masalah ruislag atau tukar-menukar tanah wakaf juga banyak ditemui, dengan persoalan yang beragam, mulai dari proses perizinan hingga pelaksanaan ruislag yang kadang tidak memenuhi ketentuan hukum. Buku ini menyoroti perlunya pengawasan ketat dan prosedur yang lebih transparan dalam proses ruislag untuk mencegah kerugian pada aset wakaf dan meminimalisasi konflik di masyarakat.

Pemberdayaan wakaf juga menjadi fokus utama dalam buku ini, mengingat potensi besar yang dimiliki wakaf untuk mendukung pembangunan sosial dan ekonomi. Banyak kasus menunjukkan bahwa wakaf belum dimanfaatkan secara optimal. Melalui berbagai kasus yang disajikan, diharapkan ada inspirasi untuk mengembangkan skema

pemberdayaan wakaf yang inovatif, yang tidak hanya bersifat amal tetapi juga produktif dalam jangka panjang.

Kami berharap buku *Kumpulan Permasalahan Hukum Wakaf Tanah Kontemporer* ini dapat menjadi referensi berharga bagi semua pihak yang terlibat dalam pengelolaan wakaf, baik itu pemerintah, Nazhir, maupun masyarakat. Semoga melalui buku ini, berbagai tantangan yang dihadapi dapat dijadikan bahan kajian untuk memperbaiki regulasi dan sistem pengelolaan wakaf tanah di Indonesia. Terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan buku ini.

Jakarta, Desember 2024

Tim Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| Sambutan Direktur Pemberdayaan Zakat dan Wakaf | iii |
| Kata Pengantar | v |
| Daftar Isi | viii |
| Daftar Definisi | xi |
| Daftar Singkatan | xvi |

BAGIAN SATU : SENGKETA KENAZHIRAN

| | |
|--|----|
| Pergantian Nazhir Melalui Notaris | 3 |
| Sengketa Pengelolaan Tanah Wakaf antara Nazhir dan Yayasan | 11 |
| Nazhir Tidak Melaporkan Hasil Pengelolaan Wakaf | 17 |
| Sengketa Penguasaan dan Kepemimpinan Nazhir | 24 |
| Sengketa Status Nazhir Tanah Wakaf: Perorangan atau Organisasi | 30 |
| Perselisihan Pemberhentian Nazhir Perseorangan | 35 |
| Nasib Aset Wakaf Terdampak Hukum | 41 |
| Penjualan Tanah Wakaf untuk Rehabilitasi Masjid | 47 |
| Penjualan Tanah Wakaf oleh Nazhir | 52 |

BAGIAN DUA : SENGKETA AHLI WARIS

| | |
|--|----|
| Gugatan Ahli Waris Terkait Luas Tanah Wakaf | 61 |
| Gugatan Sertifikat Wakaf oleh Ahli Waris | 66 |
| Sengketa Kepemilikan Aset Wakaf yang Berpindah Tangan | 72 |
| Sengketa Penggadaian Sertifikat Hak Milik (SHM) pada Tanah Wakaf | 77 |

| | |
|--|-----|
| Pengembalian Tanah Wakaf kepada Ahli Waris | 82 |
| Sengketa antara Jamaah dan Keluarga Wakif | 87 |
| Konflik Pembagian Tanah untuk Pembangunan Masjid | 92 |
| Upaya Penguasaan Tanah Wakaf oleh Anak Kemenakan dan Perubahan Nama Nazhir Tanpa Persetujuan | 97 |
| Sengketa Hak Waris atas Tanah Wakaf dalam Poligami Siri | 103 |
| Perwalian Anak dalam Ikrar Wakaf | 109 |
| Anak dari Pernikahan Siri Tidak Dilibatkan dalam Ikrar Wakaf | 114 |

BAGIAN TIGA : SENKETA RUISLAG

| | |
|---|-----|
| Sengketa Wakaf Tanpa Dokumen AIW/APAIW | 123 |
| Implikasi Pembangunan Tanah Pengganti oleh Pihak Ketiga | 128 |
| Tanah Pengganti dengan Nilai Jual Lebih Tinggi Namun Luas Lebih Sedikit | 134 |
| Penggunaan Uang Hasil Ruislag untuk Pembangunan Masjid Lain | 141 |
| Modus Pengurangan Akses Sebagai Alasan Ruislag | 147 |
| Relokasi 4 Masjid pada Proyek Bendungan dalam Satu Lokasi | 153 |
| Ketidaklengkapan Dokumen Jual Beli dalam Proses Ruislag | 158 |
| Pergantian Nama Wakif dan Pembuatan AIW Baru atas Tanah Terdampak Ruislag | 164 |
| Penyiapan Bangunan Sementara pada Tanah Wakaf | 169 |
| Sengketa Menentukan Calon Pengganti Ruislag Wakaf | 174 |
| Tanah Pengganti Ruislag Terdaftar dalam BMN | 179 |
| Luas Tanah Pengganti Berkurang dari Sertifikat Awal | 184 |

BAGIAN EMPAT : SENGKETA ADMINISTRASI

| | |
|--|-----|
| Sengketa Tanah Wakaf di Desa Z Dalam Proyek Pipa Perusahaan A | 191 |
| Sengketa Nama Wakif pada APAIW dan Sertifikat | 197 |
| Sengketa Letak dan Luas Tanah Wakaf | 202 |
| Nama Wakif dan Nazhir Sama | 207 |
| Perbedaan Huruf dalam Nama Wakif pada Sertifikat dan KTP | 212 |
| Penolakan Pendaftaran Wakaf Tanah Warisan oleh PPAIW | 217 |
| Dampak Pemekaran Wilayah terhadap Status Administrasi Tanah Wakaf | 222 |
| Wakif Tidak Dijumpai dan Tanah Masih atas Nama Penjual | 227 |
| Pendaftaran Wakaf Masjid dan Musholla di Area Fasum dan Fasos | 232 |
| Redistribusi Tanah Negara untuk Wakaf | 236 |

BAGIAN LIMA : SENGKETA PEMBERDAYAAN

| | |
|--|-----|
| Sengketa Status Tanah Wakaf dalam Pembangunan Perumahan | 245 |
| Pengelolaan Aset Wakaf yang Terbengkalai | 253 |
| Penyewaan Tanah Wakaf oleh WNA | 261 |
| Kebutuhan Regulasi Teknis untuk BMN di Atas Tanah Wakaf | 266 |

DAFTAR DEFINISI

- Wakaf adalah perbuatan hukum Wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut Syariah.

- Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.

- Ikrar Wakaf adalah pernyataan kehendak Wakif yang ditucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada nazhir untuk mewakafkan harta benda

- Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda Wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

- *Mauquf 'alaih* adalah pihak yang ditunjuk untuk memperoleh manfaat dari peruntukan harta benda Wakaf sesuai pernyataan kehendak Wakif yang dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf.

- Akta Ikrar Wakaf adalah bukti pernyataan kehendak Wakif untuk mewakafkan harta benda miliknya guna dikelola Nazhir sesuai dengan peruntukan harta benda Wakaf yang dituangkan dalam bentuk akta.
-
- Sertiflat Wakaf Uang adalah surat bukti yang dikeluarkan oleh Lembaga Keuangan Syariah kepada Wakif dan Nazhir tentang penyerahan Wakaf uang.
-
- Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, yang selanjutnya disingkat PPAIW adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat Akta Ikrar Wakaf.
-
- Lembaga Keuangan Syariah, yang selanjutnya disingkat LKS adalah badan hukum Indonesia yang bergerak di bidang keuangan Syariah.
-
- Bank Syariah adalah Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dari Bank Umum konvensional serta Bank Perkreditan Rakyat Syariah.
-
- Badan Wakaf Indonesia, yang selanjutnya disingkat BWI adalah lembaga independen dalam pelaksanaan tugasnya untuk mengembangkan perwakafan di Indonesia.
-
- Kepala Kantor Urusan Agama, yang selanjutnya disebut Kepala KUA adalah pejabat kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agama Islam di tingkat kecamatan.
-
- Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi, yang selanjutnya disebut Kepala Kantor Wilayah adalah pejabat kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agama di tingkat provinsi.

- Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota, yang selanjutnya disebut Kepala Kantor adalah pejabat kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agama di tingkat kabupaten/kota.
-
- Tim Penetapan Keseimbangan Nilai dan Manfaat Tukar Menukar Harta Benda Wakaf, yang selanjutnya disebut Tim Penetapan adalah tim yang dibentuk oleh Kepala Kantor.
-
- Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan Tanah.
-
- Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
-
- Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agama.
-
- Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.
-
- Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
-
- Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

- Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
-
- Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
-
- Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
-
- Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
-
- Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan 116 Himpunan Peraturan Perundang-undangan Tentang Wakaf
-
- Tanah Hak Milik adalah hak turun-menurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan mempunyai fungsi sosial.
-
- Tanah Hak Guna Usaha adalah hak untuk rnengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dengan jangka waktu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
-
- Tanah Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- Tanah Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu yang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
-
- Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
-
- Saham Syariah adalah bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh perusahaan yang kegiatan usahanya di bidang yang halal sesuai prinsip syariah
-
- Masyarakat adalah organisasi masyarakat, perkumpulan, badan hukum, dan perorangan.

DAFTAR SINGKATAN

| | |
|---------|--|
| PTSL | Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap |
| ATR/BPN | Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional |
| Kantah | Kantor Pertanahan |
| HGB | Hak Guna Bangunan |
| HGU | Hak Guna Usaha |
| HM | Hak Milik |
| HP | Hak Pakai |
| HPL | Hak Pengelolaan Lahan |
| SHM | Sertifikat Hak Milik |
| SHAT | Sertifikat Hak Atas Tanah |
| AIW | Akta Ikrar Wakaf |
| APAIW | Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf |
| PPAIW | Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf |
| KUA | Kantor Urusan Agama |
| PPAT | Pejabat Pembuat Akta Tanah |
| AJB | Akta Jual Beli |
| Permen | Peraturan Menteri |
| PBT | Peta Bidang Tanah |
| BWI | Badan Wakaf Indonesia |



1

BAGIAN SATU

SENGKETA KENAZHIRAN



PERGANTIAN NAZHIR MELALUI NOTARIS

Kasus ini membahas perubahan kepemimpinan Nazhir dalam pengelolaan tanah wakaf oleh Yayasan A di Kecamatan X, Kabupaten Y, yang dilakukan tanpa melibatkan Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan Kantor Urusan Agama (KUA). Pergantian Nazhir yang hanya melalui proses di hadapan Notaris tanpa memenuhi prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf berpotensi menimbulkan implikasi hukum serius, termasuk ketidakabsahan sertifikat tanah wakaf. Selain itu, pelanggaran ini juga memicu dampak sosial berupa ketidakpercayaan masyarakat terhadap pengelolaan aset wakaf. Kasus ini membahas perubahan kepemimpinan Nazhir dalam pengelolaan tanah wakaf oleh Yayasan A di Kecamatan X, Kabupaten Y, yang dilakukan tanpa melibatkan Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan Kantor Urusan Agama (KUA). Pergantian Nazhir yang hanya melalui proses di hadapan Notaris tanpa memenuhi prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf berpotensi menimbulkan implikasi hukum serius, termasuk ketidakabsahan sertifikat tanah wakaf. Selain itu, pelanggaran ini juga memicu dampak sosial berupa ketidakpercayaan masyarakat terhadap pengelolaan aset wakaf.

KRONOLOGIS

Permasalahan ini berawal dari pergantian Nazhir dari Yayasan A ke Yayasan B yang dilakukan tanpa mengikuti prosedur resmi sebagaimana yang diatur dalam perundang-undangan. Proses tersebut seharusnya melibatkan BWI dan KUA sebagai otoritas yang bertanggung jawab atas verifikasi dan pengesahan perubahan Nazhir. Hal ini melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, yang menggarisbawahi bahwa setiap perubahan Nazhir harus melalui proses formal yang sah.

Keterlibatan notaris dalam proses perubahan Nazhir ini menjadi sorotan karena tindakan tersebut di luar kewenangan notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Dalam konteks tanah wakaf, kepala KUA adalah PPAIW yang sah, sehingga tindakan notaris dalam pergantian Nazhir melanggar prosedur yang berlaku. Hal ini menunjukkan adanya kesalahan prosedural yang signifikan yang perlu dikoreksi untuk menjaga keabsahan hukum dalam pengelolaan wakaf.

Penerbitan sertifikat tanah wakaf oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Y dengan mencantumkan Yayasan B sebagai Nazhir tanpa Surat Keputusan (SK) dari BWI merupakan pelanggaran administratif. Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2017 mensyaratkan SK dari BWI untuk mencantumkan Nazhir dalam sertifikat tanah wakaf. Sertifikat yang diterbitkan tanpa persyaratan tersebut berpotensi batal demi hukum, mengancam legalitas pengelolaan wakaf, dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi pengelola wakaf.

FAKTA HUKUM

Dalam kasus di atas, ditemukan tiga pelanggaran terkait prosedur pergantian nazhir, penerbitan sertifikat oleh BPN, dan penggunaan produk notaris sebagai dasar legalitas pergantian nazhir.

Pertama, Prosedur Pergantian Nazhir

Pergantian nazhir dari Yayasan Pendidikan dan Pengajaran (YPP) K ke YPP K Jakarta dilakukan tanpa melibatkan Badan Wakaf Indonesia (BWI), Kantor Urusan Agama (KUA), dan nazhir sebelumnya, yang merupakan pelanggaran terhadap Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Perubahan atau pergantian nazhir harus dilakukan melalui prosedur resmi, di mana keterlibatan pihak-pihak tersebut wajib agar kepemilikan wakaf tetap sah di mata hukum. Berdasarkan UU No. 41 Tahun 2004, Pasal 9 mengklasifikasikan nazhir sebagai perseorangan, organisasi, atau badan hukum. Sementara itu, Pasal 10 dan 11 mengatur kriteria bagi badan hukum untuk menjadi nazhir. Kemudian, PP No. 42 Tahun 2006 menyebutkan kondisi pemberhentian nazhir, serta prosedur pergantian nazhir yang harus diajukan ke BWI. Proses ini diperkuat oleh Peraturan BWI No. 3 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Penggantian Nazhir.

Kedua, Penerbitan Sertifikat BPN

Penerbitan sertifikat wakaf atas nama YPP K Jakarta oleh Kantor Pertanahan Kota Z menjadi masalah berikutnya, karena dilakukan tanpa adanya Surat Keputusan (SK) dari BWI terkait pergantian kenazhiran. Hal ini melanggar Pasal 13 dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) No. 2 Tahun 2017, yang mengharuskan SK pergantian nazhir dari BWI sebagai persyaratan resmi untuk pencantuman nazhir pada sertifikat tanah wakaf. SK BWI adalah dokumen penting yang menjamin bahwa proses pergantian dan pendaftaran nazhir memenuhi ketentuan hukum. Dalam kasus ini, pengabaian syarat ini mengakibatkan ketidakjelasan dalam pengelolaan dan status hukum tanah wakaf.

Ketiga, Status Hukum Produk Notaris

Pada kasus ini, notaris turut berperan dalam pergantian nazhir dengan menerbitkan akta pergantian yang digunakan sebagai dasar untuk permohonan sertifikat wakaf oleh Kantor Pertanahan. Hal ini bertentangan dengan ketentuan bahwa Pejabat Pembuat Akta

Ikrar Wakaf (PPAIW) untuk tanah wakaf adalah kepala KUA, bukan notaris. Dalam hukum wakaf, notaris tidak memiliki kewenangan untuk menetapkan pergantian nazhir pada harta wakaf berupa tanah, sehingga produk akta pergantian yang diterbitkan notaris menjadi tidak sah sebagai dasar legalitas pergantian nazhir. Tindakan ini dapat mengakibatkan pelanggaran terhadap prosedur yang telah ditetapkan, serta memicu potensi sengketa di masa depan terkait keabsahan pengelolaan wakaf tersebut.

Tabel Daftar Pelanggaran Terhadap Regulasi

| No. | Masalah Utama | Deskripsi |
|-----|---|--|
| 1 | Perubahan Nazhir Tanpa Prosedur Resmi | Perubahan dari Yayasan K menjadi Yayasan K Jakarta dilakukan tanpa melibatkan BWI dan KUA, melanggar prosedur resmi. |
| 2 | Pelanggaran UU dan PP | Melanggar UU Nomor 41 Tahun 2004 dan PP Nomor 42 Tahun 2006 tentang Wakaf, yang mensyaratkan proses perubahan Nazhir sesuai ketentuan. |
| 3 | Keterlibatan Notaris di Luar Kewenangan | Notaris tidak dapat bertindak sebagai PPAIW, hal ini melanggar ketentuan PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 37 ayat (1) dan Peraturan BWI Nomor 3 Tahun 2008, Pasal 3 ayat (2) dan ayat (3). |
| 4 | Penerbitan Sertifikat Tanpa SK BWI | Kantor Pertanahan Kota Z menerbitkan sertifikat baru yang mencantumkan Nazhir Yayasan B tanpa SK BWI, melanggar Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2017. |
| 5 | Potensi Ketidakabsahan Sertifikat | Sertifikat berpotensi batal demi hukum karena tidak memenuhi persyaratan administratif. |
| 6 | Dampak pada Pengelolaan Wakaf | Pelanggaran ini merusak legalitas dan kredibilitas pengelolaan wakaf, serta berpotensi memicu konflik antar-pemangku kepentingan. |

FAKTOR-FAKTOR PEMICU

Dalam kurun waktu 2023-2024, data sengketa menunjukkan kenaikan signifikan sengketa yang dipicu oleh pergantian nazhir. Dari data tersebut, terdapat beberapa faktor yang menyebabkan pergantian nazhir sering kali memunculkan sengketa dalam pengelolaan wakaf.

Pertama, kepentingan beragam dari pihak terlibat.

Pergantian nazhir biasanya melibatkan kepentingan dari berbagai pihak, termasuk ahli waris wakif, pengurus baru, dan masyarakat sekitar. Ketika terjadi pergantian, setiap pihak mungkin memiliki kepentingan atau tujuan berbeda yang dapat memicu konflik, terutama jika ahli waris atau pihak lain merasa lebih berhak untuk menentukan nazhir baru. Ketidaksepakatan ini menimbulkan potensi sengketa karena setiap pihak berusaha mempertahankan pengaruh atau kontrol atas aset wakaf.

Kedua, kurangnya literasi hukum di kalangan nazhir dan masyarakat.

Banyak nazhir dan masyarakat kurang memahami regulasi dan prosedur hukum mengenai pengelolaan wakaf. Misalnya, kurangnya literasi hukum mengenai peran BWI dalam menetapkan atau mengganti nazhir menyebabkan perselisihan tentang siapa yang memiliki otoritas untuk menentukan pergantian nazhir. Dalam beberapa kasus, ketidaktahuan ini memicu sengketa yang sebenarnya bisa dihindari jika para pihak memiliki pemahaman yang lebih baik tentang kewajiban dan hak nazhir serta prosedur yang berlaku.

Ketiga, perbedaan pandangan tentang kompetensi nazhir. Konflik juga kerap dipicu ketika ahli waris atau pihak lain merasa bahwa nazhir yang ada tidak lagi kompeten atau bertanggung jawab dalam mengelola aset wakaf. Ini menciptakan ketegangan karena masing-masing pihak mungkin memiliki pandangan yang berbeda mengenai kualitas dan kriteria yang harus dipenuhi oleh seorang nazhir. Perbedaan ini dapat menyebabkan sengketa ketika pergantian diusulkan tanpa konsensus.

Keempat, kurangnya akuntabilitas nazhir. Terdapat pula kasus di mana nazhir tidak menjalankan peran secara amanah atau bahkan

menyalahgunakan aset wakaf. Dalam situasi ini, pihak-pihak lain, seperti ahli waris atau masyarakat, mungkin merasa perlu melakukan pergantian untuk menjaga aset wakaf sesuai tujuan awalnya. Namun, karena kurangnya transparansi atau bukti konkret mengenai kinerja nazhir, proses pergantian dapat berubah menjadi sengketa yang rumit.

Kelima, ketidaksesuaian peruntukan dengan Akta Ikrar Wakaf.

Sengketa juga bisa muncul akibat perubahan peruntukan wakaf oleh nazhir. Wakif telah menentukan peruntukan wakaf, dan ketika nazhir tidak memenuhinya, ahli waris atau pihak lain mungkin merasa perlu mengganti nazhir. Hal ini sering kali berujung pada sengketa karena pihak yang merasa berhak tidak selalu dapat membuktikan ketidaksesuaian tersebut dalam konteks hukum.

Keenam, regulasi yang belum optimal dalam mengatur pergantian nazhir.

Meskipun sudah ada peraturan mengenai wakaf di Indonesia, seperti UU No. 41 Tahun 2004, aturan ini sering kali belum mengakomodasi semua skenario yang mungkin terjadi dalam pengelolaan wakaf. Beberapa jurnal mengindikasikan bahwa masih ada kekosongan hukum atau peraturan yang kurang spesifik mengenai mekanisme pergantian nazhir dalam situasi tertentu. Kekosongan ini menciptakan peluang sengketa karena setiap pihak mungkin menginterpretasikan aturan sesuai kepentingannya.

MEKANISME PERGANTIAN NAZHIR

Dalam pengelolaan wakaf, pergantian nazhir adalah aspek penting yang diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk menjaga keberlanjutan pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf yang sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan hukum. Ada tiga cara pergantian nazhir yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Pertama, Pengunduran Diri Nazhir Perseorangan

Pergantian nazhir dapat dimulai dari pengunduran diri nazhir perseorangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan

Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Pasal ini menyebutkan bahwa nazhir perseorangan dapat berhenti jika meninggal dunia, berhalangan tetap, mengundurkan diri, atau diberhentikan oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI). Jika nazhir perseorangan berhenti, mereka harus melaporkannya ke Kantor Urusan Agama (KUA) paling lambat 30 hari sejak tanggal berhenti, sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 ayat (1) PP No. 42 Tahun 2006. Jika tidak ada KUA di wilayah tersebut, laporan dapat disampaikan ke KUA terdekat, Kantor Kementerian Agama, atau perwakilan BWI di provinsi, kabupaten, atau kota (Pasal 6 ayat (3) PP No. 42 Tahun 2006). Selanjutnya, BWI akan menetapkan nazhir pengganti untuk memastikan keberlangsungan pengelolaan aset wakaf.

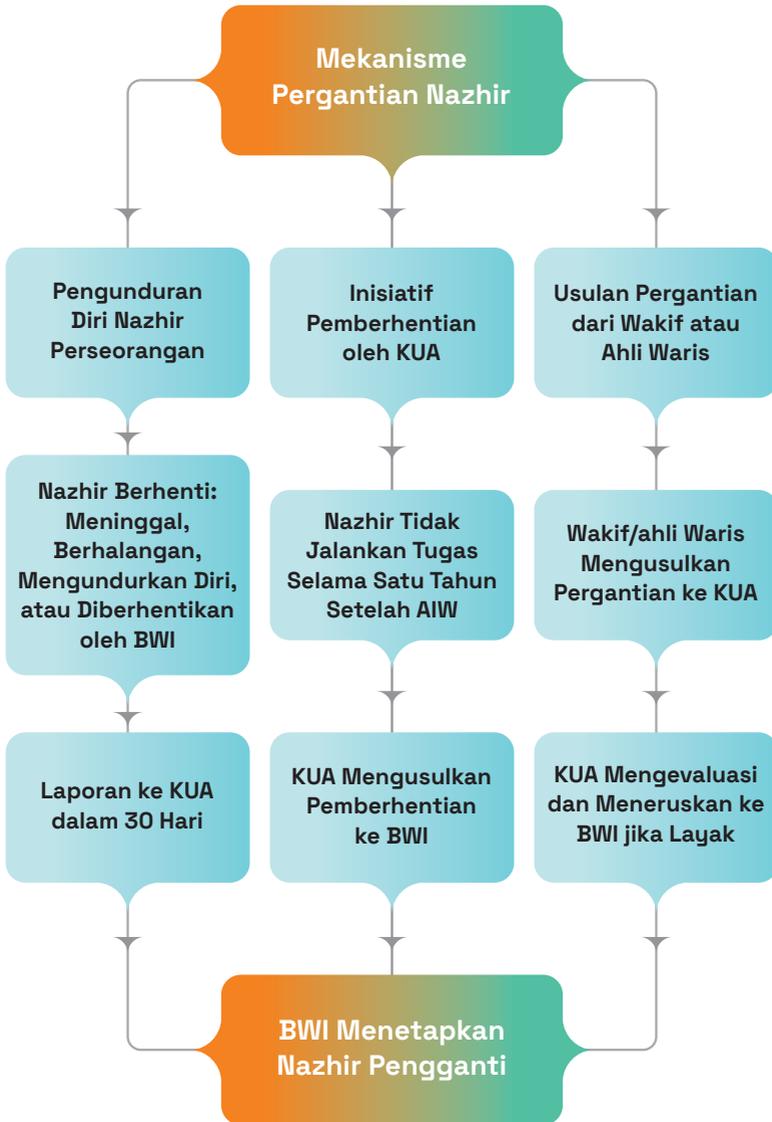
Kedua, Inisiatif Usulan Pemberhentian oleh Kepala KUA

KUA juga memiliki wewenang untuk mengusulkan pemberhentian nazhir kepada BWI jika nazhir tersebut tidak menjalankan tugasnya dalam satu tahun sejak diterbitkannya Akta Ikrar Wakaf (AIW), sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (4) PP No. 42 Tahun 2006. Langkah ini memungkinkan Kepala KUA untuk mengawasi pengelolaan harta benda wakaf agar tetap optimal. Jika nazhir tidak melaksanakan tugasnya atau ada pelanggaran dalam pengelolaan, Kepala KUA dapat mengusulkan pergantian ke BWI untuk menjaga agar aset wakaf tidak terbengkalai atau disalahgunakan, sehingga tetap termanfaatkan sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan.

Ketiga, Usulan Pergantian dari Wakif atau Ahli Waris

Wakif atau ahli waris wakif juga dapat mengusulkan pergantian nazhir kepada Kepala KUA, yang kemudian akan diteruskan ke BWI, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (4) PP No. 42 Tahun 2006. Mekanisme ini memberikan kesempatan bagi wakif atau ahli waris untuk mengawasi pengelolaan wakaf, terutama jika ada indikasi nazhir tidak menjalankan tugas dengan baik. Setelah menerima usulan, Kepala KUA akan mengevaluasi dan jika dianggap layak, akan meneruskan rekomendasi pergantian nazhir ke BWI. Hal ini memastikan partisipasi

wakif atau ahli waris dalam menjaga aset wakaf tetap pada kendali yang tepat, sesuai tujuan wakaf.



SENKETA PENGELOLAAN TANAH WAKAF ANTARA NAZHIR DAN YAYASAN

Kasus ini menggambarkan konflik kepemilikan dan pengelolaan aset wakaf antara Nazhir berbadan hukum (Yayasan B) dan Yayasan Pendidikan (Yayasan Z) terkait tanah wakaf seluas 2 hektar di daerah pedesaan. Yayasan B awalnya ditunjuk sebagai Nazhir, namun tanah tersebut tidak dikelola selama dua tahun karena sulitnya akses dan letaknya yang jauh dari pusat aktivitas publik. Yayasan Z kemudian mengajukan usulan pembangunan sekolah di dekat lokasi tanah wakaf, dan pengelolaan tanah diserahkan kepada Yayasan Z dengan persetujuan lisan dari Yayasan B, tanpa adanya dokumen resmi seperti MoU. Dalam kurun waktu 10 tahun, sekolah yang dibangun berkembang pesat, menarik perhatian Yayasan B untuk mengambil alih kembali pengelolaan aset wakaf tersebut. Konflik ini memicu sengketa antara kedua yayasan, yang melibatkan isu legalitas, hak pengelolaan, dan interpretasi tugas serta tanggung jawab sebagai Nazhir. Kasus ini menyoroti pentingnya pengelolaan aset wakaf yang didukung oleh dokumen resmi dan kesepakatan hukum untuk mencegah perselisihan di masa depan serta menjaga keberlanjutan manfaat aset wakaf bagi masyarakat.

KRONOLOGIS

Permasalahan hukum utama dalam kasus ini adalah tidak adanya perjanjian tertulis atau dokumen resmi yang mengatur pengelolaan dan

penggunaan aset wakaf antara Nazhir (Yayasan B) dan Yayasan Z. Hal ini menyebabkan perbedaan pemahaman dan klaim atas hak pengelolaan setelah 10 tahun. Yayasan Z merasa berhak atas pengelolaan tanah wakaf karena peran aktifnya dalam membangun dan memajukan sekolah di atas tanah tersebut, sementara Nazhir berpendapat bahwa statusnya sebagai pengelola resmi memberikan hak untuk mengambil kembali aset tersebut.

Sesuai peraturan perwakafan, Nazhir bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengembangan aset wakaf. Dalam kasus ini, meskipun Yayasan B sah sebagai Nazhir, pengalihan pengelolaan ke Yayasan Z tanpa dokumentasi yang sah menimbulkan persoalan legalitas. Tidak adanya MoU atau perjanjian notaris membuka celah bagi sengketa, karena tidak ada bukti tertulis yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak terkait pengelolaan aset wakaf.

Permasalahan hukum lainnya adalah potensi benturan prinsip wakaf, di mana aset wakaf seharusnya digunakan untuk tujuan yang sesuai dengan niat wakif dan dikelola dengan transparansi oleh Nazhir. Dalam kasus ini, tanpa dokumen resmi, sulit untuk menilai apakah kesepakatan awal antara Yayasan B dan Yayasan Z sesuai dengan niat wakif atau tidak. Hal ini dapat menimbulkan pertanyaan tentang keabsahan pengelolaan yang dilakukan selama 10 tahun terakhir.

DAMPAK HUKUM

Kasus sengketa antara Nazhir (Yayasan B) dan Yayasan Z ini memiliki dampak hukum dan sosial yang cukup signifikan. Secara hukum, ketiadaan dokumen perjanjian resmi seperti MoU atau perjanjian kerja sama yang dikuatkan oleh akta notaris menimbulkan ketidakpastian dan kelemahan dalam pembuktian klaim kepemilikan dan pengelolaan. Dampaknya, pengambilan keputusan yang diambil oleh pengadilan dalam kasus semacam ini berpotensi mengarah pada putusan yang tidak sepenuhnya adil atau dapat menimbulkan preseden hukum yang

kurang baik. Selain itu, sengketa ini juga membuka peluang bagi pihak ketiga yang tidak berkepentingan untuk mengeksploitasi celah hukum dalam pengelolaan aset wakaf, yang dapat mengganggu kepercayaan masyarakat terhadap Nazhir dan sistem perwakafan secara keseluruhan.

Direktorat Pemberdayaan Zakat dan Wakaf telah melakukan analisa dampak praktik sewa-menyewa yang tidak disertai dengan dokumen kerja sama resmi.

1. Tidak Ada Kepastian Hukum

Ketiadaan dokumen resmi dalam perjanjian sewa-menyewa antara nazhir dan Yayasan Z sebagai entitas yang mendapatkan kepercayaan untuk mengelola menyebabkan kurangnya kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Tanpa dokumen tertulis yang jelas, tidak ada bukti yang sah mengenai syarat dan ketentuan sewa, jangka waktu, maupun tanggung jawab masing-masing pihak. Hal ini menyebabkan kebingungan dan memungkinkan interpretasi yang berbeda terkait hak dan kewajiban, yang pada akhirnya memicu sengketa jika terjadi ketidakcocokan atau pelanggaran kesepakatan verbal. Sementara sudah jelas dalam ketentuan UU Nomor 41 Tahun 2004, Pasal 42 dan Pasal 43.

2. Keterbatasan Profesionalisme dan Pemahaman Hukum oleh Nazhir

Banyak nazhir yang kurang memiliki pemahaman mendalam mengenai peraturan hukum dalam pengelolaan aset wakaf, termasuk tentang pentingnya dokumentasi resmi. Ketidadaan dokumen kerjasama sering kali disebabkan oleh keterbatasan profesionalisme atau kurangnya pendidikan hukum di kalangan nazhir. Tanpa dokumen yang resmi dan terperinci, nazhir sering kali mengalami kesulitan untuk melindungi hak wakaf dan mengatasi masalah dengan penyewa, yang dapat mengakibatkan terjadinya konflik ketika kepentingan ekonomi atau penggunaan aset wakaf mulai berbeda.

3. Ketidakjelasan Hak dan Kewajiban dalam Pelaksanaan Kerja Sama

Dalam hubungan pelaksanaan kerja sama, dokumen kerja sama resmi berfungsi untuk mengatur hak dan kewajiban kedua pihak. Ketika dokumen ini tidak ada, Yayasan Z mungkin tidak memiliki pemahaman yang jelas tentang batasan penggunaan aset wakaf, tanggung jawab pemeliharaan, atau peraturan lain yang terkait dengan aset tersebut. Ketidakjelasan ini menyebabkan penyewa memiliki persepsi yang berbeda dari niat awal nazhir atau tujuan wakaf itu sendiri, sehingga memunculkan sengketa jika penggunaan aset wakaf dianggap tidak sesuai atau berpotensi merugikan.

4. Ketidakamanan Aset Wakaf dari Penyalahgunaan

Ketiadaan dokumen kerjasama formal memberikan ruang bagi Yayasan Z untuk menyalahgunakan aset wakaf, karena tidak ada ketentuan tertulis yang mengatur pelaksanaan kerja sama pengelolaan harta benda wakaf agar lebih produktif. Hal ini dapat mengakibatkan Yayasan Z menggunakan aset wakaf untuk kepentingan pribadi atau tujuan yang bertentangan dengan prinsip wakaf, seperti menjalankan bisnis komersial yang mungkin dilarang. Tanpa adanya kerja sama yang tertulis maka tidak mengikat. Nazhir akan sulit untuk menuntut atau mengendalikan perilaku Yayasan Z yang melanggar prinsip-prinsip wakaf, sehingga aset wakaf berada dalam posisi rentan terhadap penyalahgunaan.

5. Minimnya Bukti dalam Penyelesaian Sengketa

Tanpa dokumen kerjasama resmi, nazhir tidak memiliki bukti hukum yang cukup kuat untuk memperjuangkan kepentingan wakaf jika terjadi perselisihan. Proses hukum atau mediasi sengketa memerlukan bukti konkret, dan ketiadaan dokumen tertulis membuat nazhir kesulitan dalam menyusun klaim atau mempertahankan aset wakaf di hadapan hukum. Akibatnya, penyelesaian sengketa menjadi lebih rumit dan panjang, serta berpotensi merugikan nazhir maupun aset wakaf secara keseluruhan.

6. Meningkatnya Risiko Kesalahpahaman dan Perselisihan Interpretasi

Perjanjian verbal atau kesepakatan yang tidak terdokumentasi secara resmi sering kali memunculkan perbedaan interpretasi di antara pihak-pihak yang terlibat. Nazhir dan penyewa mungkin memiliki pemahaman yang berbeda tentang ketentuan yang disepakati secara lisan, yang berpotensi menimbulkan kesalahpahaman, terutama dalam aspek finansial, penggunaan, dan pemeliharaan aset wakaf. Perselisihan ini sering kali berujung pada konflik terbuka yang mempengaruhi reputasi aset wakaf dan tujuan sosial atau keagamaannya.

7. Ketiadaan Mekanisme Penyelesaian Konflik dalam Perjanjian

Dokumen kerjasama resmi biasanya mencakup ketentuan tentang mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat digunakan jika terjadi perselisihan. Tanpa dokumen ini, proses penyelesaian konflik menjadi tidak terarah dan sulit untuk mencapai kesepakatan damai. Nazhir dan penyewa sering kali akan mengandalkan penyelesaian informal yang tidak memiliki dasar hukum, sehingga perselisihan dapat berlanjut atau bahkan memburuk seiring waktu.

KONSTRUKSI HUKUM

Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf memberikan panduan bagi Nazhir dalam mengelola harta benda wakaf secara produktif untuk mencapai tujuan wakaf, dengan tetap berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan. UU 41 Tahun 2004 Pasal 42, menyatakan bahwa Nazhir wajib mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya. Hal ini mendorong Nazhir untuk mengembangkan aset wakaf secara produktif, dengan memedomani ikrar wakaf yang telah diserahkan oleh wakif sesuai dengan peruntukannya.

Lebih lanjut, **Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006** menegaskan bahwa Nazhir memiliki kewajiban untuk mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan **peruntukan yang tercantum dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW)**. Hal ini berarti Nazhir harus memastikan bahwa setiap bentuk pengelolaan atau pemanfaatan wakaf selaras dengan tujuan awal yang diikrarkan oleh wakif. Selain itu, Pasal 45 Ayat (2) memberikan peluang bagi Nazhir untuk **bekerja sama dengan pihak lain dalam mengelola dan mengembangkan harta wakaf** demi kesejahteraan umum, selama kerja sama tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Misalnya, Nazhir dapat bekerja sama dengan lembaga atau perusahaan yang mendukung usaha produktif dengan hasil yang diperuntukkan bagi kepentingan masyarakat luas.

Dengan mengacu pada UU No. 41 Tahun 2004 dan PP No. 42 Tahun 2006, Nazhir diberi kewenangan yang cukup untuk mengelola wakaf secara produktif, termasuk melalui kerja sama dengan pihak ketiga. Namun, pengelolaan ini harus tetap menjaga amanah wakif yang tercantum dalam AIW dan mematuhi prinsip syariah agar aset wakaf benar-benar memberikan manfaat optimal bagi masyarakat.

Dalam rangka memastikan kepastian hukum dan melindungi hak serta kewajiban kedua belah pihak, kerja sama yang dilakukan oleh Nazhir dengan pihak ketiga dalam pengelolaan harta benda wakaf dituangkan dalam bentuk **akta notaris**. Dengan adanya akta notaris, perjanjian kerja sama menjadi dokumen resmi yang memiliki kekuatan hukum, sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara sah dan menghindari potensi sengketa di masa mendatang. Akta notaris ini juga berfungsi sebagai bukti legal bahwa kedua pihak telah memahami dan menyetujui setiap ketentuan yang diatur dalam perjanjian, termasuk pemanfaatan hasil pengelolaan yang harus tetap sesuai dengan prinsip syariah dan tujuan wakaf.

NAZHIR TIDAK MELAPORKAN HASIL PENGELOLAAN WAKAF

Kasus ini membahas pengelolaan wakaf sawah seluas 6 hektar oleh Yayasan J sebagai Nazhir, yang selama 10 tahun tidak memberikan laporan penghasilan rinci dari sewa sawah kepada Wakif, masyarakat, maupun Badan Wakaf Indonesia (BWI). Ketidaktransparanan dalam pelaporan ini memicu ketidakpercayaan dari Bapak P, selaku Wakif, terhadap pengelolaan aset wakaf. Kasus ini menggarisbawahi pentingnya transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan wakaf untuk memastikan aset memberikan manfaat maksimal bagi mauquf 'alaih, dalam hal ini masjid. Analisis ini menegaskan perlunya regulasi yang lebih ketat, pengawasan efektif, dan mekanisme pelaporan yang terstruktur untuk mendukung pengelolaan aset wakaf yang profesional dan berorientasi pada kemaslahatan

KRONOLOGIS

Pada tahun 2012, Bapak P mewakafkan tanah seluas 6 hektar kepada Yayasan J dengan peruntukan sawah. Aset tersebut diamanahkan kepada Yayasan J untuk dikelola dengan tujuan memberikan penghasilan yang digunakan untuk mendukung kegiatan operasional masjid. Sebagai Nazhir, Yayasan J memiliki tanggung jawab penuh untuk mengelola, mengembangkan, dan memberikan laporan hasil pengelolaan wakaf sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan hukum.

Namun, sejak tanah sawah tersebut mulai disewakan, Yayasan J tidak memberikan laporan detail terkait penghasilan maupun pemanfaatannya kepada Wakif atau pihak terkait. Ketidaktransparanan ini menyebabkan Bapak P meragukan kejujuran dan profesionalisme Yayasan J sebagai Nazhir. Lebih lanjut, Yayasan J juga tidak menyampaikan laporan tahunan kepada BWI sebagaimana diwajibkan oleh Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Kasus ini memberikan gambaran fakta hukum yang cukup pelik.

Pertama, sesuai dengan **Pasal 11 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf**, Nazhir memiliki kewajiban untuk mengelola, mengembangkan, dan melaporkan hasil pengelolaan harta benda wakaf secara transparan dan akuntabel. Yayasan J, sebagai Nazhir yang ditunjuk, telah melanggar ketentuan ini karena tidak memberikan laporan detail kepada wakif atau Badan Wakaf Indonesia (BWI). Ketidaktransparanan dalam pengelolaan ini bertentangan dengan prinsip dasar pengelolaan wakaf yang mengutamakan manfaat dan amanah.

Kedua, ketentuan **Pasal 13 PP 42 tahun 2006** juga mewajibkan setiap Nazhir untuk menyampaikan laporan berkala kepada BWI. Laporan ini bertujuan untuk memastikan bahwa harta benda wakaf digunakan sesuai dengan tujuan yang telah diikrarkan oleh wakif. Dalam kasus ini, Yayasan J tidak menjalankan kewajiban pelaporan tersebut, sehingga pengawasan terhadap pemanfaatan harta wakaf menjadi sulit dilakukan oleh pihak terkait, termasuk wakif dan BWI.

Ketiga, pengelolaan tanah sawah yang disewakan tanpa laporan resmi juga berpotensi melanggar prinsip syariah, yang mengharuskan hasil pengelolaan harta wakaf dimanfaatkan untuk tujuan yang sesuai dengan niat wakif. Ketidakjelasan pemanfaatan penghasilan dari tanah wakaf dapat dianggap sebagai pelanggaran etika dan hukum dalam pengelolaan wakaf, yang seharusnya bertujuan untuk mendukung kegiatan operasional masjid sesuai peruntukan awal.

Keempat, ketidaktransparanan dan tidak terpenuhinya kewajiban pelaporan oleh Yayasan J membuka potensi gugatan dari wakif atau masyarakat terhadap status Nazhir. Berdasarkan **Pasal 6 PP Nomor 42 Tahun 2006**, PPAIW berhak untuk memberhentikan dan mengganti Nazhir yang tidak melaksanakan tugasnya dengan baik. Dalam konteks ini, Yayasan J sebagai Nazhir dapat diberhentikan jika terbukti tidak memenuhi kewajibannya dalam mengelola dan melaporkan harta benda wakaf secara profesional dan sesuai hukum.

DAMPAK HUKUM

Ketiadaan instrumen pengawasan yang memadai dalam memastikan manfaat wakaf benar-benar sampai kepada penerima manfaat (mauquf 'alaih) memiliki dampak signifikan bagi efektivitas pengelolaan wakaf. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, khususnya Pasal 11, mengatur bahwa Nazhir wajib melaporkan pelaksanaan tugas pengelolaannya kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI). Namun, tanpa instrumen khusus yang dirancang untuk mengevaluasi manfaat wakaf bagi mauquf 'alaih, aturan ini tidak dapat dijalankan secara optimal. Ketiadaan instrumen pengawasan memicu berbagai dampak dari perspektif hukum, etika, dan transparansi, yang pada akhirnya dapat menghambat tujuan wakaf itu sendiri sebagai sumber kesejahteraan masyarakat.

Dari perspektif hukum, ketidakjelasan pemantauan manfaat wakaf menyebabkan ketidakpastian dalam implementasi Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004. Hal ini melemahkan upaya untuk memastikan bahwa Nazhir benar-benar memenuhi kewajibannya, serta meningkatkan potensi penyalahgunaan aset wakaf. Ketiadaan instrumen pengawasan juga membuka peluang bagi Nazhir yang kurang bertanggung jawab untuk melanggar aturan tanpa sanksi atau tindak lanjut yang jelas. Tanpa instrumen evaluasi yang memadai, pengawasan dari pihak berwenang sulit dilaksanakan, sehingga tindakan hukum terhadap penyimpangan atau kelalaian Nazhir terhambat dan aset wakaf berisiko disalahgunakan.

Secara etika, ketiadaan pengawasan dapat mengurangi tanggung jawab moral yang seharusnya diemban oleh Nazhir. Aset wakaf merupakan amanah yang dipercayakan oleh wakif untuk kemaslahatan umat, dan tanggung jawab Nazhir adalah memastikan manfaat ini tersalurkan. Namun, tanpa pemantauan yang jelas, ada risiko Nazhir tidak sepenuhnya merasa bertanggung jawab dalam menjaga amanah tersebut. Hal ini menciptakan kerentanan terhadap konflik moral, karena aset wakaf mungkin tidak disalurkan sesuai niat awal wakif. Kelemahan pengawasan ini juga berpotensi menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap Nazhir sebagai pengelola wakaf, sehingga kredibilitas mereka dapat dipertanyakan.

Dalam perspektif transparansi, ketiadaan instrumen pengawasan mempengaruhi akuntabilitas Nazhir dalam pengelolaan wakaf. Tanpa adanya pemantauan dan pelaporan yang jelas, Nazhir mungkin tidak merasa perlu untuk melaporkan pengelolaan wakaf secara rinci kepada BWI, yang pada akhirnya mengurangi keterbukaan mereka terhadap publik dan otoritas wakaf. Kurangnya transparansi ini dapat menimbulkan kekhawatiran di kalangan masyarakat mengenai pemanfaatan wakaf, khususnya jika aset wakaf yang seharusnya diperuntukkan bagi penerima manfaat tidak disalurkan secara optimal. Keengganan masyarakat untuk berwakaf di masa mendatang juga mungkin muncul jika transparansi tidak terjamin, yang berdampak pada pengumpulan aset wakaf serta potensi pemberdayaan sosial yang seharusnya dapat dihasilkan dari wakaf tersebut.

Dengan demikian, ketiadaan instrumen pengawasan terhadap manfaat wakaf memiliki konsekuensi yang luas dan serius. Dampaknya mencakup aspek hukum yang tidak optimal, pelanggaran tanggung jawab moral, serta penurunan kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan wakaf. Untuk memastikan bahwa manfaat wakaf benar-benar mencapai penerima yang berhak, perlu adanya instrumen pengawasan yang lebih kuat dan menyeluruh. Instrumen ini akan memastikan bahwa Nazhir dapat menjalankan tugasnya dengan baik, sehingga aset wakaf dapat dikelola sesuai tujuan syariah dan amanah wakif, serta menciptakan kepercayaan publik yang berkelanjutan terhadap institusi wakaf.

| Aspek | Dampak | Penjelasan |
|--------------|---|---|
| Hukum | Ketidakpastian dalam implementasi Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004 | Ketiadaan instrumen pengawasan membuat implementasi Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004 kurang optimal, sehingga sulit memastikan bahwa Nazhir memenuhi kewajibannya. |
| | Potensi penyalahgunaan aset wakaf | Kurangnya pemantauan membuka celah bagi Nazhir yang kurang bertanggung jawab untuk melanggar aturan, termasuk penyalahgunaan aset wakaf tanpa pengawasan atau sanksi. |
| | Sulitnya penegakan hukum terhadap kelalaian atau pelanggaran | Tanpa alat evaluasi, pengawasan oleh pihak berwenang sulit dilakukan, sehingga sulit menindak pelanggaran yang mungkin terjadi dalam pengelolaan wakaf. |
| Etika | Penurunan tanggung jawab moral Nazhir | Tanpa pengawasan yang ketat, Nazhir mungkin tidak merasa perlu untuk sepenuhnya menjalankan amanah wakif, sehingga aset wakaf tidak dimanfaatkan secara maksimal. |
| | Kerentanan terhadap konflik moral dalam pengelolaan wakaf | Jika aset wakaf tidak disalurkan sesuai tujuan, hal ini dapat mengarah pada pelanggaran etika kepercayaan yang diberikan oleh wakif kepada Nazhir. |
| | Menurunnya kredibilitas dan kepercayaan terhadap Nazhir | Kurangnya tanggung jawab etis dalam pengelolaan wakaf dapat menurunkan kepercayaan masyarakat kepada Nazhir, menghambat kredibilitas mereka sebagai pengelola amanah wakaf. |

| | | |
|----------------------------|--|--|
| <p>Transparansi</p> | <p>Berkurangnya akuntabilitas Nazhir dalam pelaporan pengelolaan</p> | <p>Ketiadaan pemantauan dan pelaporan jelas dapat menyebabkan Nazhir kurang melaporkan aktivitas pengelolaan wakaf secara rinci kepada publik dan BWI.</p> |
| | <p>Kekhawatiran masyarakat tentang pemanfaatan aset wakaf</p> | <p>Kurangnya transparansi dalam pengelolaan wakaf bisa menimbulkan kekhawatiran di masyarakat bahwa aset wakaf tidak dimanfaatkan secara optimal sesuai amanah.</p> |
| | <p>Penurunan minat masyarakat untuk berwakaf</p> | <p>Jika transparansi dalam pengelolaan wakaf tidak terjamin, masyarakat mungkin akan merasa enggan untuk berwakaf di masa mendatang, yang berdampak pada potensi pemberdayaan sosial dari wakaf.</p> |

KONSTRUKSI HUKUM

Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004 menetapkan bahwa nazhir wajib melaporkan pelaksanaan tugasnya kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI). Pelaporan ini seharusnya mencakup pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf serta dampaknya bagi penerima manfaat (*mauquf 'alaih*). Namun, saat ini belum ada instrumen atau mekanisme yang dirancang untuk mengawasi dan mengevaluasi secara khusus apakah manfaat wakaf benar-benar diterima oleh *mauquf 'alaih* sesuai dengan tujuan wakaf. Ketiadaan instrumen ini menciptakan celah dalam pemantauan dan evaluasi efektivitas pengelolaan wakaf oleh nazhir.

Contoh konkret yang mencerminkan kelemahan pengawasan ini adalah kasus yang melibatkan **Yayasan J**, sebuah badan hukum yang bertindak sebagai nazhir dan mengelola aset wakaf berupa sawah seluas 6 hektare. Yayasan ini digugat oleh wakif dan ahli warisnya karena dianggap tidak transparan dalam melaporkan manfaat dari pengelolaan

aset wakaf tersebut. Gugatan ini mencerminkan kurangnya akuntabilitas dan transparansi dalam pelaporan, yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpercayaan dan konflik antara pihak wakif dan nazhir.

Kasus seperti ini menyoroti pentingnya pengawasan yang lebih kuat dan instrumen yang mampu memastikan bahwa manfaat wakaf sampai ke *mauquf 'alaih* dengan cara yang transparan dan sesuai tujuan. Tanpa pengawasan dan evaluasi yang memadai, laporan nazhir berisiko menjadi sekadar formalitas administratif tanpa menunjukkan dampak nyata dari pengelolaan wakaf.

SENGKETA PENGUSAAN DAN KEPEMIMPINAN NAZHIR

Kasus ini membahas konflik kepemimpinan dan penguasaan tanah wakaf di antara empat bidang tanah wakaf dengan luas, peruntukan, dan nazhir yang berbeda. Tanah wakaf A (125 m²), B (200 m²), dan C (500 m²) didirikan pada tahun 1989 dan 1992 untuk kepentingan pendidikan dan masjid, dengan nazhir berjumlah lima orang yang masih hidup. Pada tahun 2004, tanah wakaf D (480 m²) dengan peruntukan pendidikan muncul dengan nazhir yang berbeda. Pada awalnya, para nazhir D menguasai tanah wakaf A, B, dan C tanpa masalah, namun sejak tahun 2010, terjadi gejolak internal yang menyebabkan ketidakpuasan masyarakat. Pada tahun 2017, nazhir tanah wakaf A, B, dan C berusaha mengambil alih kembali pengelolaan tanah wakaf tersebut, namun pihak nazhir D menolak.

KRONOLOGIS

Kasus kepemimpinan dan penguasaan tanah wakaf ini melibatkan konflik antara nazhir dari empat bidang tanah wakaf yang berbeda di Desa N. Dengan tujuan pendidikan dan peribadatan, tanah wakaf A (125 m²), B (200 m²), dan C (500 m²) didirikan pada tahun 1989 dan 1992 dengan lima nazhir yang hingga kini masih hidup. Sementara itu, tanah wakaf D (480 m²) yang muncul pada tahun 2004 diperuntukkan bagi pendidikan dengan nazhir berbeda yang secara bertahap menguasai tanah wakaf A, B, dan C. Awalnya, para nazhir ini menjalankan pengelolaan tanpa

perselisihan, tetapi pada tahun 2010, muncul ketidakpuasan di kalangan masyarakat yang mempertanyakan pengelolaan tanah wakaf tersebut.

Situasi mulai memanas ketika masyarakat mencurigai bahwa nazhir tanah wakaf D hanya memanfaatkan tanah wakaf untuk keuntungan kelompok tertentu. Pada tahun 2017, gejolak memuncak ketika para nazhir asli tanah wakaf A, B, dan C merasa hak mereka diabaikan dan berusaha untuk mengambil kembali kepemimpinan pengelolaan tanah tersebut. Mereka menilai bahwa tanah wakaf yang mereka kelola seharusnya tidak berada di bawah kendali nazhir D, karena peruntukan dan kepemimpinan awal telah diatur secara terpisah.

Perselisihan ini semakin kompleks karena ketidakjelasan dalam regulasi pengelolaan wakaf. Tidak ada panduan atau pengawasan yang memadai untuk memastikan bahwa tanah wakaf dikelola sesuai dengan ikrar dan peruntukan awal. Selain itu, kurangnya pencatatan administratif yang jelas mengaburkan siapa yang berhak mengelola aset wakaf ini. Konflik yang terjadi menyoroti kebutuhan akan sistem administrasi wakaf yang lebih kuat dan transparan, serta pentingnya kepatuhan pada struktur kepemimpinan wakaf yang ditetapkan sejak awal.

Ketegangan ini menggambarkan lemahnya sistem pengawasan wakaf dan mengarah pada ketidakpercayaan di kalangan masyarakat terhadap pengelolaan wakaf yang seharusnya digunakan untuk kemaslahatan umum. Konflik kepentingan antara nazhir yang berbeda tidak hanya menghambat pengelolaan aset wakaf, tetapi juga mengancam tujuan mulia wakaf itu sendiri. Kasus ini menjadi contoh penting bahwa struktur pengawasan dan regulasi yang lebih baik diperlukan agar pengelolaan wakaf dapat berjalan secara transparan dan bertanggung jawab, demi tercapainya manfaat optimal bagi masyarakat.

FAKTA HUKUM

Kasus serupa juga terjaring dalam laporan periode 2022 dan 2023. Terdapat beberapa fakta hukum yang disimpulkan dari kasus ini.

Pertama, pengelolaan tanah wakaf harus dilakukan sesuai dengan tujuan dan peruntukan yang diikrarkan oleh wakif. Dalam kasus ini, tanah wakaf A, B, dan C telah ditentukan peruntukannya untuk pendidikan dan ibadah dengan nazhir yang ditunjuk sejak awal. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 11 mengatur bahwa nazhir bertanggung jawab untuk mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai ikrar wakaf dan peraturan hukum yang berlaku. Penguasaan tanah wakaf A, B, dan C oleh nazhir tanah wakaf D tanpa dasar legal yang jelas melanggar prinsip dasar pengelolaan wakaf.

Kedua, peralihan kepemimpinan nazhir tanpa prosedur resmi bertentangan dengan ketentuan hukum. Berdasarkan Pasal 45 UU No. 41 Tahun 2004, pergantian nazhir hanya dapat dilakukan jika memenuhi syarat seperti meninggal dunia, mengundurkan diri, atau diberhentikan oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI). Dalam kasus ini, penguasaan tanah oleh nazhir tanah wakaf D tidak dilakukan melalui prosedur resmi, yang mengindikasikan adanya pelanggaran administratif dan hukum.

Ketiga, kurangnya pengawasan dan pencatatan administratif menjadi faktor utama yang memperumit kasus ini. Tidak adanya dokumen yang jelas mengenai pengelolaan dan pengalihan kepemimpinan nazhir menyebabkan sengketa yang berlarut-larut. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 11 mewajibkan nazhir untuk melaporkan pengelolaan aset wakaf kepada BWI, tetapi ketidakpatuhan terhadap kewajiban ini membuka celah bagi konflik kepentingan dan penguasaan yang tidak sah atas tanah wakaf.

Keempat, perselisihan ini menunjukkan pentingnya regulasi yang kuat dan transparansi dalam pengelolaan wakaf. Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Wakaf Pasal 45 menegaskan bahwa tanah wakaf harus dikelola dengan prinsip amanah dan sesuai dengan peruntukan awalnya. Penguasaan tanah oleh pihak yang tidak memiliki wewenang legal berpotensi mencederai niat mulia wakif dan merugikan masyarakat sebagai penerima manfaat (mauquf 'alaih). Hal ini menuntut perhatian serius dari pihak terkait, termasuk

Kementerian Agama dan BWI, untuk memperkuat pengawasan dan penegakan hukum terkait pengelolaan wakaf.

DAMPAK HUKUM

Sengketa di antara Nazhir wakaf membawa dampak signifikan terhadap aset wakaf, wakif, dan masyarakat. Dari perspektif aset wakaf, sengketa ini dapat menghambat proses pengelolaan dan pengembangan yang seharusnya dilakukan untuk memberikan manfaat maksimal. Aset wakaf mungkin terbengkalai, rusak, atau bahkan berisiko disalahgunakan selama sengketa berlangsung, mengakibatkan penurunan nilai dan manfaat dari aset tersebut. Tanpa pengelolaan yang optimal, tujuan wakaf tidak dapat tercapai, yang merugikan semua pihak yang berkepentingan.

Bagi wakif atau ahli warisnya, sengketa ini menimbulkan perasaan bahwa amanah yang mereka titipkan tidak terlaksana dengan baik, menurunkan kepercayaan mereka terhadap Nazhir. Di sisi lain, masyarakat yang seharusnya menerima manfaat dari aset wakaf juga terdampak karena akses terhadap fasilitas atau manfaat yang diharapkan menjadi terbatas. Hal ini dapat meningkatkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap institusi wakaf, yang mungkin membuat masyarakat enggan untuk mewakafkan asetnya di masa depan. Sengketa semacam ini menunjukkan pentingnya pengelolaan yang transparan dan kolaborasi yang solid di antara para Nazhir untuk menjaga kepercayaan wakif dan masyarakat.

| Perspektif | Dampak Sengketa Nazhir Wakaf |
|------------|--|
| Aset Wakaf | <ul style="list-style-type: none"> • Risiko terhambatnya pengelolaan dan pengembangan aset wakaf karena sengketa. • Potensi kerusakan atau penyalahgunaan aset akibat ketidakjelasan pengelolaan selama proses sengketa. • Penurunan nilai manfaat dari aset wakaf karena aset tidak dimanfaatkan secara optimal. |
| Wakif | <ul style="list-style-type: none"> • Wakif atau ahli warisnya mungkin merasa amanahnya tidak dilaksanakan dengan benar atau terganggu. • Kekecewaan dan penurunan kepercayaan terhadap Nazhir dalam menjaga niat wakaf yang telah diikrarkan. |
| Masyarakat | <ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat tidak dapat merasakan manfaat penuh dari aset wakaf selama berlangsungnya sengketa. • Meningkatkan potensi ketidakpercayaan masyarakat terhadap pengelolaan wakaf, yang dapat berdampak pada penurunan minat untuk mewakafkan aset di masa depan. |

KETENTUAN PERGANTIAN NAZHIR

Penyelesaian hukum atas kasus ini perlu merujuk pada **Pasal 11 dan Pasal 45 UU No. 41 Tahun 2004**, yang mengatur tugas dan tanggung jawab nazhir serta persyaratan administrasi dan pengelolaan harta benda wakaf. Nazhir asli yang ditunjuk pada akta ikrar wakaf memiliki hak legal atas pengelolaan tanah wakaf A, B, dan C, dan pengambilalihan kepemimpinan oleh nazhir D tanpa persetujuan formal dapat dianggap tidak sah.

Penggantian Nazhir yang mengelola aset wakaf diatur dengan ketat dalam Peraturan Badan Wakaf Indonesia (BWI) Nomor 3 Tahun 2018, terutama untuk memastikan agar amanah wakaf tetap terjaga dan terlaksana dengan baik. Dalam Pasal 3, disebutkan bahwa nazhir dapat diganti apabila mengalami kondisi tertentu, seperti meninggal dunia, berhalangan tetap, mengundurkan diri, atau melanggar ketentuan pengelolaan wakaf. Selain itu, BWI memiliki wewenang untuk memberhentikan Nazhir yang tidak melaksanakan tugasnya

dengan benar atau apabila lembaga Nazhir tersebut dibubarkan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Penggantian Nazhir ini dilakukan untuk memastikan bahwa pengelolaan harta benda wakaf tetap sesuai dengan niat wakif dan memberikan manfaat bagi masyarakat.

Prosedur pergantian Nazhir melibatkan permohonan penggantian dari Kantor Urusan Agama (KUA) setempat kepada BWI. Proses ini harus dilengkapi dengan dokumen pendukung, termasuk surat keterangan kematian, surat pengunduran diri, atau bukti-bukti lain yang membenarkan alasan pergantian. Selain itu, hasil rapat penggantian Nazhir, daftar riwayat hidup calon Nazhir, fotokopi dokumen identitas, dan bukti kepemilikan tanah wakaf harus disertakan. Dokumen ini menjadi bukti sah bagi BWI untuk menerbitkan surat keputusan penggantian Nazhir dan memastikan kelayakan calon Nazhir yang baru dalam mengelola aset wakaf.

Persyaratan khusus juga berlaku bagi Nazhir perseorangan, organisasi, dan badan hukum. Misalnya, Nazhir perseorangan harus beragama Islam, dewasa, dan memiliki kemampuan untuk menjalankan amanah. Nazhir organisasi atau badan hukum harus bergerak di bidang sosial, pendidikan, atau keagamaan, dan bersedia diaudit. Dengan adanya peraturan yang komprehensif ini, BWI memastikan bahwa setiap proses pergantian Nazhir berjalan transparan, akuntabel, dan memenuhi prinsip syariah, sehingga aset wakaf dapat terjaga dan terus memberikan manfaat sesuai dengan tujuan wakaf.

SENGKETA STATUS NAZHIR TANAH WAKAF: PERORANGAN ATAU ORGANISASI

Kasus ini mengangkat konflik kepemilikan atas tanah wakaf yang diserahkan oleh dua orang wakif kepada nazhir perseorangan. Nazhir ini terdiri dari pengurus yang sebagian berasal dari organisasi keagamaan dan sebagian lainnya merupakan tokoh masyarakat berafiliasi dengan organisasi masyarakat (ormas) tertentu. Seiring waktu, ormas tersebut mengklaim bahwa tanah wakaf diberikan oleh wakif kepada organisasi tersebut. Namun, pihak keluarga wakif menolak klaim ini, sehingga permasalahan masuk ke ranah hukum mulai dari tingkat pertama hingga peninjauan kembali. Mahkamah Agung memutuskan bahwa ormas tersebut diakui sebagai pengelola takmir masjid dan berhak mengangkat imam masjid, tapi tidak berhak menjadi Nazhir. Meski demikian, ormas tersebut belum puas dengan keputusan ini dan ingin menjadi nazhir dari tanah wakaf tersebut.

KRONOLOGIS

Permasalahan ini bermula ketika dua wakif, yaitu Bapak H dan Ibu M, menyerahkan tanah wakaf kepada sebuah nazhir perseorangan yang terdiri dari para tokoh masyarakat dan beberapa pengurus organisasi keagamaan yang berafiliasi pada ormas tertentu. Dalam penyerahan ini, keluarga wakif meyakini bahwa tanah wakaf diserahkan khusus kepada nazhir perseorangan tanpa mengaitkan dengan ormas tersebut. Namun, setelah beberapa waktu berjalan, pihak ormas menyatakan bahwa

wakaf ini sebenarnya dimaksudkan untuk organisasi mereka, bukan untuk nazhir perseorangan. Klaim ini mengejutkan pihak keluarga wakif yang merasa bahwa tanah wakaf harus dikelola oleh individu-individu yang ditunjuk secara langsung, bukan oleh ormas.

Ketidaksepakatan ini berujung pada konflik yang semakin meruncing, di mana keluarga wakif dan pihak nazhir perseorangan menolak klaim dari ormas. Mereka menyatakan bahwa tidak ada niatan dari wakif untuk menyerahkan tanah tersebut kepada organisasi, tetapi hanya kepada individu-individu yang dipercayai sebagai pengelola wakaf. Ketegangan ini kemudian membawa kasus ini ke ranah hukum dan akhirnya diproses melalui berbagai tingkatan pengadilan, hingga berlanjut ke tingkat peninjauan kembali di Mahkamah Agung.

Mahkamah Agung kemudian mengeluarkan putusan yang menyatakan bahwa pihak ormas berhak berperan sebagai pengelola takmir masjid serta memiliki hak dalam proses pengangkatan imam masjid yang berdiri di atas tanah wakaf tersebut. Meskipun demikian, keputusan ini belum sepenuhnya memuaskan pihak ormas. Mereka kemudian mengajukan keinginan untuk menjadi nazhir resmi dari tanah wakaf tersebut, bukan hanya sebagai pengelola takmir masjid. Hal ini kembali menimbulkan ketegangan, karena pihak keluarga wakif dan nazhir perseorangan merasa bahwa ormas tersebut tidak memiliki hak sebagai nazhir.

Situasi ini menciptakan ketegangan yang cukup tinggi antara ormas, keluarga wakif, dan pihak nazhir perseorangan. Pihak keluarga wakif merasa bahwa upaya ormas untuk menjadi nazhir adalah bentuk perebutan kuasa atas aset wakaf yang tidak sesuai dengan niat awal wakif. Sementara itu, ormas merasa bahwa mereka memiliki hak yang sah untuk mengambil alih status nazhir, mengingat peran mereka dalam pengelolaan masjid dan pembinaan masyarakat. Ketidakjelasan peran dan hak masing-masing pihak dalam pengelolaan tanah wakaf ini memperlihatkan perlunya aturan yang lebih jelas untuk mencegah terjadinya konflik serupa di masa mendatang.

FAKTA HUKUM

Konflik ini muncul dari interpretasi nazhir yang menganggap bahwa, karena sebagian anggota nazhir adalah pengurus Ormas B, maka aset wakaf otomatis menjadi hak kelola ormas tersebut. Padahal, secara formal, status nazhir dalam kasus ini adalah perseorangan, bukan institusi. Kesalahpahaman ini diperparah oleh kurangnya pemahaman nazhir terhadap aturan wakaf, terutama mengenai status nazhir perseorangan yang tidak bisa serta-merta dialihkan kepada organisasi atau lembaga tanpa proses yang sesuai.

Dalam situasi ini, nazhir tidak hanya salah dalam menafsirkan hak kelola, tetapi juga tidak memahami prosedur yang seharusnya diikuti jika ingin mengganti atau mengubah status kenazhiran. Berdasarkan aturan wakaf yang ada, pergantian atau alih status nazhir harus melalui Badan Wakaf Indonesia (BWI), dan dilakukan dengan alasan yang sesuai serta disertai pengesahan resmi. Sayangnya, tafsir sepihak dari nazhir ini berujung pada klaim kepemilikan oleh Ormas B, tanpa melalui mekanisme formal yang disyaratkan, sehingga menimbulkan ketegangan dengan ahli waris wakif yang merasa amanah wakaf dilanggar.

Akibatnya, terjadi konflik kepentingan yang melibatkan keluarga wakif, Ormas B, dan pihak nazhir perseorangan yang merasa berhak secara individu. Jika sejak awal prosedur yang jelas diterapkan, termasuk koordinasi dengan BWI dan pengawasan administratif yang memadai, potensi konflik ini bisa dihindari. Perlu adanya sosialisasi kepada nazhir perseorangan terkait pentingnya memahami aturan hukum wakaf dan batasan kewenangan agar aset wakaf dikelola dengan tepat dan sesuai dengan amanah yang ditetapkan oleh wakif.

| Nomor | FAKTA HUKUM |
|-------|--|
| 1 | Penyerahan tanah wakaf oleh Bapak H dan Ibu M dilakukan kepada nazhir perseorangan tanpa ada keterangan bahwa wakaf dimaksudkan untuk sebuah organisasi. |
| 2 | Pihak ormas mengklaim bahwa tanah wakaf tersebut diperuntukkan bagi mereka, bukan untuk nazhir perseorangan, yang memicu konflik antara pihak keluarga wakif dan ormas. |
| 3 | Mahkamah Agung memutuskan bahwa ormas memiliki hak sebagai pengelola takmir masjid dan berperan dalam pengangkatan imam masjid, tetapi tidak menyatakan mereka sebagai nazhir resmi. |
| 4 | Ormas kemudian mengajukan permintaan untuk menjadi nazhir resmi atas tanah wakaf tersebut, yang ditentang oleh keluarga wakif dan nazhir perseorangan karena dianggap tidak sesuai dengan niat awal wakif. |
| 5 | Konflik antara ormas, keluarga wakif, dan nazhir perseorangan menunjukkan kurangnya kejelasan regulasi mengenai peran dan hak pengelola tanah wakaf, serta pentingnya pencatatan yang jelas mengenai niat wakif. |

MEKANISME PERGANTIAN NAZHIR

Dalam pengelolaan wakaf, pergantian nazhir adalah aspek penting yang diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk menjaga keberlanjutan pengelolaan aset wakaf yang sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan hukum. Ada tiga cara pergantian nazhir yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Pertama, Pengunduran Diri Nazhir Perseorangan

Pergantian nazhir dapat dimulai dari pengunduran diri nazhir perseorangan, sebagaimana diatur dalam **Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf**. Pasal ini menyebutkan bahwa nazhir perseorangan dapat berhenti jika meninggal dunia, berhalangan tetap,

mengundurkan diri, atau diberhentikan oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI). Jika nazhir perseorangan berhenti, mereka harus melaporkannya ke Kantor Urusan Agama (KUA) paling lambat 30 hari sejak tanggal berhenti, sebagaimana tercantum dalam **Pasal 6 ayat (1) PP No. 42 Tahun 2006**. Jika tidak ada KUA di wilayah tersebut, laporan dapat disampaikan ke KUA terdekat, Kantor Departemen Agama, atau perwakilan BWI di provinsi, kabupaten, atau kota (Pasal 6 ayat (3) PP No. 42 Tahun 2006). Selanjutnya, BWI akan menetapkan nazhir pengganti untuk memastikan keberlangsungan pengelolaan aset wakaf.

Kedua, Inisiatif Pemberhentian oleh KUA

KUA juga memiliki wewenang untuk mengusulkan pemberhentian nazhir kepada BWI jika nazhir tersebut tidak menjalankan tugasnya dalam satu tahun sejak diterbitkannya Akta Ikrar Wakaf (AIW), sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (4) PP No. 42 Tahun 2006. Langkah ini memungkinkan KUA untuk mengawasi pengelolaan aset wakaf agar tetap optimal. Jika nazhir tidak melaksanakan tugasnya atau ada pelanggaran dalam pengelolaan, KUA dapat mengusulkan pergantian ke BWI untuk menjaga agar aset wakaf tidak terbengkalai atau disalahgunakan, sehingga tetap bermanfaat sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan.

Ketiga, Usulan Pergantian dari Wakif atau Ahli Waris

Wakif atau ahli waris wakif juga dapat mengusulkan pergantian nazhir kepada Kepala KUA, yang kemudian akan diteruskan ke BWI, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (4) PP No. 42 Tahun 2006. Mekanisme ini memberikan kesempatan bagi wakif atau ahli waris untuk mengawasi pengelolaan wakaf, terutama jika ada indikasi nazhir tidak menjalankan tugas dengan baik. Setelah menerima usulan, KUA akan mengevaluasi dan, jika dianggap layak, akan meneruskan rekomendasi pergantian ke BWI. Hal ini memastikan partisipasi wakif atau ahli waris dalam menjaga aset wakaf tetap pada kendali yang tepat, sesuai tujuan wakaf.

PERSELISIHAN PEMBERHENTIAN NAZHIR PERSEORANGAN

Kasus ini membahas perselisihan antara Nazhir perseorangan, Bapak RS, dan masyarakat terkait pengelolaan tanah wakaf. Bapak RS dinilai tidak menjalankan tugas pengelolaan tanah wakaf dengan baik karena tidak lagi menetap di lokasi dan dianggap kurang aktif dalam melaksanakan tanggung jawabnya. Masyarakat, bersama Badan Wakaf Indonesia (BWI) setempat, memutuskan untuk menggantinya dengan Nazhir baru yang dianggap lebih kompeten. Namun, Bapak RS menolak keputusan pemberhentiannya, sehingga perselisihan ini berlanjut ke persidangan. Kasus ini menyoroti pentingnya kriteria kompetensi dan komitmen dalam pemilihan Nazhir, serta perlunya mekanisme penyelesaian sengketa yang adil untuk menjaga kelangsungan pengelolaan wakaf sesuai tujuan awalnya.

KRONOLOGIS

Di sebuah daerah, tanah wakaf yang telah lama dikelola oleh seorang nazhir perseorangan bernama **Bapak RS** kini tengah menjadi sumber perselisihan. Bapak RS, yang semula bertugas sebagai nazhir tanah wakaf tersebut, tidak lagi tinggal di lokasi tanah wakaf dan juga dinilai tidak menjalankan tugas pengelolaannya dengan baik. Oleh karena itu, pihak masyarakat dan Badan Wakaf setempat memutuskan untuk mengganti beliau dengan nazhir yang baru yang diharapkan dapat menjalankan tugas dengan lebih optimal.

Namun, Bapak RS tidak menerima keputusan pemberhentiannya sebagai nazhir dan menolak untuk menyerahkan tanggung jawab kepada penggantinya. Beliau berpendapat bahwa sebagai nazhir pertama, dirinya masih berhak atas pengelolaan tanah wakaf tersebut. Perselisihan ini akhirnya dibawa ke meja persidangan, dengan harapan bahwa pengadilan dapat memberikan putusan yang adil dan memastikan pengelolaan tanah wakaf berjalan sesuai dengan amanah wakaf.

Di persidangan, argumen yang muncul dari pihak pengganti nazhir adalah bahwa Bapak RS tidak lagi menjalankan tanggung jawabnya dan tidak lagi menetap di lokasi, sehingga tidak mampu mengelola tanah wakaf secara langsung. Sebaliknya, Bapak RS tetap bersikukuh pada posisinya sebagai nazhir dan menilai pemberhentiannya tidak sesuai dengan prosedur. Persidangan ini diharapkan dapat memberikan solusi yang dapat menjaga kepentingan tanah wakaf dan mencegah konflik yang berkepanjangan.

Masyarakat yang terlibat dalam pengelolaan tanah wakaf berharap agar masalah ini dapat segera diselesaikan demi kemaslahatan bersama. Mereka menunggu keputusan yang bisa memberikan kepastian hukum terkait pengelolaan wakaf, sekaligus memastikan agar tanah wakaf tersebut tetap terpelihara dengan baik sesuai amanah dari wakif.

| No. | Poin Kesimpulan | Penjelasan |
|-----|--|--|
| 1 | Pemberhentian Nazhir Lama | Bapak RS diberhentikan dari tugasnya sebagai nazhir karena tidak lagi tinggal di lokasi tanah wakaf dan tidak menjalankan tugasnya. |
| 2 | Penolakan Pemberhentian oleh Nazhir | Bapak RS tidak menerima keputusan pemberhentiannya dan menolak menyerahkan tanggung jawab kepada nazhir baru, sehingga masalah ini dibawa ke pengadilan. |
| 3 | Argumen Pihak Pengganti Nazhir | Pihak yang menunjuk nazhir baru berpendapat bahwa Bapak RS tidak mampu menjalankan tugas dengan baik karena tidak tinggal di lokasi dan tidak aktif dalam pengelolaan. |

DAMPAK SOSIAL

Sengketa pergantian nazhir membawa dampak signifikan bagi tanah wakaf yang seharusnya memberikan manfaat bagi masyarakat. **Pertama**, sengketa ini dapat menghambat pengelolaan aset wakaf, baik secara fisik maupun administratif. Ketidakjelasan tentang siapa yang berhak mengelola tanah wakaf membuat masyarakat bingung dan memengaruhi keberlanjutan fungsi sosial tanah wakaf. Sebagai contoh, dalam kasus ini, kegiatan masyarakat yang memanfaatkan tanah wakaf menjadi terganggu karena tidak ada pihak yang secara aktif bertanggung jawab atas pengelolaan aset tersebut.

Kedua, perselisihan terkait pergantian nazhir dapat menimbulkan polarisasi di dalam masyarakat. Pihak yang mendukung nazhir lama dan pihak yang mendukung penggantinya bisa saling berselisih, yang pada akhirnya mengganggu harmoni sosial. Konflik seperti ini tidak hanya merusak hubungan di antara komunitas, tetapi juga berpotensi menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi wakaf secara keseluruhan. Hal ini menjadi tantangan serius bagi pihak-pihak yang bertanggung jawab untuk menjaga keberlanjutan dan manfaat aset wakaf.

Ketiga, sengketa ini memperlihatkan lemahnya implementasi prosedur pergantian nazhir sesuai ketentuan hukum. Ketika prosedur tidak diikuti dengan baik, seperti yang dirasakan oleh Bapak RS, perselisihan dapat terjadi dan berlarut-larut. Hal ini menyoroti pentingnya pengawasan dan pendampingan dari lembaga terkait, seperti Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan Kantor Urusan Agama (KUA), dalam memastikan bahwa proses pergantian nazhir dilakukan secara transparan dan sesuai dengan aturan hukum. Jika tidak diselesaikan dengan baik, konflik seperti ini dapat mengancam keberlangsungan aset wakaf dalam memberikan manfaat bagi umat.

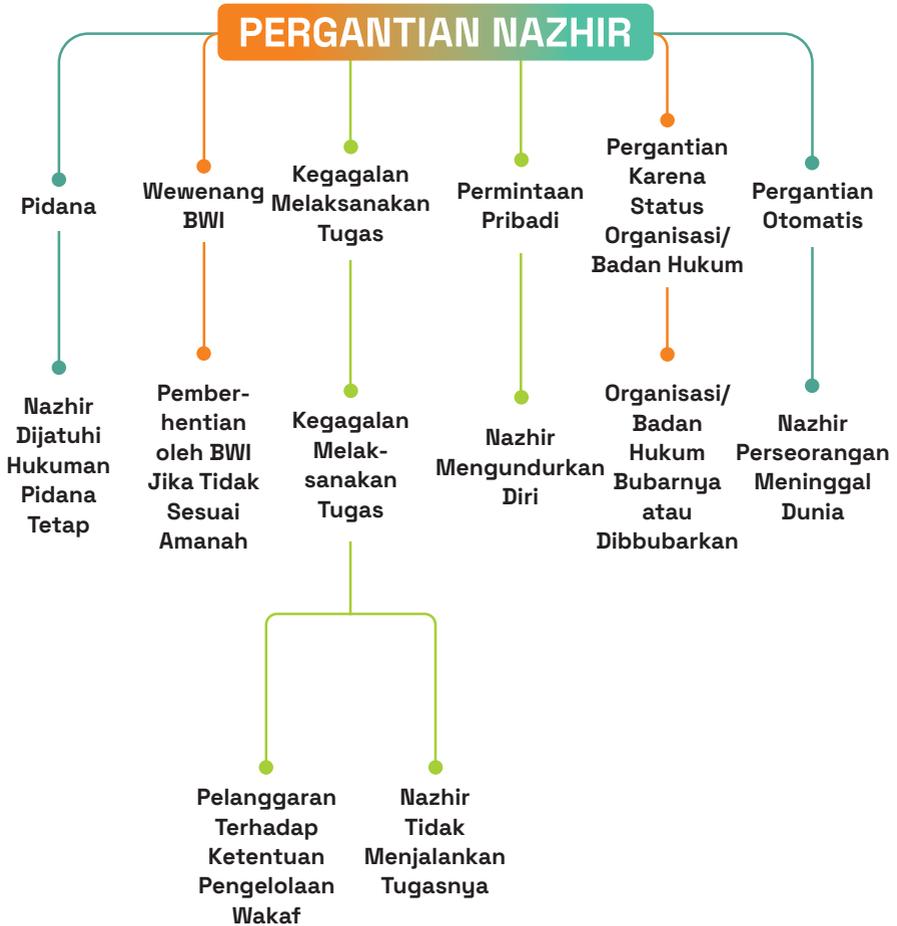
KONSTRUKSI HUKUM

KONSTRUKSI HUKUM kasus ini mengacu pada ketentuan **UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf**, yang mengatur pemberhentian nazhir apabila tidak melaksanakan tugasnya dengan baik. Pemberhentian dapat dilakukan jika nazhir tidak lagi mampu menjalankan tugas pengelolaan dan pengembangan harta wakaf sesuai amanah wakif. Dalam kasus ini, Bapak RS dinilai tidak efektif karena tidak lagi berada di lokasi tanah wakaf dan tidak menjalankan tanggung jawabnya. Pihak yang menunjuk nazhir baru berpegang pada ketentuan tersebut untuk memastikan tanah wakaf tetap dikelola dengan baik.

Pasal 45 UU No. 41 Tahun 2004 mengatur mekanisme dan ketentuan pergantian nazhir untuk memastikan bahwa pengelolaan wakaf tetap optimal dan sesuai tujuan. Pergantian nazhir dapat terjadi dalam beberapa kondisi tertentu. *Pertama*, jika nazhir perseorangan meninggal dunia, maka ia otomatis diberhentikan dan perlu digantikan untuk menjaga kelangsungan pengelolaan wakaf. *Kedua*, bagi nazhir yang berbentuk organisasi atau badan hukum, pergantian dilakukan apabila organisasi atau badan hukum tersebut bubar atau dibubarkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. *Ketiga*, nazhir juga dapat diberhentikan atas permintaan pribadi jika ia mengundurkan diri dari tugasnya. *Keempat*, nazhir tidak melaksanakan tugasnya atau melanggar ketentuan larangan dalam pengelolaan harta wakaf. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa wakaf dikelola dengan baik, sesuai dengan amanah yang diikrarkan.

Apabila nazhir terbukti tidak melaksanakan tugasnya, atau bahkan melakukan tindakan yang melanggar peraturan pengelolaan harta wakaf, Badan Wakaf Indonesia (BWI) memiliki wewenang untuk memberhentikan dan menggantikannya. Selain itu, nazhir yang dijatuhi hukuman pidana oleh pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap juga wajib diberhentikan dari jabatannya.

ALASAN



Mekanisme pemberhentian dan penggantian nazhir dilaksanakan oleh BWI. Dalam proses pergantian tersebut, BWI memastikan bahwa pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf tetap dilakukan sesuai peruntukan yang ditetapkan dalam ikrar wakaf. Pengganti nazhir harus menjalankan pengelolaan wakaf sesuai dengan tujuan dan fungsi wakaf yang sudah diamanahkan, sehingga manfaat dari wakaf tersebut tetap dapat dirasakan oleh masyarakat sesuai niat wakif.

NASIB ASET WAKAF TERDAMPAK HUKUM

Kasus ini membahas Yayasan FR yang mengumpulkan wakaf dalam bentuk uang, saham, dan tanah tanpa memiliki izin operasional sebagai Nazhir. Praktik ilegal ini membawa Yayasan FR ke ranah hukum, dengan status tersangka yang menimbulkan dua permasalahan utama. Pertama, terdapat ketidakpastian mengenai nasib aset wakaf yang telah dikumpulkan, apakah akan tetap dimanfaatkan sesuai tujuan wakaf atau menghadapi risiko penyalahgunaan. Kedua, muncul kebutuhan mendesak untuk menentukan mekanisme pergantian Nazhir yang sah agar pengelolaan aset wakaf dapat dilanjutkan secara legal dan memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat. Kasus ini menyoroti pentingnya kepatuhan terhadap regulasi perwakafan dan perlunya pengawasan ketat terhadap lembaga pengelola wakaf untuk melindungi aset wakaf dan menjaga amanah wakif.

KRONOLOGIS

Pada tahun 2019, Yayasan FR mulai aktif menggalang dana wakaf dalam bentuk uang, saham, dan tanah dari masyarakat dengan janji untuk menyalurkannya kepada proyek-proyek keagamaan dan sosial. Meskipun Yayasan FR beroperasi sebagai lembaga wakaf, mereka tidak memiliki izin resmi sebagai nazhir yang diakui oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI). Pengumpulan dana ini berlangsung selama tiga tahun,

menarik perhatian luas dari masyarakat yang mempercayakan aset mereka untuk dikelola sesuai prinsip-prinsip wakaf.

Pada awal 2022, muncul laporan dari masyarakat yang mempertanyakan transparansi dan pengelolaan aset yang telah dikumpulkan. Yayasan FR gagal memberikan laporan resmi dan terperinci mengenai penggunaan dana tersebut. Penyelidikan yang dilakukan oleh pihak berwenang menemukan bahwa Yayasan FR tidak terdaftar sebagai nazhir resmi dan tidak memiliki izin operasional untuk mengumpulkan dan mengelola dana wakaf. Menyusul temuan ini, yayasan tersebut ditetapkan sebagai tersangka karena diduga melanggar undang-undang tentang pengelolaan wakaf dan izin lembaga keagamaan.

Penetapan Yayasan FR sebagai tersangka menimbulkan dua persoalan besar. Pertama, nasib aset wakaf yang telah terkumpul menjadi tidak jelas. Tanah, uang, dan saham yang disumbangkan oleh masyarakat masih berada di bawah penguasaan yayasan, yang secara hukum tidak memiliki kewenangan sebagai pengelola wakaf. Kedua, ketidakjelasan ini mendorong Badan Wakaf Indonesia (BWI) untuk mencari solusi atas kebutuhan mendesak dalam pergantian nazhir yang sah guna mengambil alih dan mengelola aset wakaf yang terkumpul.

Saat ini, pihak BWI bekerja sama dengan lembaga terkait untuk menetapkan prosedur pengalihan aset wakaf dan menentukan nazhir pengganti yang dapat menjalankan amanah wakaf dengan sah. Langkah ini dilakukan untuk memastikan bahwa aset wakaf yang telah dikumpulkan oleh Yayasan FR dapat tetap dimanfaatkan sesuai dengan tujuan awal yang diinginkan oleh wakif dan terhindar dari penyalahgunaan lebih lanjut.

FAKTA HUKUM

Kasus Yayasan FR yang mengumpulkan wakaf tanpa izin resmi mengungkap serangkaian pelanggaran terhadap aturan hukum yang berlaku di Indonesia. fakta hukum dalam kasus ini menggambarkan

bagaimana kelalaian dalam mengikuti prosedur yang sah dapat merusak amanah wakaf, menimbulkan ketidakpastian hukum, dan merugikan masyarakat.

Terdapat 3 (tiga) fakta hukum yang ditemukan dalam kasus ini.

Pertama, Yayasan FR mengumpulkan wakaf dalam bentuk uang, saham, dan tanah dari masyarakat sejak tahun 2019 tanpa memiliki izin operasional sebagai nazhir yang diakui oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI). Hal ini melanggar Pasal 11 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yang mensyaratkan bahwa pengelolaan wakaf hanya boleh dilakukan oleh pihak yang telah ditetapkan sebagai nazhir oleh BWI. Tanpa izin resmi, pengumpulan dana wakaf oleh Yayasan FR tidak memiliki dasar hukum yang sah.

Kedua, Yayasan FR tidak terdaftar sebagai nazhir, baik perseorangan, organisasi, maupun badan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 dan 11 UU No. 41 Tahun 2004. Akibatnya, yayasan ini tidak memenuhi syarat untuk mengelola wakaf. Pelanggaran ini mencerminkan kelemahan dalam mekanisme pengawasan dan menunjukkan pentingnya verifikasi yang lebih ketat dalam menentukan pihak yang dapat mengelola aset wakaf.

Ketiga, transparansi pengelolaan aset wakaf oleh Yayasan FR sangat diragukan. Yayasan ini gagal memberikan laporan resmi terkait penggunaan dana wakaf kepada masyarakat maupun pihak berwenang. Ketidaktransparanan ini bertentangan dengan Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004, yang mengharuskan nazhir untuk melaporkan pengelolaan aset wakaf secara berkala kepada BWI. Kegagalan memberikan laporan tersebut menciptakan ketidakpercayaan masyarakat dan membuka celah penyalahgunaan aset wakaf.

Keempat, penetapan Yayasan FR sebagai tersangka oleh pihak berwenang menciptakan ketidakpastian hukum atas nasib aset wakaf yang telah terkumpul. Karena yayasan tidak memiliki kewenangan hukum sebagai nazhir, aset wakaf berupa uang, saham, dan tanah

menjadi terkatung-katung. Ini melanggar Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004, yang melarang pengalihan atau penggunaan aset wakaf di luar peruntukan yang sah. Kondisi ini menegaskan perlunya tindakan cepat dari BWI untuk mengamankan aset wakaf.

Dengan adanya fakta-fakta ini, jelas bahwa mekanisme pergantian nazhir harus segera dilakukan sesuai dengan Pasal 5 dan 6 PP No. 42 Tahun 2006. Langkah ini diperlukan untuk memastikan bahwa aset wakaf dapat dikelola dengan baik oleh nazhir pengganti yang sah dan memberikan manfaat sesuai dengan tujuan awal yang diamanahkan oleh wakif.

KETENTUAN PERGANTIAN NAZHIR

Menangani kasus seperti Yayasan FR membutuhkan langkah hukum yang cepat dan tegas untuk memastikan aset wakaf tetap terlindungi dan dikelola sesuai prinsip syariah. Langkah pertama adalah menetapkan status hukum atas aset wakaf tersebut. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, jika nazhir tidak dapat melaksanakan tugasnya atau melanggar hukum, maka Badan Wakaf Indonesia (BWI) memiliki kewenangan untuk mengambil alih sementara pengelolaan aset wakaf. Hal ini bertujuan untuk menjaga agar aset wakaf tetap berfungsi sesuai amanah yang diberikan oleh wakif.

Pasal 45 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mengatur pemberhentian dan penggantian nazhir dalam situasi tertentu, seperti meninggal dunia, bubar atau dibubarkan sesuai peraturan, mengundurkan diri, tidak melaksanakan tugasnya, atau dijatuhi hukuman pidana dengan kekuatan hukum tetap. Aturan ini bertujuan untuk menjaga pengelolaan harta benda wakaf tetap berjalan sesuai amanah wakif dan prinsip syariah. Dalam kasus Yayasan FR, ketidakmampuan yayasan dalam mengelola wakaf secara transparan serta pelanggaran hukum yang terungkap menjadi dasar pemberhentian nazhir untuk melindungi aset wakaf dari potensi penyalahgunaan.

Peraturan Badan Wakaf Indonesia (BWI) Nomor 3 Tahun 2008 memberikan panduan teknis tentang prosedur pergantian nazhir, terutama untuk harta benda wakaf berupa tanah. Berdasarkan peraturan ini, pergantian nazhir dilakukan dengan penerbitan surat keputusan oleh BWI, yang menjadi dasar hukum bagi nazhir baru untuk mengurus surat pengesahan di Kantor Urusan Agama (KUA) setempat. Proses ini dirancang untuk memastikan kesinambungan pengelolaan aset wakaf tanpa melanggar ketentuan hukum. Dengan pergantian nazhir, pengelolaan aset dapat dilakukan oleh pihak yang lebih kompeten dan bertanggung jawab sesuai prinsip syariah.

Pergantian nazhir tidak hanya menyelesaikan masalah hukum terkait pengelolaan aset wakaf tetapi juga memberikan peluang untuk melakukan pembenahan sistem administrasi dan pengawasan wakaf. Dalam konteks kasus Yayasan FR, langkah ini penting untuk mengembalikan kepercayaan masyarakat terhadap institusi wakaf dan memastikan aset yang telah terkumpul dapat dimanfaatkan sesuai tujuan awal wakif. BWI bersama lembaga terkait harus memastikan bahwa seluruh prosedur dilaksanakan dengan transparansi, sehingga aset wakaf tetap memberikan manfaat optimal bagi masyarakat.

PENGELOLAAN ASET WAKAF PASCA PERGANTIAN NAZHIR

Setelah nazhir baru ditunjuk, langkah selanjutnya adalah memastikan pengelolaan aset wakaf kembali berjalan sesuai prinsip syariah dan hukum yang berlaku. Semua aset yang terkumpul, baik berupa uang, saham, maupun tanah, harus diverifikasi dan dicatat ulang. Pengelolaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa semua aset dimanfaatkan sesuai niat awal wakif dan tidak ada celah untuk penyalahgunaan di masa depan. Dalam konteks ini, BWI bersama lembaga terkait bertanggung jawab mengawasi kinerja nazhir baru.

Dengan mekanisme hukum yang tepat, kasus seperti ini dapat menjadi pelajaran penting untuk memperkuat pengawasan terhadap pengelolaan wakaf di Indonesia. Transparansi, akuntabilitas, dan kepatuhan hukum menjadi kunci dalam memastikan keberlanjutan manfaat wakaf bagi masyarakat.

PENJUALAN TANAH WAKAF UNTUK REHABILITASI MASJID

Kasus ini melibatkan penjualan sebagian tanah wakaf (baru AIW) dengan alas hak SHM (milik wakif) untuk menambah biaya rehabilitasi masjid. Setelah beberapa waktu, pembeli tanah tersebut mengajukan permohonan pemecahan sertifikat tanah ke BPN, namun permohonan tersebut ditolak karena salah satu syarat, yakni keterangan Kepala Desa, menyatakan bahwa SHM dimaksud telah diwakafkan. Saat ini, pihak nazhir (masyarakat) dan pembeli tengah menjalani proses mediasi untuk mencapai kesepakatan. Tulisan ini akan membahas konstruksi permasalahan, dampak hukum dan sosial, serta rekomendasi penyelesaian atas penjualan sebagian tanah wakaf yang melanggar ketentuan hukum wakaf.

KRONOLOGIS

Kasus ini bermula ketika Mr. Z, seorang wakif di Desa X, mewakafkan tanah miliknya untuk pembangunan sebuah masjid. Tanah tersebut telah diikrarkan secara resmi melalui Akta Ikrar Wakaf (AIW), namun kepemilikan legal tanah tersebut masih tercatat dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Mr. Z. Sebagai bagian dari upaya meningkatkan fasilitas masjid, nazhir bersama masyarakat setempat memutuskan untuk menjual sebagian tanah wakaf tersebut dengan tujuan menambah biaya rehabilitasi masjid. Keputusan ini diambil tanpa melalui proses legal yang sah seperti ruislag, sehingga melanggar

ketentuan hukum wakaf.

Beberapa waktu setelah transaksi penjualan berlangsung, pembeli tanah wakaf tersebut mengajukan permohonan pemecahan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan kepemilikan tanahnya secara legal. Namun, saat proses pemecahan berlangsung, permohonan tersebut ditolak oleh BPN. Alasannya, Kepala Desa mengeluarkan keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut berstatus wakaf, sesuai dengan ikrar yang telah dibuat oleh Mr. Z sebelumnya. Hal ini mengakibatkan kebuntuan administratif, karena tanah tersebut secara hukum masih dianggap sebagai tanah wakaf meskipun telah dijual.

Penolakan dari BPN ini memicu kekhawatiran di kalangan masyarakat dan pihak pembeli, mengingat status kepemilikan tanah tersebut tidak jelas. Untuk menghindari konflik berkepanjangan, pihak nazhir dan pembeli bersepakat untuk memasuki tahap mediasi. Proses mediasi ini diharapkan dapat menemukan solusi yang sesuai dengan ketentuan hukum wakaf serta mempertimbangkan kepentingan pembeli dan masyarakat sekitar yang telah menggunakan hasil penjualan tanah tersebut untuk rehabilitasi masjid.

Kasus ini mengungkap kompleksitas dalam pengelolaan tanah wakaf, terutama ketika keputusan penjualan diambil tanpa mempertimbangkan prosedur hukum yang berlaku. Selain menimbulkan persoalan hukum, kasus ini juga berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan wakaf dan dapat memicu ketidakpastian dalam aspek sosial. Mediasi diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan dengan mempertahankan status wakaf tanah tersebut, sementara solusi alternatif mungkin perlu dipertimbangkan untuk biaya rehabilitasi masjid agar tidak lagi menimbulkan pelanggaran terhadap hukum wakaf.

FAKTA HUKUM

Fakta hukum dalam kasus ini mencakup beberapa pelanggaran prosedural dan permasalahan hukum yang signifikan terkait pengelolaan tanah wakaf. *Pertama*, tanah yang diikrarkan secara resmi melalui Akta Ikrar Wakaf (AIW) tetap terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Mr. Z. Status ini menunjukkan kelalaian dalam administrasi yang seharusnya dilakukan untuk mengubah sertifikat tanah menjadi status wakaf resmi sesuai peraturan yang berlaku.

Kedua, keputusan nazhir dan masyarakat untuk menjual sebagian tanah wakaf tanpa melalui mekanisme ruislag yang sah menjadi pelanggaran terhadap prinsip hukum wakaf. Undang-Undang tentang Wakaf secara tegas melarang pengalihan hak atas tanah wakaf, termasuk penjualan, kecuali melalui prosedur ruislag yang melibatkan izin dari Menteri Agama dan pengawasan Badan Wakaf Indonesia (BWI).

Ketiga, permohonan pemecahan sertifikat oleh pembeli tanah ditolak oleh BPN karena Kepala Desa mengeluarkan keterangan bahwa tanah tersebut berstatus wakaf. Fakta ini menegaskan bahwa tanah tersebut secara hukum tetap dianggap sebagai tanah wakaf, meskipun transaksi penjualan telah dilakukan. Penolakan ini menggarisbawahi pentingnya perlindungan status hukum tanah wakaf yang telah diikrarkan.

Keempat, kasus ini menimbulkan kebuntuan hukum dan sosial, karena tanah yang dijual sudah digunakan untuk biaya rehabilitasi masjid, sementara status legalnya tetap sebagai tanah wakaf. Mediasi menjadi langkah penting untuk menyelesaikan persoalan ini dengan tetap menjaga status wakaf tanah dan mencari solusi alternatif untuk memenuhi kebutuhan rehabilitasi masjid sesuai hukum yang berlaku.

KONSTRUKSI PERMASALAHAN

Masalah utama dalam kasus ini adalah penjualan sebagian tanah wakaf untuk tujuan rehabilitasi masjid, yang bertentangan dengan prinsip dasar wakaf. **UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf** menyatakan bahwa

tanah wakaf tidak boleh dijual, dialihkan, atau dipecah untuk tujuan apa pun, termasuk untuk biaya rehabilitasi. Penggunaan hasil penjualan tanah wakaf yang sebagian telah digunakan untuk rehabilitasi masjid menunjukkan kurangnya pemahaman nazhir dan masyarakat terkait pengelolaan wakaf yang sah.

Permasalahan ini diperparah ketika pembeli tanah mengajukan pemecahan sertifikat ke BPN, yang ditolak karena tanah tersebut masih terdaftar sebagai tanah wakaf. Saat ini, pihak nazhir (masyarakat) sedang berupaya menyelesaikan masalah melalui mediasi dengan pembeli, dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan tanpa melanggar ketentuan hukum wakaf.

Dampak hukum dari kasus ini adalah bahwa penjualan sebagian tanah wakaf melanggar **Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004**, yang melarang segala bentuk pengalihan atau penjualan harta benda wakaf. Proses pemecahan sertifikat yang diajukan ke BPN dan ditolak menandakan bahwa status tanah tersebut tetap sebagai tanah wakaf, sehingga tidak dapat dijadikan hak milik pribadi. Selain itu, tindakan ini juga membuka potensi konflik hukum antara nazhir, pembeli, dan lembaga terkait.

Secara sosial, kasus ini dapat menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap pengelolaan wakaf dan pengurus masjid. Masyarakat mungkin mempertanyakan keputusan nazhir dalam menjual tanah wakaf untuk biaya rehabilitasi, yang bertentangan dengan syariat dan peraturan wakaf. Hal ini bisa memicu konflik internal serta menurunkan partisipasi masyarakat dalam kegiatan wakaf di masa mendatang.

FAKTOR PEMICU

Faktor pemicu dalam kasus ini diawali oleh kelalaian pihak Nazhir dan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang tidak segera mendaftarkan tanah wakaf ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keterlambatan dalam pendaftaran ini menimbulkan celah hukum, di mana tanah wakaf yang seharusnya memiliki status legal tetap terdaftar

sebagai Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama wakif, bukan sebagai tanah wakaf yang tercatat resmi. Akibatnya, transaksi jual beli yang dilakukan tanpa mengikuti prosedur ruislag menjadi semakin kompleks, karena tanah tersebut tidak terdaftar secara sah sebagai aset wakaf di BPN.

Selain itu, kurangnya literasi di kalangan masyarakat, nazhir, dan bahkan sebagian pejabat terkait tentang ketentuan dan regulasi perwakafan juga menjadi pemicu permasalahan ini. Pemahaman yang kurang terkait hukum wakaf, terutama soal prosedur pengalihan dan perlindungan aset wakaf, menyebabkan pihak-pihak yang terlibat mengambil langkah yang tidak sesuai dengan ketentuan syariah dan hukum positif. Keputusan menjual sebagian tanah wakaf tanpa memahami konsekuensi hukumnya memperlihatkan betapa pentingnya literasi dan edukasi mengenai tata kelola wakaf bagi masyarakat dan pengelola aset wakaf.

Kedua faktor ini menunjukkan perlunya peningkatan mekanisme pengawasan dan sosialisasi oleh pihak terkait, seperti Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan Kementerian Agama. Dengan adanya panduan yang jelas dan literasi yang memadai, permasalahan administrasi dan kesalahan dalam pengelolaan wakaf dapat diminimalisir di masa mendatang.

PENJUALAN TANAH WAKAF OLEH NAZHIR

Kasus ini membahas penjualan tanah wakaf seluas 800 m² yang digunakan untuk Madrasah Diniyah Awaliyah (MDA) secara di bawah tangan oleh Nazhir. Hasil penjualan tanah digunakan untuk menambah dana pembelian tanah baru yang diwakafkan untuk masjid, yang kemudian disertifikatkan sebagai tanah wakaf tanpa melalui prosedur ruislag. Tanah MDA yang dijual kini dikuasai oleh pembeli, sementara laporan tanah wakaf MDA masih tercatat dalam database Sistem Informasi Wakaf (Siwak) pusat. Meskipun situasi saat ini kondusif tanpa sengketa, kasus ini menyoroti pelanggaran prosedur hukum dalam pengelolaan aset wakaf dan potensi risiko di masa depan. Analisis ini menekankan pentingnya kepatuhan terhadap prosedur ruislag untuk memastikan transparansi, legalitas, dan perlindungan terhadap aset wakaf, serta perlunya pembaruan data wakaf untuk mencegah kesalahpahaman administratif.

KRONOLOGIS

Kasus ini menyoroti kompleksitas dalam pengelolaan aset wakaf yang tidak mengikuti prosedur resmi, terutama terkait penjualan tanah wakaf Madrasah Diniyah Awaliyah (MDA) seluas 800 m² oleh seorang Nazhir, sebut saja Mr. X, tanpa izin formal. Mr. X menjual tanah tersebut secara di bawah tangan dengan maksud menambah dana untuk membeli lahan baru yang kemudian diwakafkan untuk masjid. Tanah baru tersebut

telah disertifikatkan sebagai wakaf, tetapi karena penjualan tanah MDA tidak melalui prosedur ruislag yang sah, laporan tanah wakaf MDA masih tercatat dalam database Siwak pusat. Meski semua pihak lokal, termasuk Nazhir, pembeli, dan masyarakat, menerima kondisi ini, ketidaktuntutan prosedur tetap menjadi kendala administratif.

Penjualan tanah wakaf oleh Mr. X tanpa izin resmi dari otoritas berwenang melanggar ketentuan dalam UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan PP No. 42 Tahun 2006. Kedua peraturan ini mengatur bahwa setiap penggantian atau ruislag aset wakaf harus mendapatkan persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan didokumentasikan secara resmi. Dalam kasus ini, tanah MDA yang dijual tidak memperoleh persetujuan ruislag, sementara tanah masjid yang baru telah disertifikatkan sebagai wakaf. Hal ini menyebabkan data tanah wakaf MDA yang sudah dijual tetap muncul di database Siwak, sehingga menimbulkan kebingungan terkait status aset tersebut dalam sistem pencatatan nasional.

Keputusan untuk menjual tanah wakaf MDA diambil oleh Mr. X dengan bantuan seorang perantara, sebut saja Mr. Y, yang mengklaim bisa mengurus proses jual beli dan balik nama tanah. Namun, Mr. Y telah meninggal dunia, membuat proses administrasi terhenti dan belum selesai secara formal. Ketidakpastian ini mempengaruhi pencatatan aset wakaf di Siwak pusat, meskipun di tingkat lokal, semua pihak yang terlibat, termasuk masyarakat sekitar, telah memahami dan menerima situasi yang ada.

Kasus ini menunjukkan pentingnya kepatuhan pada prosedur resmi dalam pengelolaan wakaf demi memastikan bahwa aset wakaf tetap terlindungi dan tercatat dengan jelas di sistem nasional. Ketidaktuntutan prosedur ruislag yang sah tidak hanya memengaruhi status legal tanah dalam database, tetapi juga menggarisbawahi perlunya pengawasan yang lebih ketat dari pihak berwenang. Meskipun situasi kondusif secara lokal, kasus ini menekankan potensi risiko jangka panjang dalam pengelolaan wakaf yang tidak sesuai prosedur formal.

DAMPAK HUKUM

Dampak dari kasus penjualan tanah wakaf MDA secara di bawah tangan oleh Nazhir dapat ditinjau dari tiga perspektif utama: hukum, etika, dan transparansi. Setiap perspektif ini memberikan gambaran yang berbeda tentang konsekuensi yang timbul akibat tidak dilaksanakannya prosedur ruislag sesuai peraturan yang berlaku. Dari sisi hukum, tindakan penjualan tanah wakaf tanpa izin dan tanpa prosedur resmi dapat mengakibatkan ketidakabsahan transaksi. Hal ini menimbulkan risiko konflik kepemilikan yang berkepanjangan antara pihak pembeli, Nazhir, dan masyarakat, serta membuka kemungkinan sanksi bagi pihak-pihak yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan tentang wakaf.

Dari perspektif etika, tindakan ini mencederai amanah yang diberikan wakif kepada Nazhir untuk mengelola harta wakaf secara benar dan sesuai tujuan wakaf. Menjual tanah wakaf di bawah tangan tidak hanya mengurangi manfaat sosial yang seharusnya diterima masyarakat, tetapi juga merusak kredibilitas Nazhir sebagai pihak yang diberi tanggung jawab atas pengelolaan wakaf. Tindakan ini menimbulkan pertanyaan tentang integritas dan profesionalisme Nazhir dalam menjalankan tugasnya serta memicu kekhawatiran masyarakat terkait pemanfaatan aset wakaf.

Sementara itu, dari sisi transparansi, ketiadaan akuntabilitas dalam pengelolaan aset wakaf berpotensi menghilangkan kepercayaan publik. Tanpa proses ruislag yang sesuai, masyarakat kehilangan akses informasi yang seharusnya tersedia secara transparan, termasuk mengenai status dan pemanfaatan wakaf. Hal ini membatasi upaya pengawasan dan dapat menimbulkan persepsi negatif terkait transparansi pengelolaan wakaf. Dampak-dampak ini menggarisbawahi pentingnya kepatuhan terhadap prosedur resmi dalam pengelolaan wakaf untuk memastikan bahwa fungsi sosial wakaf terlaksana dengan optimal dan amanah wakif tetap terjaga.

| Aspek | Dampak | Penjelasan |
|--------------|---|--|
| Hukum | Ketidakabsahan Transaksi | Penjualan tanah wakaf tanpa persetujuan BWI dan prosedur ruislag resmi dianggap tidak sah menurut UU No. 41 Tahun 2004 dan PP No. 42 Tahun 2006, yang berisiko dibatalkan jika dibawa ke ranah hukum. |
| | Konflik Kepemilikan dan Status Tanah | Tanah yang dijual tetap tercatat sebagai wakaf dalam database Siwak, menyebabkan pembeli tidak memiliki kepastian hukum atas kepemilikan, berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. |
| Etika | Potensi Sanksi terhadap Nazhir | Nazhir, dalam hal ini Mr. X, dapat dikenai sanksi atas pelanggaran peraturan wakaf karena tidak mendapatkan izin resmi, yang menunjukkan kelalaian dalam mengikuti prosedur. |
| | Pelanggaran Amanah Wakif | Menjual tanah wakaf tanpa izin merupakan pelanggaran terhadap amanah yang diberikan oleh wakif, merusak kepercayaan wakif dan masyarakat yang mempercayakan aset wakaf untuk dikelola dengan benar. |
| Transparansi | Kehilangan Manfaat Sosial | Pengalihan tanah wakaf yang awalnya diperuntukkan untuk pendidikan menyebabkan hilangnya manfaat yang ditujukan oleh wakif untuk kepentingan masyarakat. |
| | Kurangnya Akuntabilitas | Nazhir yang menjual tanah tanpa melibatkan BWI dan tanpa izin resmi menunjukkan kurangnya akuntabilitas dan proses pengelolaan aset yang tidak transparan. |
| | Etika Kepemimpinan Nazhir Dipertanyakan | Sebagai pemegang amanah, tindakan Nazhir yang tidak mengikuti prinsip amanah dan keadilan mencederaikan reputasi dan kredibilitas dalam pengelolaan wakaf, menimbulkan keraguan atas profesionalismenya. |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Risiko Hilangnya Kepercayaan Masyarakat</p> | <p>Ketidajelasan pencatatan dalam pengelolaan aset wakaf dapat membuat masyarakat meragukan sistem wakaf, yang berdampak pada minat masyarakat untuk berwakaf di masa mendatang.</p> |
| | <p>Kehilangan Akses Publik terhadap Informasi</p> | <p>Tidak mengikuti prosedur resmi menyebabkan hilangnya akses masyarakat terhadap informasi transparan mengenai status dan pemanfaatan aset wakaf, mempersulit BWI dan Kementerian Agama dalam melakukan pengawasan yang efektif.</p> |

KONSTRUKSI HUKUM

UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 40 dengan tegas melarang pengalihan hak atas harta benda wakaf dalam bentuk apa pun. Pasal ini mengatur agar harta benda wakaf yang telah diikrarkan dan disahkan tidak dapat digunakan sebagai jaminan dalam transaksi keuangan, disita dalam proses hukum, dihibahkan kepada pihak lain, dijual untuk kepentingan komersial, diwariskan kepada ahli waris, ditukar tanpa prosedur yang sah, atau dialihkan dalam bentuk apa pun kecuali melalui mekanisme yang diatur dalam undang-undang. Ketentuan ini bertujuan untuk memastikan bahwa aset wakaf tetap terjaga bagi kepentingan umat dan tidak keluar dari peruntukan yang sesuai dengan amanah wakif.

Pasal 11 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf memberikan landasan jelas tentang tanggung jawab nazhir dalam mengelola harta benda wakaf, termasuk kewajiban untuk mengadministrasikan, mengembangkan, melindungi, dan melaporkan pengelolaan aset wakaf kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI). Kewajiban ini sejalan dengan ketentuan Pasal 40 UU yang melarang secara tegas pengalihan, penjualan, atau penggunaan harta wakaf di luar peruntukan yang telah ditentukan. Larangan tersebut bertujuan untuk menjaga nilai manfaat dan keberlanjutan aset wakaf, sehingga tetap memberikan

kemaslahatan bagi umat sesuai amanah wakif. Pelanggaran terhadap larangan ini tidak hanya melanggar prinsip syariah tetapi juga dapat memicu hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan wakaf. Oleh karena itu, nazhir harus bertindak hati-hati dan mematuhi regulasi dalam setiap keputusan pengelolaan aset wakaf untuk menghindari risiko hukum dan moral.

Dalam kasus penjualan tanah wakaf MDA seluas 800 m² secara di bawah tangan oleh Nazhir, tindakan ini jelas melanggar Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004. Meskipun penjualan ini diterima oleh masyarakat dan tidak memicu sengketa langsung, tindakan tersebut tetap bertentangan dengan aturan karena tanah wakaf tidak boleh dijual tanpa melalui mekanisme ruislag resmi yang disetujui oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI). Proses ruislag mensyaratkan bahwa penggantian aset wakaf harus sesuai dengan nilai dan peruntukan awal, dan setiap transaksi harus didokumentasikan secara sah. Tanpa kepatuhan terhadap prosedur ini, tindakan Nazhir tidak memiliki dasar hukum yang valid.

Penghapusan data tanah wakaf dalam Siwak pusat dan validasi status asetnya tidak bisa dilakukan secara sembarangan. Proses ini harus melibatkan penilaian dari BWI dan Kementerian Agama untuk memastikan bahwa perubahan data dan status aset tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Tanah wakaf yang dijual tanpa izin resmi akan tetap tercatat dalam database sebagai aset wakaf, karena pengeluarannya dari daftar harus dilakukan dengan persetujuan otoritas berwenang yang memastikan aset tersebut diganti atau diperlakukan sesuai hukum yang berlaku.

Kepatuhan terhadap Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004 penting untuk menjaga integritas dan manfaat sosial dari aset wakaf. Ketika ketentuan ini dilanggar, ada risiko hilangnya manfaat aset bagi masyarakat serta penurunan kepercayaan publik terhadap sistem wakaf. Oleh karena itu, penting bagi Nazhir dan masyarakat untuk memahami dan mengikuti prosedur pengelolaan wakaf yang sah agar tujuan awal dari aset wakaf dapat tercapai dan aset tersebut tetap terpelihara untuk jangka panjang.



2

BAGIAN DUA

SENGKETA AHLI WARIS



GUGATAN AHLI WARIS TERKAIT LUAS TANAH WAKAF

Kasus ini membahas gugatan Ahli waris bahwa luas tanah yang tercatat sebesar 5.500 m² seharusnya hanya 500 m². Pihak yang berwenang dalam pencatatan, yaitu PPAIW, memiliki dokumen pendukung berupa surat resmi dari pihak berwenang yang menunjukkan bahwa luas tanah tersebut memang 5.500 m². Sertifikat tanah wakaf telah diterbitkan dengan luas yang sama oleh Kantor Pertanahan. Kasus ini menyisakan Pekerjaan Rumah (PR) tentang pentingnya administrasi perwakafan yang baik dan terintegrasi.

KRONOLOGIS

Di Kecamatan Y, Kabupaten Z, sengketa tanah wakaf kembali mencuat dan melibatkan klaim dari ahli waris terkait luas lahan yang tercatat secara resmi. **Mr. D**, salah seorang ahli waris, menyatakan bahwa **Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)** melakukan kesalahan dalam pencatatan luas tanah. Menurutnya, tanah yang diwakafkan seharusnya hanya seluas 500 m², bukan 5.500 m². Namun, terdapat fakta penting bahwa luas tanah yang saat ini digugat sudah disewakan oleh pihak ahli waris, dan tanah tersebut mendatangkan keuntungan bagi mereka.

PPAIW menegaskan bahwa pencatatan luas tanah wakaf sudah sesuai dengan prosedur dan didukung oleh dokumen-dokumen yang sah. Berdasarkan surat dari Kepala Desa, Camat, dan pernyataan dari wakif sendiri, luas tanah yang sebenarnya adalah 5.500 m², sesuai dengan

sertifikat yang dikeluarkan oleh **Kantor Pertanahan**. PPAIW menyatakan bahwa bukti-bukti administrasi ini menunjukkan keabsahan luas lahan yang tercatat sebagai wakaf. Mereka juga menyoroti fakta bahwa pihak ahli waris telah memperoleh keuntungan dari tanah wakaf yang mereka sewakan, meskipun kini mengklaim bahwa luas lahan seharusnya lebih kecil.

Klaim yang bertentangan ini meningkatkan potensi konflik hukum yang kompleks. Sengketa ini bukan hanya masalah luas tanah, tetapi juga terkait dengan penggunaan tanah yang telah menghasilkan pendapatan bagi ahli waris. Tanpa adanya kepastian hukum, pihak ahli waris tetap ingin mempertahankan klaim mereka terhadap sebagian dari tanah wakaf, sementara masyarakat setempat khawatir akan dampak hukum jangka panjang yang bisa menghalangi fungsi sosial lahan tersebut.

Sengketa ini juga membuat masyarakat sekitar merasa khawatir karena tanah wakaf selama ini digunakan untuk kepentingan sosial dan keagamaan. Konflik yang melibatkan kepentingan ekonomi ahli waris berpotensi menunda fungsi sosial tanah wakaf, yang selama ini dimanfaatkan oleh warga. Ketidakpastian ini dapat mengurangi akses masyarakat terhadap lahan yang mereka perlukan untuk kegiatan sosial dan ibadah.

DAMPAK HUKUM

Sengketa tanah wakaf ini menimbulkan sejumlah dampak signifikan yang menghambat pengelolaan aset wakaf, memengaruhi kredibilitas lembaga terkait, serta mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap wakaf.

Pertama, menghambat pengelolaan tanah wakaf secara sah. Sengketa ini menghalangi proses pengelolaan tanah wakaf yang seharusnya dimanfaatkan untuk kepentingan sosial dan keagamaan. Tanpa penyelesaian yang jelas, pengelolaan tanah wakaf secara sah menjadi tertunda, sehingga tujuan awal wakaf untuk kepentingan umum

tidak dapat tercapai. Keterlambatan ini merugikan masyarakat yang bergantung pada akses lahan wakaf untuk kegiatan sosial.

Kedua, kriminalisasi terhadap PPAIW. Dalam konflik ini, PPAIW berisiko menjadi target kriminalisasi dari pihak-pihak yang tidak puas dengan pencatatan luas lahan. Ahli waris yang menggugat keabsahan dokumen PPAIW dapat mempermasalahkan kredibilitas lembaga tersebut, yang berpotensi menjerumuskan PPAIW ke dalam proses hukum atau kriminalisasi. Hal ini akan menciptakan preseden negatif terhadap pejabat yang terlibat dalam administrasi wakaf.

Ketiga, menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan wakaf. Sengketa ini menimbulkan kekhawatiran publik terhadap keabsahan dan keamanan pengelolaan aset wakaf. Masyarakat yang menyaksikan konflik ini mungkin merasa bahwa pengelolaan wakaf tidak transparan atau rentan terhadap sengketa hukum, sehingga mengurangi kepercayaan mereka terhadap lembaga wakaf dan pejabat yang bertanggung jawab. Ketidakpercayaan ini berdampak buruk pada partisipasi masyarakat dalam proses wakaf di masa mendatang.

Keempat, mengganggu pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum. Tanah wakaf yang tengah bersengketa ini terancam tidak dapat digunakan untuk kepentingan masyarakat luas, baik untuk kegiatan sosial maupun pembangunan fasilitas umum. Sengketa yang berlarut-larut menghambat akses publik ke tanah tersebut dan berpotensi mengurangi kontribusi lahan wakaf bagi kemaslahatan masyarakat setempat.

KONSTRUKSI HUKUM

Kasus sengketa tanah wakaf ini telah melalui proses persidangan, di mana pengadilan memutuskan untuk menolak permohonan pembatalan yang diajukan oleh ahli waris. Keputusan ini secara langsung memperkuat posisi hukum **Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)** dan menegaskan validitas sertifikat tanah wakaf seluas 5.500

m² yang telah diterbitkan oleh **Kantor Pertanahan**. Dengan keputusan tersebut, pencatatan luas tanah wakaf oleh PPAIW dinyatakan sah, dan pengadilan menganggap bahwa proses pencatatan telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Putusan ini sekaligus menggugurkan klaim ahli waris yang menyatakan bahwa luas tanah yang diwakafkan seharusnya hanya 500 m². Pengadilan menilai bahwa klaim ahli waris tidak memiliki dasar hukum yang kuat, mengingat adanya bukti-bukti administratif dan dokumen pendukung yang memperlihatkan bahwa luas tanah wakaf sebenarnya adalah 5.500 m². Dengan adanya putusan ini, kedudukan hukum PPAIW dan keabsahan tanah wakaf semakin kukuh, memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan dalam pemanfaatan tanah wakaf untuk kepentingan sosial dan keagamaan.

Dalam proses sengketa tanah wakaf ini, sejumlah langkah hukum telah mendukung terlaksananya proses yang berujung pada putusan pengadilan. *Pertama*, **penguatan bukti administratif** menjadi langkah penting di persidangan. Dokumen-dokumen pendukung, seperti surat dari kepala desa, camat, dan pernyataan wakif, telah menjadi alat bukti yang valid yang membantu mengukuhkan bahwa pencatatan luas tanah oleh **Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)** telah dilakukan sesuai prosedur yang sah. Bukti-bukti administratif ini memberikan dasar yang kuat bagi pengadilan untuk menolak klaim ahli waris yang menyatakan bahwa luas tanah wakaf seharusnya hanya 500 m², bukan 5.500 m².

Kedua, adalah **perlindungan hukum pasca putusan** pengadilan. Dengan adanya putusan yang menolak gugatan ahli waris, tanah wakaf kini memiliki perlindungan hukum yang lebih kuat, sehingga harus dipertahankan dan dikelola sesuai dengan tujuan wakaf yang diikrarkan oleh wakif. Upaya hukum lanjutan dari ahli waris diharapkan dapat diminimalkan, sehingga tanah wakaf tersebut tetap dapat digunakan untuk kepentingan sosial. Selanjutnya, **implementasi putusan pengadilan** menjadi langkah penting yang harus dipastikan oleh PPAIW dan pihak terkait. Mereka perlu memastikan bahwa keputusan ini dilaksanakan dalam pengelolaan tanah wakaf dan menyosialisasikan hasilnya kepada

masyarakat. Dengan demikian, langkah ini akan membantu menghindari sengketa serupa di masa depan, menjaga agar tanah wakaf tetap bermanfaat bagi masyarakat tanpa gangguan.

Ketiga, pendampingan lanjutan oleh lembaga terkait, khususnya oleh **Kementerian Agama** dan **Badan Wakaf Indonesia (BWI)**. Kedua lembaga ini perlu berperan aktif dalam memberikan pendampingan guna memastikan bahwa pengelolaan tanah wakaf berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pendampingan ini akan membantu nazhir dan pihak pengelola untuk memahami dan menerapkan ketentuan hukum yang relevan, sehingga potensi konflik lanjutan dapat diminimalkan. Selain itu, dukungan dari Kementerian Agama dan BWI berperan penting dalam menjaga stabilitas sosial di masyarakat dengan menegaskan keabsahan status wakaf dan memastikan bahwa aset tersebut digunakan secara optimal sesuai peruntukan wakaf.

GUGATAN SERTIFIKAT WAKAF OLEH AHLI WARIS

Kasus ini membahas sengketa hukum yang melibatkan tanah wakaf, di mana ahli waris (Sdr. Y) menggugat keabsahan sertifikat wakaf atas nama ayahnya (Mr. B), yang terdaftar sebagai wakif. Sengketa bermula dari transaksi penjualan tanah antara Mr. B dan pembeli (Mr. X) yang tidak didokumentasikan dengan Akta Jual Beli (AJB). Tanah tersebut kemudian diwakafkan oleh Mr. X, meskipun alas haknya masih terdaftar atas nama Mr. B. Dalam proses pencatatan wakaf, kepala KUA mencatat Mr. B sebagai wakif, yang menjadi dasar sengketa ini. Kasus ini menggambarkan pentingnya verifikasi dokumen kepemilikan tanah dan keabsahan transaksi dalam memastikan kepastian hukum tanah wakaf. Analisis ini menyoroti dampak hukum, sosial, dan administratif akibat kurangnya kepatuhan terhadap prosedur pendaftaran wakaf sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006. Sengketa ini menegaskan perlunya akurasi dalam pencatatan wakaf untuk melindungi niat wakif dan kepentingan masyarakat yang bergantung pada aset wakaf.

KRONOLOGIS

Permasalahan utama dalam kasus ini berpusat pada sengketa kepemilikan tanah yang diwakafkan, di mana seorang ahli waris, Sdr. Y, menggugat keabsahan sertifikat wakaf yang mencantumkan ayahnya, Mr. B, sebagai wakif. Klaim Sdr. Y didasarkan pada pernyataan bahwa

ayahnya tidak pernah memiliki niat untuk berwakaf, yang mengarah pada ketidakjelasan dan potensi sengketa hukum terkait penetapan status tanah yang telah diwakafkan. Permasalahan ini menunjukkan adanya celah dalam pencatatan dan pengesahan wakaf, terutama jika hanya mengandalkan dokumen alas hak tanpa bukti pendukung yang memadai.

Ketiadaan Akta Jual Beli (AJB) antara Mr. B dan Mr. X menjadi inti permasalahan yang signifikan. Menurut peraturan hukum agraria, peralihan hak tanah seharusnya disertai dengan AJB yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kasus ini, Mr. X membeli tanah dari Mr. B namun tidak menyelesaikan peralihan haknya dengan AJB, sehingga tanah tersebut secara hukum tetap tercatat atas nama Mr. B. Ketika Mr. X memutuskan untuk mewakafkan tanah tersebut, status kepemilikan yang belum jelas memunculkan persoalan mengenai keabsahan wakaf yang dilakukan.

Di sisi lain, pencatatan wakaf yang dilakukan oleh kepala KUA berdasarkan alas hak tanpa pengesahan peralihan kepemilikan menjadi permasalahan hukum tersendiri. Kepala KUA seharusnya mencatat wakaf berdasarkan ikrar dan bukti kepemilikan yang jelas. Dalam kasus ini, pencatatan nama Mr. B sebagai wakif, meskipun didasarkan pada alas hak, memperlihatkan kelemahan dalam verifikasi dan validasi dokumen yang digunakan. Hal ini membuka peluang bagi ahli waris untuk mengklaim ketidakabsahan wakaf tersebut, yang kemudian menjadi dasar gugatan Sdr. Y.

Permasalahan hukum ini menggarisbawahi perlunya peningkatan proses administrasi dan regulasi terkait pencatatan wakaf. Ketidakjelasan dalam peralihan hak dan kelalaian dalam verifikasi dokumen oleh otoritas terkait dapat menciptakan celah hukum yang menimbulkan sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, perbaikan mekanisme pencatatan dan pengesahan wakaf serta prosedur peralihan hak tanah perlu diperhatikan agar tidak terjadi kekeliruan yang merugikan semua pihak, termasuk wakif, nazhir, dan ahli waris.

Permasalahan hukum utama dalam kasus ini meliputi:

Penggugatan oleh ahli waris (Sdr. Y) atas sertifikat wakaf dengan klaim bahwa ayahnya (Mr. B) tidak pernah menyatakan niat berwakaf.

Pembeli (Mr. X) yang membeli tanah tanpa AJB, langsung mengalihkan kepemilikan dengan wakaf tanpa perubahan status alas hak atas persetujuan penjual (Mr B)

Kepala KUA yang mencatat Mr. B sebagai wakif berdasarkan dokumen alas hak, tanpa adanya bukti resmi dari pihak terkait bahwa tanah tersebut telah dipindahtanggankan secara sah kepada Mr. X sebelum wakaf dilakukan.

DAMPAK HUKUM

1. Kepastian Status Kepemilikan Tanah yang Dipertanyakan

Sengketa ini mengakibatkan ketidakjelasan kepemilikan tanah yang diwakafkan. Dengan adanya gugatan dari ahli waris, **Sdr. Y**, yang menyatakan bahwa ayahnya, **Mr. B**, tidak pernah berniat untuk mewakafkan tanah tersebut, muncul keraguan atas keabsahan status tanah sebagai wakaf. Ketidakjelasan ini dapat berdampak pada status tanah yang tercatat sebagai wakaf, dan apabila gugatan berhasil, status wakaf bisa dibatalkan, mengakibatkan tanah kembali kepada ahli waris.

2. Ketidakabsahan Wakaf akibat Ketiadaan Akta Jual Beli (AJB)

Karena **Mr. X** membeli tanah dari **Mr. B** tanpa menyelesaikan proses peralihan hak melalui **Akta Jual Beli (AJB)** yang sah, tanah tersebut tetap tercatat atas nama Mr. B. Ketidakhadiran AJB ini menimbulkan celah hukum yang signifikan, mengingat menurut peraturan agraria, peralihan hak harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa AJB, wakaf yang dilakukan oleh Mr. X tidak dapat dianggap sah secara hukum, karena status kepemilikan tanah tidak resmi beralih ke Mr. X sebelum ikrar wakaf dilakukan.

3. Kelemahan Pencatatan Wakaf oleh Kepala KUA

Dalam kasus ini, **Kepala Kantor Urusan Agama (KUA)** mencatat Mr. B sebagai wakif berdasarkan dokumen alas hak, tanpa verifikasi lebih lanjut terkait status kepemilikan tanah yang jelas. Dengan tidak adanya bukti peralihan kepemilikan dari Mr. B ke Mr. X sebelum wakaf, pencatatan wakaf oleh Kepala KUA menjadi rentan terhadap gugatan hukum. Tindakan ini menunjukkan kelemahan dalam proses verifikasi dokumen yang dilakukan oleh KUA, membuka peluang bagi ahli waris untuk mengklaim bahwa wakaf tersebut tidak sah.

4. Potensi Sengketa Lanjutan dan Kriminalisasi Pihak Terkait

Sengketa ini berpotensi memicu konflik hukum lanjutan antara ahli waris, nazhir, dan pihak-pihak terkait, khususnya jika keputusan pengadilan memihak ahli waris. Dalam skenario terburuk, pihak-pihak yang terlibat dalam proses wakaf, seperti Mr. X dan Kepala KUA, dapat menghadapi tuntutan hukum, termasuk potensi kriminalisasi, akibat kelalaian dalam melengkapi proses peralihan hak. Hal ini dapat merusak reputasi lembaga yang berwenang dalam mengelola dan mencatat wakaf.

5. Menurunnya Kepercayaan Masyarakat terhadap Administrasi Wakaf

Sengketa ini dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap proses administrasi wakaf, terutama dalam hal pencatatan dan verifikasi kepemilikan yang dilakukan oleh lembaga seperti KUA. Masyarakat dapat merasa bahwa prosedur yang tidak teliti ini membuka peluang untuk kesalahan dan sengketa di masa mendatang, yang mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi wakaf dan pihak-pihak yang terlibat.

PROSES PENCATATAN IKRAR WAKAF

Pencatatan ikrar wakaf di Kantor Urusan Agama (KUA) diatur secara ketat dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006. Aturan ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap proses wakaf memenuhi persyaratan hukum yang berlaku, sehingga tanah wakaf memiliki keabsahan formal dan perlindungan hukum yang jelas. Persyaratan ini melibatkan dokumen dasar hingga peran verifikasi dari pejabat setempat, yang semuanya dirancang untuk menghindari potensi konflik di kemudian hari.

Pasal 38 Ayat (1) menegaskan bahwa pendaftaran tanah wakaf harus didasarkan pada Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW). Dokumen ini merupakan bukti resmi bahwa proses wakaf telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum. AIW mencerminkan niat wakif secara tertulis dan menjadi dasar untuk pencatatan tanah wakaf di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa adanya AIW atau APAIW, status tanah wakaf tidak memiliki keabsahan hukum yang kuat, sehingga rentan terhadap gugatan atau klaim dari pihak lain.

Selain AIW, Pasal 38 Ayat (2) menetapkan beberapa dokumen administratif tambahan yang harus dilampirkan dalam proses pendaftaran wakaf. Salah satunya adalah sertifikat hak atas tanah atau bukti kepemilikan lainnya, seperti girik. Dokumen ini memastikan bahwa tanah yang diwakafkan sepenuhnya milik wakif dan tidak ada pihak lain yang memiliki klaim atas tanah tersebut. Hal ini sangat penting untuk menghindari potensi sengketa di masa depan.

Persyaratan lainnya adalah surat pernyataan bahwa tanah yang diwakafkan bebas dari sengketa, perkara, sitaan, atau jaminan. Wakif harus memberikan pernyataan tertulis yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak terlibat dalam masalah hukum apa pun. Surat ini harus disahkan oleh kepala desa atau lurah dan diperkuat oleh camat setempat. Dokumen ini memberikan jaminan tambahan bahwa tanah wakaf aman secara hukum dan dapat dimanfaatkan sesuai niat wakif.

Kepala desa atau lurah, serta camat, memainkan peran kunci dalam

proses verifikasi status tanah wakaf. Mereka bertugas untuk memeriksa dan mengesahkan surat pernyataan dari wakif mengenai status tanah yang akan diwakafkan. Keterlibatan pejabat lokal ini penting untuk memastikan bahwa tanah yang diwakafkan benar-benar bebas dari masalah hukum, sehingga proses wakaf dapat berlangsung tanpa hambatan.

Keterlibatan pejabat lokal tidak hanya membantu memenuhi persyaratan administratif tetapi juga berfungsi sebagai langkah preventif untuk menghindari sengketa di masa depan. Dengan memverifikasi status tanah sebelum proses wakaf dilakukan, risiko munculnya klaim atau gugatan dari pihak ketiga dapat diminimalkan. Hal ini memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat terhadap tanah wakaf dan memastikan manfaatnya dapat dirasakan oleh masyarakat.

Secara keseluruhan, Pasal 38 PP No. 42 Tahun 2006 memberikan kerangka kerja yang jelas untuk memastikan bahwa proses wakaf dilakukan secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum. Kepastian hukum ini tidak hanya melindungi tanah wakaf dari potensi sengketa tetapi juga memungkinkan tanah tersebut dimanfaatkan secara maksimal untuk kepentingan sosial dan keagamaan sesuai dengan niat awal wakif.

SENGKETA KEPEMILIKAN ASET WAKAF YANG BERPINDAH TANGAN

Kasus ini membahas sengketa aset wakaf seluas 2,5 hektar yang telah memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW) dengan Nazhir Yayasan A, namun belum disertifikasi di Kantor Pertanahan. Ketidaktifan Nazhir selama tiga tahun membuka celah bagi ahli waris untuk menjual tanah tersebut secara ilegal kepada sebuah perusahaan (PT). Ketiadaan sertifikasi melemahkan status hukum tanah wakaf dan memicu pelanggaran terhadap Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Kasus ini menyoroti lemahnya pengelolaan wakaf akibat kelalaian Nazhir dan kurangnya pengawasan pemerintah, serta menegaskan perlunya sertifikasi dan penguatan sistem pengelolaan untuk melindungi aset wakaf dan memastikan manfaatnya sesuai tujuan wakaf.

KRONOLOGIS

Kasus ini bermula pada tahun 2018, ketika sebuah lahan seluas 2,5 hektar diwakafkan oleh seorang wakif bernama Pak B, dengan tujuan untuk pembangunan fasilitas pendidikan Islam. Akta Ikrar Wakaf (AIW) dibuat dengan menunjuk Yayasan A sebagai nazhir yang bertanggung jawab mengelola tanah tersebut sesuai tujuan wakaf. Meski telah memiliki AIW, proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan belum dilakukan. Nazhir tidak segera menindaklanjuti pendaftaran tanah wakaf, sehingga secara administratif tanah tersebut tidak memiliki sertifikat wakaf yang sah.

Setelah tiga tahun berlalu tanpa adanya kegiatan pengelolaan atau pembangunan fasilitas pendidikan oleh Yayasan A, muncul ketidakpuasan dari pihak ahli waris. Merasa bahwa tanah tersebut tidak dimanfaatkan dengan baik dan tidak tercatat sebagai wakaf resmi di Kantor Pertanahan, salah satu ahli waris mengambil tindakan dengan menyerahkan tanah tersebut kepada sebuah perusahaan, yang kemudian dikenal sebagai PT X. Dengan dasar bahwa tanah tersebut belum tercatat resmi sebagai wakaf di BPN, PT X menerima tanah tersebut dan berencana mengembangkannya untuk tujuan komersial.

Pada tahun 2022, PT X mulai mengurus berbagai izin pengembangan, yang membuat pihak BPN dan Kementerian Agama setempat mengetahui bahwa tanah yang akan dikembangkan oleh PT X sebenarnya memiliki ikrar wakaf. Ketika ahli waris menjual tanah ini kepada PT X, mereka mengabaikan status tanah sebagai wakaf yang telah diikrarkan, meskipun belum disertifikasi. Pihak BPN kemudian meminta Yayasan A untuk segera mengklarifikasi status tanah ini, tetapi Yayasan A tidak memiliki sertifikat untuk membuktikan kepemilikan wakaf atas tanah tersebut, mengingat pendaftaran ke BPN belum selesai dilakukan.

Kasus ini akhirnya sampai di meja hijau, dengan pihak Yayasan A dan Kementerian Agama mengklaim bahwa tanah ini adalah aset wakaf yang tidak boleh diperjualbelikan, sementara PT X dan ahli waris mempertahankan bahwa karena tanah tersebut belum tersertifikasi sebagai wakaf, transaksi tersebut sah secara hukum. Ketidaktepatan administrasi dari pihak Yayasan A dan ketidakjelasan status tanah ini menimbulkan sengketa yang kompleks dan menyoroti pentingnya segera mendaftarkan aset wakaf ke BPN untuk menghindari masalah serupa di masa depan.

FAKTA HUKUM

Permasalahan hukum dalam kasus ini mencakup beberapa aspek kompleks yang menyangkut status kepemilikan dan pengelolaan aset wakaf. *Pertama*, tanah seluas 2,5 hektar telah memiliki Akta Ikrar Wakaf

(AIW) yang sah dengan Nazhir Yayasan A, namun belum disertifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketiadaan sertifikat ini membuat status hukum tanah wakaf menjadi lemah dan rawan terhadap pengambilalihan ilegal. Dalam hukum perwakafan, sertifikat BPN diperlukan untuk memperkuat pengakuan hukum atas status wakaf dan melindungi aset dari potensi penyalahgunaan oleh pihak lain.

Kedua, setelah tiga tahun tanpa aktivitas pengelolaan yang signifikan, tanah wakaf tersebut berpindah tangan ke sebuah PT dan dijual oleh ahli waris. Ini mengindikasikan adanya celah dalam pengawasan dan pelaporan yang dilakukan oleh Nazhir (Yayasan A). Tindakan ahli waris menjual tanah yang seharusnya dilindungi sebagai wakaf jelas melanggar prinsip dasar hukum wakaf yang menyatakan bahwa setelah diikrarkan, tanah wakaf tidak dapat dialihkan atau diperjualbelikan. Ini mempertegas bahwa kelalaian Nazhir dalam menjalankan amanahnya dapat membuka peluang bagi pihak-pihak lain untuk menyalahgunakan status aset wakaf.

Ketiga, tindakan penjualan tanah oleh ahli waris menunjukkan adanya ketidaktahuan atau pelanggaran terhadap prinsip perwakafan. Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Pasal 3 dan Pasal 40, tanah yang telah diikrarkan sebagai wakaf tidak boleh diperjualbelikan atau diwariskan. Ahli waris tidak memiliki hak atas tanah yang sudah diwakafkan, dan tindakan mereka menjual tanah tersebut menyalahi aturan hukum dan merusak tujuan dari wakaf itu sendiri. Ketidakjelasan mengenai hak dan kewajiban dalam pengelolaan wakaf menimbulkan potensi konflik hukum yang serius.

Keempat, permasalahan ini menyoroti kelemahan dalam sistem pengawasan terhadap Nazhir dan kepatuhan pada prosedur perwakafan. Nazhir Yayasan A yang tidak aktif selama tiga tahun seharusnya menjadi perhatian pihak pengawas, seperti Kementerian Agama atau Badan Wakaf Indonesia (BWI). Ketiadaan aktivitas pengelolaan yang terpantau dan dokumentasi yang tidak memadai membuka peluang bagi penyalahgunaan aset wakaf. Dalam kasus ini, ketiadaan tindakan dari pengawas menciptakan celah yang memungkinkan ahli waris mengambil

alih tanah secara ilegal, merusak integritas sistem perwakafan dan menurunkan kepercayaan publik terhadap pengelolaan wakaf.

KETENTUAN TUGAS NAZHIR

Kasus penjualan aset wakaf yang terjadi dalam sengketa di atas menggambarkan pentingnya peran nazhir dalam menjaga dan mengelola aset wakaf sesuai dengan peruntukannya. Sebagai pihak yang diberi amanah untuk mengelola harta benda wakaf, nazhir memiliki tanggung jawab besar yang harus dilaksanakan dengan profesionalisme dan integritas. Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, tugas utama nazhir mencakup administrasi harta wakaf, pengelolaan, pengembangan, pengawasan, dan perlindungan terhadap aset wakaf. Selain itu, nazhir juga memiliki kewajiban melaporkan pelaksanaan tugasnya kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI). Jika tugas-tugas ini dijalankan dengan baik, aset wakaf akan tetap bermanfaat sesuai dengan niat awal wakif, yakni memberikan manfaat jangka panjang bagi masyarakat.

TUGAS NAZHIR

● Melakukan Pengadministrasian
Harta Benda Wakaf

● Mengelola dan Mengembangkan Harta
Benda Wakaf Sesuai Tujuan, Fungsi,
dan Peruntukannya

● Mengawasi dan Melindungi Harta
Benda Wakaf

● Melaporkan Pelaksanaan Tugas Kepada
Kementerian Agama dan BWI

Namun, dalam kasus ini, nazhir tampaknya tidak melaksanakan tugasnya dengan baik, terutama dalam aspek administrasi dan perlindungan aset wakaf. Tanpa adanya pengawasan yang baik dan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN), status kepemilikan wakaf menjadi rentan terhadap tindakan pihak lain yang ingin mengambil keuntungan dari aset tersebut. Kelalaian nazhir dalam mendaftarkan tanah wakaf di BPN menimbulkan masalah hukum dan membuka celah bagi ahli waris untuk menjual tanah wakaf yang sebenarnya telah diikrarkan. Ketidakjelasan status administrasi ini mengakibatkan konflik kepentingan dan memperburuk citra institusi wakaf di mata masyarakat.

Selain itu, Pasal 40 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 melarang keras pengalihan atau penggunaan harta benda wakaf di luar peruntukan yang telah ditetapkan. Larangan ini meliputi menjadikan tanah wakaf sebagai jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, atau dialihkan dalam bentuk apa pun tanpa izin resmi dari pihak berwenang. Larangan tersebut bertujuan untuk menjaga agar harta wakaf tetap terpelihara dan memiliki nilai guna yang berkelanjutan bagi masyarakat sesuai dengan amanah yang diberikan oleh wakif. Oleh karena itu, upaya untuk menjual atau menghibahkan aset wakaf tanpa proses yang benar bertentangan dengan prinsip syariah dan ketentuan hukum positif yang ada.

Kasus ini menunjukkan bahwa kelalaian nazhir dalam menjalankan kewajibannya dapat merugikan umat secara keseluruhan. Ketidakmampuan nazhir dalam menjaga aset wakaf yang sudah diamanahkan tidak hanya merugikan penerima manfaat wakaf (mauquf 'alaih) tetapi juga menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap institusi wakaf. Agar kejadian serupa tidak terulang, sangat penting bagi nazhir untuk memahami dan mematuhi aturan yang ada serta memastikan bahwa setiap aset wakaf tercatat dan dikelola dengan penuh kehati-hatian demi kepentingan umat dan menjaga amanah yang telah diberikan oleh wakif.

SENGKETA PENGADAIAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) PADA TANAH WAKAF

Kasus ini mengangkat permasalahan pengadaian Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah wakaf yang di atasnya telah berdiri masjid seluas 250 m². Sertifikat tersebut digadaikan oleh wakif, Mrs. D, tanpa sepengetahuan nazhir dan takmir masjid. Setelah Mrs. D meninggal dunia dalam masa tenor pinjaman, pengadilan memutuskan bahwa asuransi tidak dapat mengcover karena penyakit bawaan. Bank sebagai debitur berusaha menyita tanah tersebut. Kasus ini menunjukkan celah hukum terkait pengelolaan tanah wakaf dan perlindungan aset wakaf dari tindakan yang tidak sesuai syariat dan peraturan.

KRONOLOGIS

Pada tahun 2017, Mrs. D mewakafkan tanah seluas 250 m² di Desa Amanah, di atasnya didirikan sebuah masjid yang telah menjadi tempat ibadah utama bagi masyarakat setempat. Mrs. D mencatatkan wakaf tersebut secara lisan di hadapan tokoh agama setempat dan menunjuk nazhir untuk mengelola masjid tanpa melakukan pencatatan resmi di Kantor Urusan Agama (KUA) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah tersebut masih terdaftar atas nama Mrs. D, yang kemudian menciptakan potensi masalah ke depan.

Pada tahun 2021, menghadapi kesulitan finansial, Mrs. D menggadaikan SHM tanah masjid tersebut ke sebuah bank tanpa sepengetahuan pihak

nazhir dan takmir masjid. Mrs. D berkomitmen untuk menebus gadai tersebut dalam masa tenor yang telah disepakati, namun sayangnya pada tahun 2022, ia meninggal dunia akibat penyakit kronis yang sebelumnya telah ia derita. Setelah kematiannya, bank berusaha untuk mengeksekusi sertifikat tanah wakaf tersebut sebagai bagian dari penyelesaian pinjaman yang belum terlunasi.

Kasus ini berlanjut ke pengadilan ketika pihak keluarga Mrs. D mencoba untuk mengajukan klaim asuransi guna menutup sisa pinjaman tersebut. Namun, pengadilan memutuskan bahwa asuransi tidak dapat mengcover pembayaran sisa pinjaman karena penyakit bawaan yang menjadi penyebab utama kematian Mrs. D. Hal ini membuat bank sebagai debitur menuntut hak eksekusi atas tanah tersebut, yang secara hukum masih tercatat atas nama Mrs. D meskipun sudah dijadikan wakaf.

Situasi ini memicu protes dari masyarakat dan takmir masjid yang merasa hak ibadah mereka terancam, serta menyoroti kelemahan dalam pengelolaan aset wakaf. Kasus ini pun menunjukkan celah hukum yang memungkinkan tanah wakaf berpotensi disalahgunakan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, karena kurangnya perlindungan hukum yang tegas terhadap aset wakaf yang belum tercatat secara resmi sebagai wakaf di lembaga terkait seperti BPN.

KONSTRUKSI HUKUM

Sebagai pengelola harta benda wakaf, **Nazhir memiliki tanggung jawab penuh untuk menjaga dan memastikan aset wakaf dimanfaatkan sesuai peruntukan yang telah ditetapkan.** Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, tugas utama Nazhir mencakup administrasi aset, pengelolaan dan pengembangan, serta pengawasan dan perlindungan terhadap harta wakaf. Selain itu, Nazhir juga wajib melaporkan pelaksanaan tugasnya kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI) sebagai bentuk akuntabilitas. Melalui Peraturan Menteri uhan tugas-tugas ini, Nazhir memastikan bahwa aset wakaf tetap berfungsi

sebagai sumber manfaat bagi masyarakat, sesuai dengan amanah dan niat awal yang diikrarkan oleh wakif.

LARANGAN PADA HARTA BENDA WAKAF



Aset wakaf memiliki ketentuan yang jelas mengenai statusnya. **Pasal 40 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 melarang segala bentuk pengalihan atau penggunaan harta wakaf di luar peruntukan yang telah ditetapkan.** Larangan ini mencakup pengalihan kepemilikan dalam bentuk hibah, penjualan, penjaminan, penyitaan, pewarisan, pertukaran, atau pengalihan lainnya. Aturan ini dirancang untuk melindungi kelestarian harta wakaf agar manfaatnya dapat terus dinikmati oleh masyarakat dan tidak terganggu oleh perubahan status kepemilikan. Perlindungan hukum yang ketat ini mencegah penyalahgunaan atau tindakan yang dapat merugikan umat dan mengamankan tujuan wakaf sesuai amanah wakif.

Apabila Nazhir lalai dalam menjalankan tugas pengelolaan dan perlindungan terhadap aset wakaf, **hal ini dianggap sebagai pelanggaran terhadap kewajiban yang telah diamanahkan.** Kelalaian ini dapat mencakup pengabaian administrasi, kurangnya pengawasan, atau tidak adanya pelaporan yang memadai kepada BWI. Pelanggaran terhadap kewajiban ini tidak hanya melanggar ketentuan hukum, tetapi juga

berpotensi menghilangkan manfaat harta wakaf yang seharusnya terus dinikmati oleh masyarakat. Selain itu, kelalaian Nazhir dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi wakaf, yang pada akhirnya merusak integritas pengelolaan wakaf secara keseluruhan.

Dengan demikian, sangat penting bagi Nazhir untuk menjalankan peran dan tanggung jawabnya dengan penuh integritas dan profesionalisme. **Kepatuhan terhadap ketentuan hukum dan prinsip amanah wakaf memastikan bahwa harta wakaf tetap terpelihara dengan baik** dan memberikan manfaat yang optimal bagi umat. Tanggung jawab ini tidak hanya mencerminkan kepatuhan hukum, tetapi juga komitmen moral untuk menjaga aset wakaf sebagai sumber kebaikan yang berkelanjutan bagi masyarakat.

EVALUASI KENZAHIRAN

Evaluasi kenazhiran dalam kasus ini menyoroti pentingnya langkah proaktif dari pihak nazhir untuk mendaftarkan tanah wakaf ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna mendapatkan sertifikat wakaf resmi. Pendaftaran ini tidak hanya untuk pengakuan formal oleh negara tetapi juga untuk memberikan perlindungan hukum yang kuat terhadap status wakaf tanah tersebut. Dengan adanya sertifikat resmi, tanah wakaf akan diakui secara legal sebagai aset yang diperuntukkan bagi kepentingan umat dan tidak bisa dialihkan, digadaikan, atau digunakan sebagai jaminan hutang tanpa persetujuan nazhir serta otoritas terkait.

Nazhir memiliki tanggung jawab penuh dalam menjaga dan mengembangkan aset wakaf sesuai dengan peruntukannya. Berdasarkan Pasal 11 UU Nomor 41 Tahun 2004, tugas utama Nazhir mencakup administrasi aset, pengelolaan dan pengembangan, pengawasan, serta pelaporan pelaksanaan tugasnya kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI). Ketidakhadiran atau kelalaian nazhir dalam pengawasan aset wakaf dapat membuka celah administrasi dan risiko penyalahgunaan aset. Dalam situasi di mana nazhir tidak aktif atau gagal memberikan laporan yang jelas terkait status perubahan, mekanisme pengawasan dan

pembinaan terhadap nazhir perlu diperkuat untuk menjaga agar aset wakaf tetap memberikan manfaat bagi masyarakat.

Dengan sertifikat wakaf yang terdaftar di BPN, tanah tersebut terlindungi dari tindakan ilegal seperti penggadaian atau pengalihan oleh wakif tanpa izin nazhir. Penguatan peran nazhir sangat krusial dalam hal ini, karena mereka bertindak sebagai penjaga amanah wakif. Dalam peran ini, mereka memiliki kewajiban hukum dan moral untuk melindungi aset wakaf sesuai dengan niat awal wakif, sehingga aset tetap berfungsi sebagai sumber manfaat bagi umat. Legalitas yang terjamin melalui sertifikat di BPN menjadikan tindakan-tindakan yang melanggar prinsip wakaf dapat dicegah dan dinyatakan tidak sah.

Selain itu, penting bagi lembaga terkait, seperti BPN, Kementerian Agama, dan BWI, untuk memastikan bahwa proses pendaftaran dan pengawasan aset wakaf berjalan lancar dan transparan. Sistem registrasi yang kuat, ditambah dengan mekanisme pengawasan yang baik, dapat mencegah konflik atau celah hukum yang mungkin dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu untuk melakukan tindakan yang merugikan. Implementasi sistem pengawasan yang solid akan membantu melindungi fungsi sosial dari aset wakaf, menjadikannya tetap aman dan sesuai dengan tujuan awal wakaf, yaitu untuk kepentingan dan kesejahteraan masyarakat.

PENGEMBALIAN TANAH WAKAF KEPADA AHLI WARIS

Kasus ini melibatkan seseorang yang telah mewakafkan tanah untuk pembangunan masjid. Setelah wakif meninggal, ahli waris (anaknya) mengajukan gugatan atau permintaan untuk mengembalikan tanah yang telah diwakafkan oleh orang tuanya. Agar tidak terjadi konflik yang berkepanjangan, pengurus masjid akhirnya memutuskan untuk membeli kembali tanah tersebut. Selain itu, kasus ini menunjukkan adanya kelalaian nazhir yang tidak segera mendaftarkan tanah wakaf ke KUA dan BPN, di mana nazhir beranggapan bahwa tanah yang sudah digunakan sebagai masjid dan diikrarkan sebagai wakaf sudah aman. Anggapan seperti ini sering terjadi, terutama pada wakaf berupa masjid atau mushalla. Permasalahan ini menimbulkan pertanyaan hukum terkait status tanah yang sudah diwakafkan dan diminta kembali oleh ahli waris serta status tanah yang dibeli oleh pengurus masjid dan dijadikan sebagai tanah wakaf berjamaah.

KRONOLOGIS

Kasus ini bermula pada tahun 2000 ketika Mr. A, seorang warga Desa Z, mengikrarkan tanah seluas 800 m² sebagai wakaf untuk pembangunan sebuah masjid. Tanah ini diserahkan kepada nazhir perseorangan, Mr. B, yang merupakan tokoh agama di desa tersebut. Namun, Mr. B tidak segera mendaftarkan tanah wakaf tersebut ke Kantor Urusan Agama

(KUA) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ia beranggapan bahwa tanah yang sudah digunakan sebagai masjid tidak perlu didaftarkan, dengan asumsi bahwa penggunaannya sudah cukup membuktikan statusnya sebagai wakaf.

Beberapa tahun berlalu, masjid tersebut berkembang dan semakin banyak jamaah yang datang untuk beribadah. Namun, masalah mulai muncul ketika ahli waris Mr. A, terutama anaknya, Mr. C, mulai mempertanyakan legalitas tanah tersebut. Mr. C merasa bahwa tanah wakaf tersebut sebenarnya belum sepenuhnya diserahkan secara sah karena tidak ada dokumen resmi yang mengikat, dan ia meminta agar tanah tersebut dikembalikan sebagai bagian dari harta warisan keluarga. Pihak keluarga merasa bahwa karena tidak ada bukti tertulis yang resmi, klaim mereka tetap sah.

Ketika masalah ini diajukan ke pengurus masjid, mereka memutuskan untuk membeli tanah di sekitar area masjid dengan harapan dapat memperluas fasilitas ibadah dan menjadikan tanah tersebut sebagai wakaf berjamaah. Namun, pengubahan status tanah menjadi wakaf berjamaah menciptakan dilema hukum. Tanah yang awalnya diwakafkan oleh Mr. A sebagai wakaf individu kini diklaim sebagai wakaf berjamaah, yang menimbulkan kebingungan terkait kepemilikan dan status tanah tersebut di mata hukum.

Pada akhirnya, kasus ini memicu konflik antara ahli waris Mr. A dan pengurus masjid yang ingin mempertahankan tanah tersebut sebagai wakaf masjid. Ketidakjelasan mengenai status tanah, kurangnya dokumen resmi, dan langkah-langkah administratif yang terabaikan menciptakan kondisi yang rawan sengketa. Kasus ini menunjukkan pentingnya bagi nazhir untuk mengelola wakaf tidak hanya dari aspek fisik, tetapi juga secara administratif untuk menghindari potensi konflik dengan ahli waris di masa mendatang.

FAKTA HUKUM

Masalah utama dalam kasus ini adalah ketidakjelasan status tanah wakaf yang sudah diikrarkan namun kemudian diminta kembali oleh ahli waris wakif. Menurut **Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf**, aset yang telah diwakafkan bersifat mengikat dan tidak dapat ditarik kembali, menegaskan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum yang abadi. Namun, kelalaian nazhir dalam mendaftarkan tanah wakaf tersebut ke Kantor Urusan Agama (KUA) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menimbulkan risiko terjadinya konflik di kemudian hari. Sikap nazhir yang menganggap tanah yang telah digunakan untuk masjid aman tanpa perlu didaftarkan justru menimbulkan kerentanan administratif yang dapat memengaruhi status legalitas wakaf.

Permasalahan kedua muncul dari tindakan pengurus masjid yang membeli tanah tersebut dan menjadikannya sebagai wakaf berjamaah. Hal ini menimbulkan pertanyaan hukum tentang apakah wakaf berjamaah ini sah, mengingat tanah tersebut pada awalnya sudah diikrarkan sebagai wakaf individu oleh wakif pertama. Dalam konteks ini, status wakaf berjamaah dapat dipandang sebagai potensi pelanggaran terhadap ketentuan syariah, terutama jika proses perubahan status tidak melibatkan prosedur wakaf yang diatur dalam undang-undang.

Ketidakjelasan status wakaf ini berdampak pada legitimasi hak pengelolaan yang dimiliki oleh pengurus masjid dan dapat memicu ketidakpercayaan dari masyarakat, termasuk keluarga wakif. Ahli waris, yang merasa tidak diberi kejelasan tentang proses wakaf dan pendaftaran tanah, merasa berhak menuntut kembali tanah tersebut. Konflik ini menunjukkan pentingnya bagi nazhir untuk tidak hanya mengelola wakaf secara fisik tetapi juga memastikan legalitasnya, agar amanah wakif tetap terjaga secara sah.

Untuk menghindari kejadian serupa, diperlukan edukasi bagi nazhir dan pengurus masjid mengenai pentingnya mencatatkan wakaf secara resmi agar memiliki dasar hukum yang kuat. Langkah administratif ini tidak hanya memberikan jaminan keamanan hukum, tetapi juga melindungi tanah wakaf dari potensi klaim atau sengketa di kemudian

hari, sehingga tanah tersebut dapat dimanfaatkan secara berkelanjutan sesuai amanah wakif.

| NOMOR | FAKTA HUKUM |
|-------|---|
| 1 | Tanah seluas 800 m ² diwakafkan oleh Mr. A pada tahun 2000 untuk pembangunan masjid tanpa didaftarkan ke KUA atau BPN. |
| 2 | Nazhir perseorangan, Mr. B, tidak segera melakukan pencatatan administrasi, menganggap penggunaan tanah cukup membuktikan status wakaf. |
| 3 | Ahli waris Mr. A, khususnya Mr. C, mempertanyakan legalitas wakaf karena tidak ada dokumen resmi yang mengikat. |
| 5 | Konflik antara ahli waris Mr. A dan pengurus masjid muncul akibat ketidakjelasan status hukum tanah dan lemahnya pengelolaan administratif oleh nazhir. |

DAMPAK SOSIAL

Kasus ini berdampak besar terhadap kemanfaatan obyek wakaf. Tidak hanya berimbas pada kepastian hukum, namun fungsi sosial dari wakaf tidak dapat dimaksimalkan. Secara umum, dampak sosial dari sengketa ini tergambar dalam 3 hal berikut.

Pertama, ketegangan antar keluarga dan komunitas

Konflik mengenai status tanah wakaf menciptakan ketegangan antara ahli waris Mr. A dan pengurus masjid yang ingin mempertahankan tanah tersebut sebagai aset wakaf. Ketegangan ini berpotensi mengurangi harmoni di Desa Z, terutama antara keluarga wakif dan masyarakat yang telah memanfaatkan tanah tersebut sebagai tempat ibadah. Hal ini

memicu rasa saling curiga dan menghambat kerja sama dalam kegiatan keagamaan dan sosial.

Kedua, keraguan terhadap integritas nazhir

Ketidakkampuan Mr. B sebagai nazhir untuk mengelola wakaf secara administratif menimbulkan keraguan di masyarakat mengenai kompetensi dan tanggung jawabnya. Kelalaian dalam pendaftaran tanah wakaf di KUA atau BPN menciptakan ketidakpercayaan terhadap amanah yang seharusnya dijalankan oleh nazhir. Secara etika, hal ini merusak kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan aset wakaf yang amanah dan profesional.

Ketiga, kerugian manfaat sosial dari wakaf

Konflik status tanah menghambat pengembangan fasilitas masjid yang seharusnya dapat meningkatkan kapasitas dan pelayanan kepada jamaah. Ketidakjelasan administratif juga menghalangi optimalisasi manfaat sosial dari tanah wakaf. Secara etika, ini bertentangan dengan tujuan utama wakaf untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat, yang dalam kasus ini tidak dapat terealisasi akibat pengelolaan yang kurang tepat. Bottom of Form

KONSTRUKSI HUKUM

KONSTRUKSI HUKUM dalam kasus ini mengacu pada ketentuan **UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 40** yang menyatakan bahwa tanah wakaf tidak dapat ditarik kembali oleh wakif atau ahli waris. Keputusan untuk membeli kembali tanah yang telah diwakafkan bertentangan dengan prinsip dasar wakaf, meskipun dilakukan untuk menghindari konflik. Selain itu, tanah yang kemudian dibeli dan dijadikan wakaf berjamaah harus melalui proses ikrar wakaf yang sah. Kelalaian nazhir dalam mendaftarkan tanah wakaf ke KUA dan BPN juga perlu diperbaiki untuk menghindari konflik di masa depan.

SENGKETA ANTARA JAMAAH DAN KELUARGA WAKIF

Kasus ini melibatkan mushola yang dibangun di atas tanah pekarangan milik mantan kepala desa, yang awalnya diwakafkan secara tidak resmi (siri) tanpa Akta Ikrar Wakaf (AIW). Dalam perkembangan pemakmuran mushola tersebut, muncul perbedaan paham keagamaan antara keluarga wakif dan sebagian jamaah. Keluarga wakif menghendaki agar jamaah yang tidak sejalan dengan pemahaman mereka membangun mushola sendiri. Kasus ini menyisakan permasalahan terkait status tanah wakaf yang belum disertifikasi secara formal dan ketegangan sosial yang timbul dari konflik paham keagamaan.

KRONOLOGIS

Di sebuah desa bernama **Kampung Sinar**, berdiri sebuah mushola yang dibangun di atas tanah pekarangan milik seorang mantan kepala desa, **Pak R**. Tanah tersebut awalnya diwakafkan oleh Pak R secara *siri*—tidak ada ikrar resmi dan tanpa Akta Ikrar Wakaf (AIW). Meski demikian, masyarakat setempat menggunakan mushola tersebut sebagai tempat ibadah selama bertahun-tahun. Hingga saat ini, status tanah tersebut belum terdaftar di KUA atau BPN, karena Pak R dan keluarganya merasa cukup dengan niat wakaf yang telah diucapkan secara pribadi.

Seiring berjalannya waktu, mushola ini menjadi pusat aktivitas keagamaan di Kampung Sinar. Namun, situasi mulai berubah ketika terjadi

perbedaan pandangan keagamaan antara keluarga Pak R, sebagai wakif, dan sebagian jamaah. Keluarga Pak R memiliki pandangan keagamaan yang dianggap lebih tradisional, sementara sebagian jamaah yang baru mulai bergabung membawa paham keagamaan yang berbeda. Konflik ini menyebabkan beberapa ketegangan dalam kegiatan mushola, terutama ketika keluarga Pak R menetapkan aturan-aturan tertentu yang harus dipatuhi oleh jamaah.

Keluarga Pak R kemudian mengambil sikap tegas. Mereka menyatakan bahwa jamaah yang tidak sejalan dengan pandangan keluarga lebih baik membangun mushola lain jika tidak ingin mengikuti tata cara dan aturan yang mereka tetapkan. Sikap ini menimbulkan keresahan di kalangan jamaah yang merasa mushola tersebut seharusnya terbuka untuk semua masyarakat, tanpa melihat perbedaan pandangan keagamaan. Beberapa tokoh masyarakat mulai mempertanyakan niat awal wakaf yang diikrarkan, terutama karena tidak ada bukti resmi yang mengukuhkan bahwa tanah tersebut benar-benar wakaf.

Permasalahan ini menimbulkan pertanyaan yang lebih besar mengenai status tanah mushola dan hak-hak keluarga Pak R sebagai wakif. Ketiadaan AIW membuat status wakaf tanah tersebut tidak terlindungi secara hukum, sehingga keluarga Pak R merasa tetap memiliki kontrol penuh atas tanah dan kegiatan mushola. Masyarakat kini menantikan penyelesaian yang dapat memulihkan harmoni dan mengembalikan mushola sebagai tempat ibadah yang inklusif di Kampung Sinar.

Tabel Inti Masalah Hukum Wakaf

| No. | Poin Kesimpulan | Penjelasan |
|-----|--|---|
| 1 | Status Wakaf yang Tidak Resmi | Tanah mushola di Kampung Sinar diwakafkan secara <i>siri</i> oleh Pak R tanpa Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan belum terdaftar di KUA atau BPN, sehingga tidak memiliki perlindungan hukum. |
| 2 | Ketidajelasan Kepemilikan dan Pengelolaan | Tanpa dokumen resmi, status tanah tidak sepenuhnya dianggap sebagai wakaf, sehingga keluarga Pak R merasa memiliki hak kontrol penuh atas pengelolaan dan aturan di mushola. |
| 3 | Konflik Paham Keagamaan | Terjadi perbedaan pandangan keagamaan antara keluarga Pak R dan sebagian jamaah, yang menyebabkan ketegangan. Keluarga Pak R menghendaki jamaah yang tidak sejalan membangun mushola lain. |
| 4 | Respon Jamaah dan Masyarakat | Sikap keluarga Pak R menimbulkan keresahan di kalangan jamaah, yang menganggap mushola seharusnya terbuka untuk semua, dan beberapa tokoh masyarakat mempertanyakan keabsahan wakaf tersebut. |
| 5 | Pentingnya Legalitas Wakaf | Kasus ini menggarisbawahi pentingnya ikrar wakaf yang sah dan tercatat melalui AIW untuk memberikan kepastian hukum dan menghindari potensi konflik di masa depan. |
| 6 | Harapan Penyelesaian | Masyarakat Kampung Sinar menginginkan solusi yang dapat menyatukan jamaah dengan tetap menjaga fungsi mushola sebagai tempat ibadah yang inklusif. |

DAMPAK HUKUM DAN SOSIAL

Secara hukum, tanah yang diwakafkan secara *siri* dan tanpa AIW menimbulkan ketidakpastian mengenai statusnya. Tanah tersebut dapat diperdebatkan apakah benar-benar wakaf, mengingat tidak ada dokumen resmi yang menyatakan ikrar wakaf. Hal ini menimbulkan risiko

jika keluarga wakif memutuskan untuk mengklaim kembali kepemilikan atas tanah tersebut atau mengontrol pemanfaatannya. Ketiadaan AIW juga berarti tanah ini tidak tercatat dalam database wakaf di BPN atau KUA, sehingga tidak memiliki perlindungan hukum yang diperlukan.

Dampak sosial dari konflik ini adalah terjadinya ketegangan dalam masyarakat akibat perbedaan paham keagamaan. Keputusan keluarga wakif untuk “mengizinkan” jamaah yang tidak sejalan membangun mushola lain dapat dilihat sebagai sikap eksklusif yang merusak semangat kebersamaan dalam ibadah. Hal ini dapat memicu perpecahan dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan mushola yang dibangun di atas tanah wakaf.

| Nomor | Dampak | Deskripsi Singkat |
|-------|------------------------|---|
| 1 | Ketegangan Sosial | Perbedaan pandangan keagamaan antara keluarga Pak R dan jamaah memicu ketegangan dalam kegiatan mushola. |
| 2 | Eksklusivitas Mushola | Keluarga Pak R menetapkan aturan ketat, membuat jamaah lain merasa tidak diterima di mushola tersebut. |
| 3 | Ketidakpastian Hukum | Ketiadaan AIW membuat status tanah mushola tidak terlindungi, memberikan celah bagi konflik kepemilikan. |
| 4 | Fragmentasi Masyarakat | Beberapa jamaah mempertimbangkan membangun mushola baru, memperparah perpecahan di komunitas Kampung Sinar. |
| 5 | Penurunan Kepercayaan | Masyarakat mulai meragukan keabsahan wakaf dan niat awal dari keluarga Pak R sebagai wakif. |

KONSTRUKSI HUKUM

KONSTRUKSI HUKUM dalam kasus ini merujuk pada pentingnya legalisasi ikrar wakaf melalui **Akta Ikrar Wakaf (AIW)** sesuai **UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf**. Tanah yang diwakafkan tanpa AIW dan tidak didaftarkan ke KUA atau BPN tidak diakui secara hukum sebagai tanah wakaf, sehingga statusnya masih dipertanyakan. Agar tanah ini benar-benar menjadi wakaf dan terlindungi secara hukum, keluarga wakif perlu melakukan ikrar wakaf secara resmi dengan melibatkan KUA setempat untuk penerbitan AIW.

Pasal 38 Ayat (1) menetapkan bahwa pendaftaran tanah wakaf harus didasarkan pada **Akta Ikrar Wakaf (AIW)** atau **Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW)**. Akta ini berfungsi sebagai dokumen resmi yang menunjukkan bahwa proses wakaf telah dilakukan sesuai prosedur hukum, mencerminkan niat wakif, dan menjadi dasar pencatatan tanah wakaf di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa adanya AIW atau APAIW, proses wakaf tidak memiliki bukti formal dan tidak dianggap sah, sehingga status tanah sebagai wakaf tidak memiliki kepastian hukum yang kuat.

KONFLIK PEMBAGIAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN MASJID

Kasus ini melibatkan tiga bersaudara yang memiliki sebidang tanah warisan. Salah satu dari mereka membagi tanah tersebut di antara mereka bertiga, lalu mewakafkan bagiannya untuk pembangunan masjid. Saat proses pembangunan masjid dimulai, salah satu saudara yang lain menuntut agar pembagian tanah dilakukan setelah kebutuhan lokasi masjid terpenuhi. Hal ini menimbulkan permasalahan terkait hak wakaf dan pembagian tanah warisan yang optimal untuk pembangunan masjid.

KRONOLOGIS

Di sebuah desa bernama **Kampung Harmoni**, tiga bersaudara yang mewarisi sebidang tanah dari orang tua mereka menghadapi permasalahan terkait pembagian tanah untuk pembangunan masjid. Salah satu dari mereka, sebut saja **Pak Z**, mengambil inisiatif untuk membagi tanah tersebut di antara ketiganya. Setelah mendapatkan bagiannya, Pak Z kemudian mewakafkan tanah tersebut untuk pembangunan masjid yang sudah lama direncanakan oleh masyarakat setempat.

Proses pembangunan masjid di Kampung Harmoni pun dimulai, dan tanah wakaf dari Pak Z menjadi pondasi bagi bangunan masjid tersebut. Namun, ketenangan dalam keluarga Pak Z terganggu ketika salah satu saudara, **Bu Y**, mempertanyakan pembagian tanah tersebut. Bu Y

berpendapat bahwa sebelum pembangunan masjid dimulai, seharusnya mereka menunggu sampai seluruh kebutuhan lokasi untuk masjid diketahui dan baru kemudian membagi tanah yang tersisa.

Pandangan berbeda ini memicu ketegangan di antara saudara-saudara tersebut, terutama karena masyarakat setempat sudah terlibat dalam mendukung pembangunan masjid. Ketidaksepakatan ini menjadi semakin rumit ketika Bu Y menuntut agar tanah tidak dibagi sampai ada kesepakatan pasti terkait luas lahan yang akan digunakan untuk masjid. Beberapa warga Kampung Harmoni yang mengikuti perkembangan ini khawatir bahwa konflik keluarga dapat menghambat pembangunan masjid yang mereka dambakan.

Masyarakat Kampung Harmoni kini berharap agar ketiga saudara tersebut dapat menyelesaikan perbedaan mereka dengan damai demi kepentingan bersama. Persoalan ini menarik perhatian banyak pihak yang ingin melihat pembangunan masjid berjalan lancar dan penggunaan tanah wakaf yang optimal tanpa menimbulkan perpecahan dalam keluarga.

DAMPAK HUKUM

Apabila wakaf dilakukan tanpa didukung oleh dokumen kepemilikan tanah yang jelas, seperti dalam kasus di Kampung Harmoni, maka beberapa permasalahan hukum berpotensi muncul dan menghambat keabsahan wakaf serta tujuan pemanfaatannya.

Pertama, Jika Tanah Masih Atas Nama Orang Tua (Wakif Asli)

Apabila tanah yang akan diwakafkan masih terdaftar atas nama orang tua dan belum dibagi kepada ahli waris, maka secara hukum wakif yang sah adalah orang tua (pemilik awal). Hal ini berarti ahli waris, dalam hal ini Pak Z, tidak memiliki kewenangan untuk mewakafkan tanah tanpa penyesuaian dokumen kepemilikan. Tanpa pemindahan hak secara resmi ke ahli waris, ikrar wakaf yang dilakukan oleh Pak Z tidak dapat diakui secara sah. Wakaf yang dilakukan dalam kondisi ini dapat

berpotensi dibatalkan karena tidak sesuai dengan ketentuan mengenai kepemilikan penuh oleh wakif. Jika tetap dilanjutkan ikrar wakaf, maka wakaf tersebut tercatat sebagai wakaf dari orang tuas seperti tertulis dalam dokumen tanah.

Kedua, jika wakif adalah ahli waris, maka perlu penetapan bagian masing-masing terlebih dahulu.

Apabila tanah diwakafkan oleh salah satu ahli waris, yaitu Pak Z, maka harus ada pembagian dan penetapan hak masing-masing ahli waris terlebih dahulu untuk memastikan bahwa Pak Z memiliki hak penuh atas bagian tanah yang diwakafkannya. Jika pembagian ini tidak dilakukan, maka wakaf yang dilakukan oleh Pak Z dapat dipertanyakan keabsahannya karena status kepemilikan tanah masih bercampur dengan hak-hak saudara lainnya. Tanpa penetapan yang jelas, tindakan wakaf ini menimbulkan risiko hukum karena berpotensi melanggar hak ahli waris lain yang belum disepakati.

Ketiga, Menimbulkan Masalah Serius dalam Kepastian Hukum

Ketiadaan dokumen kepemilikan yang jelas dapat mengakibatkan permasalahan serius dalam hal kepastian hukum tanah wakaf. Konflik di antara ahli waris atau dengan pihak luar bisa muncul jika wakaf tersebut kemudian dipermasalahkan. Tanah wakaf yang tidak didukung dengan dokumen sah seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), Akta Ikrar Wakaf (AIW), dan pendaftaran resmi di BPN rentan terhadap sengketa dan klaim balik, baik dari ahli waris maupun pihak lain. Tanpa legalitas yang kuat, tanah wakaf tidak terlindungi dan dapat mengancam tujuan wakaf yang seharusnya bermanfaat bagi masyarakat.

KONSTRUKSI HUKUM

Pendaftaran tanah wakaf tidak bergerak, termasuk tanah dan bangunan yang diwakafkan, memiliki ketentuan yang diatur dalam **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional**

(PERMEN ATR/BPN) No. 2 Tahun 2017 dan **Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Pasal 38**. Kedua aturan ini mengatur syarat-syarat pendaftaran tanah wakaf secara lengkap agar tanah yang diwakafkan mendapatkan perlindungan hukum dan pengakuan sah sebagai harta wakaf.

Secara umum, syarat pendaftaran tanah wakaf di BPN adalah sebagai berikut.

1. Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (AIW/ APAIW)

Menurut **PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 38 Ayat (1)**, pendaftaran tanah wakaf harus berdasarkan **Akta Ikrar Wakaf (AIW)** atau **Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW)**. Dokumen ini menjadi bukti resmi yang menunjukkan bahwa tanah tersebut telah diikrarkan sebagai wakaf dan menjadi dasar utama pendaftaran tanah wakaf di BPN.

2. Dokumen Kepemilikan Tanah

PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 38 Ayat (2) juga menyebutkan bahwa untuk pendaftaran tanah wakaf harus dilengkapi dengan **sertifikat hak atas tanah** atau **sertifikat satuan rumah susun**, atau bukti kepemilikan tanah lainnya. Ini untuk memastikan bahwa wakif memiliki hak penuh atas tanah sebelum diwakafkan, sesuai prinsip bahwa wakaf hanya dapat dilakukan dengan harta yang sah dan dikuasai secara penuh oleh wakif.

3. Persyaratan Tambahan Menurut PERMEN ATR/BPN No. 2 Tahun 2017 Pasal 6

PERMEN ATR/BPN No. 2 Tahun 2017 menguraikan syarat tambahan untuk pendaftaran tanah wakaf berupa hak milik. Persyaratan ini meliputi:

- **Surat permohonan pendaftaran wakaf** yang dibuat oleh nazhir.
- **Surat ukur tanah** yang menunjukkan batas-batas tanah secara jelas.
- **Surat pengesahan nazhir** dari instansi agama tingkat kecamatan yang memastikan bahwa nazhir yang bersangkutan telah terdaftar dan sah.
- **Surat pernyataan dari nazhir** yang menyatakan bahwa tanah yang diwakafkan bebas dari sengketa, perkara, sita, dan tidak dijaminakan kepada pihak lain.

UPAYA PENGUASAAN TANAH WAKAF OLEH ANAK KEMENAKAN DAN PERUBAHAN NAMA NAZHIR TANPA PERSETUJUAN

Kasus ini membahas upaya penguasaan tanah wakaf oleh sekelompok ahli waris keluarga, yaitu anak kemenakan wakif, yang berusaha mengganti nama Nazhir tanpa persetujuan dari Nazhir sebelumnya. Tindakan ini dilakukan tanpa mengikuti prosedur hukum yang sah, sehingga memicu permasalahan hukum terkait keabsahan pengelolaan tanah wakaf. Kasus ini menyoroti pentingnya kepatuhan terhadap prosedur pergantian Nazhir sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, untuk mencegah konflik kepentingan dan melindungi keberlanjutan manfaat tanah wakaf. Analisis ini menekankan perlunya pengawasan yang lebih ketat dan transparansi dalam proses pengelolaan wakaf untuk memastikan pelaksanaan amanah wakaf sesuai ketentuan hukum.

KRONOLOGIS

Pada tahun 1995, tanah seluas 1 hektar di Desa Harmoni diwakafkan oleh seorang dermawan, Mr. H, untuk pembangunan fasilitas pendidikan agama dan kegiatan keagamaan lainnya. Wakaf ini dilengkapi dengan Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan dicatatkan di Kantor Urusan Agama (KUA) setempat. Nazhir yang ditunjuk adalah Mr. S, seorang tokoh masyarakat yang secara aktif mengelola tanah wakaf tersebut selama bertahun-tahun.

Pada tahun 2021, sekelompok ahli waris yang terdiri dari anak kemenakan Mr. H mulai mempertanyakan pengelolaan tanah wakaf. Mereka mengklaim bahwa pengelolaan oleh Mr. S tidak transparan dan menyatakan bahwa wakif bermaksud menyerahkan pengelolaan tanah wakaf kepada keluarga langsung. Berdasarkan klaim ini, mereka mengumumkan pergantian nazhir di tengah masyarakat setempat tanpa melalui prosedur resmi di KUA atau persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia (BWI).

Setelah pengumuman tersebut, ahli waris mencoba menguasai tanah wakaf dan menggunakan aset tersebut untuk kegiatan tertentu tanpa sepengetahuan nazhir yang sah, Mr. S. Meski demikian, pergantian nama nazhir pada sertifikat tanah tidak dapat dilakukan karena mereka belum mendapatkan surat pengesahan dari BWI, sesuai ketentuan dalam UU No. 41 Tahun 2004 dan PP No. 42 Tahun 2006.

Situasi ini menimbulkan permasalahan hukum serius karena pengelolaan tanah wakaf dilakukan tanpa otoritas yang sah. Ketidaksiuaian dengan prosedur formal ini juga menciptakan ketegangan antara ahli waris dan masyarakat sekitar yang menganggap bahwa tanah wakaf harus tetap dikelola oleh nazhir lama atau sesuai mekanisme pergantian yang diatur undang-undang. Kasus ini memperlihatkan perlunya pengawasan lebih ketat oleh KUA dan BWI terhadap proses pergantian nazhir agar aset wakaf tetap terlindungi dan dimanfaatkan sesuai amanah wakif.

Nazhir lama yang mengetahui upaya ini merasa haknya dilanggar, mengingat perubahan nazhir seharusnya melibatkan persetujuan dan prosedur yang sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Menurut nazhir lama, perubahan nama tanpa pemberitahuan ini tidak hanya melanggar etika pengelolaan wakaf, tetapi juga mengancam tujuan asli wakaf dan mencederai amanah wakif. Masyarakat Kampung Amanah kini menantikan kepastian hukum dan penyelesaian konflik ini agar tanah wakaf tetap berfungsi sesuai niat wakif.

FAKTA HUKUM

1. Pengelolaan Tanah Wakaf oleh Nazhir Lama

Berdasarkan **Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf**, nazhir bertanggung jawab untuk mengelola, melindungi, dan mengembangkan aset wakaf sesuai dengan tujuan dan fungsi yang diikrarkan oleh wakif. Pergantian nazhir hanya dapat dilakukan melalui prosedur resmi yang melibatkan Kantor Urusan Agama (KUA) dan Badan Wakaf Indonesia (BWI).

2. Prosedur Pergantian Nazhir yang Tidak Sah

Pasal 6 PP No. 42 Tahun 2006 mengatur bahwa pergantian nazhir harus mendapatkan persetujuan dari BWI. Dalam kasus ini, pergantian dilakukan oleh ahli waris tanpa prosedur resmi, yang melanggar peraturan perundang-undangan. Selain itu, **Pasal ini juga** menyebutkan bahwa usulan pergantian nazhir dapat dilakukan oleh wakif atau ahli waris, namun harus melalui proses persetujuan KUA dan BWI.

3. Tanah Wakaf Tetap Milik Umat, Bukan Ahli Waris

Berdasarkan **Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004**, harta benda wakaf tidak boleh diwariskan, dijual, atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya. Tanah wakaf tetap menjadi milik umat yang dikelola oleh nazhir untuk kepentingan mauquf alaih. Tindakan ahli waris untuk menguasai aset wakaf tanpa persetujuan yang sah bertentangan dengan ketentuan ini.

4. Ketiadaan Pengesahan BWI atas Pergantian Nazhir

Peraturan BWI No. 3 Tahun 2008 mengatur bahwa pergantian nazhir memerlukan surat keputusan resmi dari BWI. Dalam kasus ini, ahli waris tidak mendapatkan pengesahan tersebut, sehingga penguasaan tanah wakaf oleh mereka tidak memiliki dasar hukum yang sah.

5. Pelanggaran terhadap Fungsi dan Tujuan Wakaf

Pasal 5 ayat (1) UU No. 41 Tahun 2004 menetapkan bahwa wakaf bertujuan untuk memanfaatkan aset sesuai dengan tujuan keagamaan, pendidikan, atau kesejahteraan umum. Tindakan ahli waris menguasai aset tanpa mekanisme yang sah mengancam fungsi utama tanah wakaf untuk kepentingan masyarakat luas.

FAKTOR PEMICU

Berdasarkan dokumen mediasi, konflik ini dipicu oleh beberapa hal. *Pertama*, ketidakpuasan ahli waris wakif terhadap transparansi laporan keuangan yang disampaikan oleh nazhir menjadi faktor utama pemicu konflik. Ahli waris merasa bahwa laporan keuangan yang diberikan tidak memberikan kejelasan dan rincian yang memadai tentang penggunaan dan manfaat dari aset wakaf. Ketidakjelasan ini menimbulkan rasa ketidakpercayaan di antara ahli waris terhadap nazhir, terutama ketika tidak ada upaya dari nazhir untuk meningkatkan akuntabilitas dan memberikan penjelasan yang lebih transparan terkait pengelolaan wakaf.

Kedua, afiliasi politik salah satu anggota nazhir terhadap partai politik tertentu menambah ketegangan. Afiliasi politik ini menimbulkan kekhawatiran di kalangan ahli waris dan masyarakat mengenai potensi konflik kepentingan yang dapat memengaruhi pengelolaan aset wakaf. Persepsi bahwa aset wakaf mungkin dimanfaatkan untuk mendukung agenda politik di luar kepentingan umat dapat menggerus kepercayaan masyarakat terhadap independensi nazhir dalam menjalankan amanah wakaf.

Ketiga, ketidakjelasan laporan keuangan yang ditambah dengan persepsi pengaruh politik dalam pengelolaan wakaf berpotensi merusak reputasi dan kepercayaan masyarakat terhadap nazhir. Konflik ini bisa semakin meningkat jika pihak nazhir tidak berupaya menyelesaikan permasalahan dengan transparansi dan menjaga independensi mereka.

Ketegangan seperti ini menyoroti pentingnya komitmen nazhir terhadap keterbukaan dan fokus terhadap kepentingan wakaf agar amanah wakif tetap terlaksana.

KONSTRUKSI HUKUM

Secara hukum, upaya penggantian nazhir tanpa persetujuan KUA dan BWI melanggar ketentuan wakaf yang diatur dalam **UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf**, yang menegaskan bahwa perubahan nazhir harus dilakukan melalui prosedur yang sah dan disetujui oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI). Tanpa persetujuan KUA dan BWI, perubahan ini tidak sah dan dapat dibatalkan. Selain itu, tindakan ini membuka potensi konflik hukum jika nazhir lama mengajukan tuntutan balik untuk mempertahankan haknya sebagai nazhir.

Dampak sosial dari konflik ini adalah ketidakstabilan dalam pengelolaan tanah wakaf di Kampung Amanah. Masyarakat yang selama ini menggunakan fasilitas dari tanah wakaf merasa tidak nyaman dan khawatir bahwa tanah wakaf akan beralih fungsi atau dikelola tanpa memperhatikan kepentingan umum. Hal ini juga dapat menimbulkan perpecahan di kalangan keluarga wakif dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan tanah wakaf yang ada.

KONSTRUKSI HUKUM dalam kasus ini mengacu pada ketentuan dalam **UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 45**, yang mengatur bahwa pemberhentian dan penggantian nazhir harus dilakukan melalui prosedur yang sah, terutama jika nazhir tidak melanggar ketentuan dalam pengelolaan wakaf. Pemberhentian nazhir tidak boleh dilakukan secara sepihak oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan atau tanpa alasan yang jelas. **Badan Wakaf Indonesia (BWI)** sebagai otoritas wakaf memiliki hak untuk menyetujui atau menolak perubahan nazhir sesuai dengan ketentuan yang berlaku, untuk memastikan pengelolaan wakaf tetap sesuai dengan amanah wakif.

Selain itu, perubahan nazhir yang dilakukan tanpa persetujuan nazhir lama dan tanpa pemberitahuan kepada BWI atau Kementerian Agama dapat dianggap melanggar hukum dan dapat dibatalkan. Prosedur penggantian nazhir harus melalui mekanisme yang jelas dan transparan, dengan mempertimbangkan hak-hak pihak yang terkait. Untuk itu, BWI dan instansi terkait perlu terlibat dalam memverifikasi perubahan nazhir untuk memastikan tidak terjadi penyalahgunaan wewenang dalam pengelolaan tanah wakaf ini.

SENGKETA HAK WARIS ATAS TANAH WAKAF DALAM POLIGAMI SIRI

*Kasus ini melibatkan wakaf tanah seluas 5.000 m² yang dilakukan oleh **Mr. S** pada tahun 1987 untuk pembangunan masjid, dengan **Mr. T** ditunjuk sebagai Nazhir. Ikrar wakaf hanya dituangkan dalam secarik kertas dan disaksikan para tokoh agama, namun hingga saat ini belum didaftarkan di Kantor Urusan Agama (KUA) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pada tahun 2018, **Mas K**, putra dari istri ketiga Mr. S yang dinikahi secara siri, menggugat hak atas tanah tersebut dengan alasan status pernikahan ibunya yang tidak tercatat.*

KRONOLOGIS

Di sebuah desa, **Mr. S** seorang tokoh masyarakat setempat, melakukan wakaf tanah seluas 5.000 m² pada tahun 1987 yang ia niatkan untuk digunakan sebagai tempat ibadah. Tanah tersebut dipergunakan untuk pembangunan masjid, dan **Mr. S** menunjuk **Mr. T** sebagai nazhir yang bertanggung jawab dalam pengelolaan tanah wakaf ini. Ikrar wakaf yang dilakukan oleh Mr. S hanya dituangkan dalam secarik kertas yang disaksikan oleh beberapa tokoh agama tanpa melalui prosedur formal pendaftaran di Kantor Urusan Agama (KUA) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Namun, pada tahun 2018, **Mas K**, putra dari istri ketiga Mr. S yang dinikahi secara siri, menggugat hak atas tanah tersebut ke pengadilan. Mas K menyatakan bahwa tanah tersebut seharusnya menjadi bagian

dari harta warisan meski pernikahan ibunya dengan Mr. S tidak terdaftar di KUA. Oleh karena itu, Mas K menuntut haknya atas tanah yang telah lama diklaim sebagai tanah wakaf ini. Sementara itu, 4 anak dari istri pertama **Mr. S** menyatakan bahwa tanah tersebut benar wakaf.

Kepala KUA setempat, yang mengetahui kasus ini, menyayangkan bahwa wakaf tersebut tidak pernah didaftarkan secara resmi sejak ikrar dilakukan. Menurutnya, pendaftaran di KUA dan BPN akan membantu mencegah masalah hukum seperti ini. Tanpa pendaftaran yang resmi, status tanah wakaf tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat, dan hal ini membuka celah bagi ahli waris untuk mengajukan klaim atas tanah tersebut.

FAKTA HUKUM

1. Kewajiban Pendaftaran Wakaf di KUA dan BPN

Pasal 28 PP No. 42 Tahun 2006 mewajibkan pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW) untuk tanah wakaf yang tidak bergerak. AIW harus didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) di Kantor Urusan Agama (KUA) dan kemudian dilanjutkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan perlindungan hukum atas status tanah wakaf. Dalam kasus ini, wakaf yang hanya dituangkan dalam secarik kertas tanpa pendaftaran resmi telah melanggar prosedur hukum, sehingga membuka celah untuk sengketa.

2. Hak Ahli Waris atas Harta Warisan

Hak milik atas warisan baru dapat dipindahkan kepada ahli waris setelah dilakukan pembagian warisan yang sah. Dalam kasus ini, Mas K mengklaim haknya atas tanah yang seharusnya telah diwakafkan, dengan alasan bahwa pernikahan ibunya dengan Mr. S tidak tercatat di KUA. Klaim ini menunjukkan ketidakjelasan status

hukum tanah akibat tidak adanya pendaftaran resmi wakaf, yang dapat memperkuat posisi ahli waris dalam sengketa hukum.

3. Larangan Penarikan Kembali Aset Wakaf

Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf secara tegas melarang pengalihan atau penarikan kembali aset wakaf setelah diikrarkan, termasuk oleh ahli waris wakif. Tanah yang telah diwakafkan untuk masjid seharusnya tidak lagi menjadi bagian dari harta warisan, asalkan prosedur wakaf dilakukan sesuai ketentuan. Ketidaksiesuaian prosedur dalam kasus ini melemahkan perlindungan hukum terhadap tanah wakaf.

4. Kelemahan Nazhir dalam Melaksanakan Tugas

Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004 menetapkan bahwa nazhir bertanggung jawab untuk mengelola, mengawasi, dan melindungi harta benda wakaf. Dalam kasus ini, Mr. T, sebagai nazhir yang ditunjuk, tidak mendaftarkan tanah wakaf ke KUA atau BPN, sehingga gagal memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi tanah tersebut. Kelalaian ini memperburuk sengketa hukum yang terjadi.

5. Peran Kepala KUA dalam Penyelesaian Sengketa

Pasal 6 PP No. 42 Tahun 2006 memberikan wewenang kepada Kepala KUA untuk mengusulkan pemberhentian atau penggantian nazhir jika nazhir tidak melaksanakan tugasnya dengan baik. Kepala KUA juga memiliki tanggung jawab dalam membantu masyarakat memahami pentingnya pendaftaran wakaf dan memastikan prosedur formal diikuti. Dalam kasus ini, tidak adanya intervensi sejak awal menyebabkan sengketa ini berkembang hingga ke pengadilan.

KONSTRUKSI HUKUM

Dari perspektif hukum, kelalaian pendaftaran ikrar wakaf oleh Mr. S dan nazhirnya, Mr. T, merupakan pelanggaran terhadap prosedur yang diatur dalam **PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 38**. Peraturan ini menyatakan bahwa pendaftaran wakaf harus dilakukan berdasarkan **Akta Ikrar Wakaf (AIW)** yang diterbitkan oleh KUA, atau melalui **Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW)** jika terjadi perubahan dalam peraturan atau kepemilikan. Selain itu, untuk menghindari sengketa, wakif diwajibkan menyerahkan dokumen kepemilikan yang sah, seperti sertifikat atau girik, sebagai bukti bahwa tanah tersebut sepenuhnya milik wakif.

Dalam kasus ini, karena wakaf tidak didaftarkan secara formal, status tanah sebagai wakaf menjadi tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat. Hal ini memungkinkan ahli waris untuk mengajukan klaim atas tanah tersebut karena tidak ada catatan resmi yang membuktikan bahwa tanah tersebut adalah wakaf. Jika ikrar wakaf tersebut didaftarkan di KUA dan disertai dengan dokumen pendukung, klaim ahli waris akan lebih sulit diterima, dan tanah wakaf tersebut akan terlindungi secara hukum. Pendaftaran wakaf di BPN juga penting untuk memastikan bahwa tanah yang diwakafkan tidak memiliki beban sengketa, sitaan, atau hak yang dapat dipertanyakan di masa depan.

LEGAL STANDING ANAK DARI PERNIKAHAN SIRI

Kasus di atas mengantarkan kita pada permasalahan yang cukup serius, yakni apakah anak dari perkawinan tidak tercatat di KUA memiliki *legal standing* menggugat wakaf? Pertanyaan ini penting mengingat catatan Direktorat Pemberdayaan Zakat dan Wakaf yang menghadapi beberapa sengketa wakaf akibat pernikahan tidak tercatat.

Kedudukan anak hasil pernikahan siri memiliki dasar hukum yang kompleks dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, serta Kompilasi Hukum Islam (KHI). Pasal 2 ayat (1) UU

Perkawinan menyebutkan bahwa pernikahan dianggap sah apabila dilakukan menurut hukum agama masing-masing. Namun, jika pernikahan tidak tercatat, maka menurut Pasal 2 ayat (2), pernikahan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum di mata negara.

Anak yang lahir dari pernikahan siri tetap dianggap anak sah secara agama, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UU No. 16 Tahun 2019. Namun, tanpa pencatatan pernikahan, anak tersebut dianggap sebagai anak luar kawin di mata negara karena tidak memiliki akta kelahiran yang sah, akibat dari tidak adanya akta nikah orang tuanya. Hal ini berdampak pada hubungan hukum anak dengan ayahnya, yang hanya dapat dibuktikan melalui proses pembuktian di pengadilan atau melalui pengakuan ayahnya.

Secara jelas, hukum positif telah memberi jalan keluar, yakni orang tua dapat mengajukan **isbat nikah**, yaitu permohonan pengesahan pernikahan ke pengadilan agama. Jika permohonan isbat nikah dikabulkan, pernikahan akan dianggap sah di mata negara dan memberikan legitimasi hukum kepada anak hasil pernikahan tersebut. Dengan demikian, anak tersebut dapat memiliki hubungan hukum dengan ayahnya, termasuk hak waris, sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (1) UU Perkawinan (pasca Putusan MK No. 46/PUU-VIII/2010).

Akibat dari tidak adanya isbat nikah, anak hasil pernikahan siri tidak memiliki hubungan hukum dengan ayahnya dan hanya memiliki hubungan perdata dengan ibunya. Hal ini mengakibatkan keterbatasan dalam hak waris anak terhadap ayahnya. Dalam konteks wakaf, anak tersebut harus membuktikan hubungan perdata dengan ayahnya untuk mengajukan klaim terkait aset yang telah diwakafkan.

Dalam kasus wakaf tanah seluas 5.000 m² oleh Mr. S, anak dari pernikahan siri, Mas K, memiliki potensi **legal standing** jika dapat membuktikan hubungan perdata dengan ayahnya melalui isbat nikah atau bukti sah lainnya. Namun, jika tanah tersebut telah diwakafkan, maka statusnya diatur oleh **Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf**, yang melarang penarikan kembali harta benda wakaf.

Pernikahan siri yang tidak tercatat di KUA memberikan celah bagi sengketa hukum terkait hak waris, termasuk pada aset wakaf. Hal ini menekankan pentingnya pendaftaran pernikahan untuk melindungi kepentingan hukum anak dan aset keluarga. Oleh karena itu, isbat nikah menjadi solusi utama untuk memastikan legalitas pernikahan, memberikan legitimasi hukum kepada anak, dan mencegah konflik di masa depan.

PERWALIAN ANAK DALAM IKRAR WAKAF

Kasus ini menyangkut legalitas ikrar wakaf atas sebidang tanah seluas 8000 m² yang diwakafkan oleh lima bersaudara pada tahun 2008 untuk kepentingan pemakaman umum. Saat ikrar dilakukan, empat dari lima wakif telah berusia baligh, sementara satu di antaranya masih berusia lima tahun dan tidak diwakili oleh perwalian sah. Tanah tersebut kemudian disertifikatkan sebagai tanah wakaf. Namun, pada tahun 2022, anak yang sebelumnya di bawah umur tersebut menggugat keabsahan wakaf, dengan alasan bahwa tidak ada dokumen perwalian yang mewakili haknya sebagai ahli waris pada saat ikrar. Kasus ini menyoroti pentingnya prosedur perwalian dalam ikrar wakaf dan dampak hukum yang muncul dari klaim atas hak tanah wakaf oleh ahli waris.

KRONOLOGIS

Di Desa Melati, sebuah kasus sengketa tanah wakaf seluas 8000 m² kembali mencuat di tahun 2022. Tanah ini, yang berfungsi sebagai lahan pemakaman umum, diwakafkan pada tahun 2008 oleh lima bersaudara yang memiliki tanah tersebut. Namun, ternyata proses ikrar wakaf saat itu menyisakan celah yang kini dipermasalahkan oleh salah satu ahli waris. Lima bersaudara itu terdiri dari empat orang dewasa dan seorang anak berusia lima tahun, yang saat itu tidak memiliki perwakilan sah dalam

proses ikrar wakaf. Mereka berkomitmen menyerahkan tanah ini untuk pemakaman, yang disaksikan oleh sejumlah tokoh agama setempat.

Setelah ikrar dilakukan, proses sertifikasi tanah wakaf tersebut berjalan lancar. Tanah ini didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan resmi menjadi tanah wakaf untuk pemakaman. Penetapan ini didukung penuh oleh masyarakat sekitar yang selama bertahun-tahun menggunakan lahan tersebut untuk pemakaman warga. Nama keluarga yang mewakafkan tanah pun diabadikan sebagai bentuk penghormatan atas kontribusi mereka bagi desa.

Namun, di tahun 2022, Mas AR, ahli waris yang saat proses ikrar masih di bawah umur, kini mengajukan gugatan ke pengadilan. Ia menuntut haknya atas tanah tersebut dengan alasan bahwa tidak ada perwalian resmi yang mewakili kepentingannya saat ikrar dilakukan. Mas AR, yang kini telah dewasa, merasa proses wakaf tersebut telah mengabaikan haknya sebagai salah satu ahli waris. Menurut Mas AR, ikrar yang dilakukan ketika ia masih kecil tidak memiliki legitimasi tanpa perwakilan sah, dan ia menganggap bahwa tanah tersebut tetap memiliki status hak miliknya yang belum diberikan sepenuhnya.

Gugatan Mas AR mengguncang warga Desa Melati yang sudah menganggap tanah tersebut sebagai bagian dari pemakaman umum. Warga, yang selama ini menggunakan lahan itu tanpa permasalahan, merasa khawatir akan nasib lahan pemakaman. Di sisi lain, ahli waris lain dan tokoh masyarakat setempat mulai mempertanyakan prosedur ikrar wakaf yang dilakukan tanpa perwalian sah. Sengketa ini pun memicu berbagai diskusi hukum mengenai hak wakaf dan kepentingan masyarakat, serta memunculkan pertanyaan mendalam tentang pentingnya prosedur perwalian dalam proses wakaf di masa mendatang.

| No. | FAKTA HUKUM | Dasar Hukum |
|-----|--|--|
| 1 | Proses ikrar wakaf dilakukan tanpa perwalian sah untuk anak di bawah umur (5 tahun). | PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 28: Pembuatan Akta Ikrar Wakaf wajib disertai dengan bukti pemilikan tanah yang sah. |
| 2 | Tidak adanya perwalian resmi untuk anak di bawah umur saat ikrar wakaf dilakukan. | UU No. 1 Tahun 1974 Pasal 50 dan 51: Anak di bawah umur wajib memiliki wali untuk mengurus kepentingannya. |
| 3 | Sertifikasi tanah wakaf berjalan lancar tanpa memverifikasi kepentingan anak di bawah umur yang tidak memiliki perwakilan saat proses ikrar. | PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 28: Pembuatan Akta Ikrar Wakaf wajib disertai dengan bukti pemilikan tanah yang sah. |
| 4 | Gugatan diajukan oleh Mas AR setelah ia dewasa dengan alasan haknya sebagai ahli waris tidak diwakili secara sah saat ikrar wakaf dilakukan. | UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 40 dan 41: Tanah wakaf tidak boleh dijual, dihibahkan dan digadaikan. Prosedur perubahan status wakaf dilakukan melalui izin Menteri Agama. |
| 5 | Prosedur perwalian diabaikan sehingga membuka celah hukum untuk gugatan di kemudian hari. | UU No. 1 Tahun 1974 Pasal 51 Ayat 3: Wali wajib mengurus kepentingan anak di bawah umur, termasuk harta bendanya. |

KONSTRUKSI HUKUM

Dalam konteks wakaf, anak di bawah umur yang menjadi ahli waris biasanya memerlukan perwalian khusus untuk memastikan kepentingannya dilindungi dalam proses perwakafan. Ketentuan mengenai perwalian anak yang diatur dalam **Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974**, khususnya dalam Pasal 50 dan 51, memberikan panduan yang jelas tentang hak, tanggung jawab, dan proses perwalian yang

terkait dengan anak di bawah umur dalam hal kepemilikan harta, termasuk dalam kasus wakaf. Berikut ini adalah poin-poin penting dari pasal tersebut:

1. Anak di Bawah Perwalian

Pasal 50 menegaskan bahwa anak yang belum berusia 18 tahun dan belum menikah berada di bawah kekuasaan wali, terutama jika orang tua mereka tidak lagi menjalankan kuasa atas mereka. Perwalian ini mencakup tidak hanya aspek pribadi anak tetapi juga harta benda yang dimiliki oleh anak tersebut.

2. Penunjukan Wali oleh Orang Tua

Pasal 51 Ayat (1) memungkinkan orang tua untuk menunjuk wali bagi anaknya sebelum meninggal dunia, baik melalui surat wasiat maupun secara lisan di hadapan dua saksi. Hal ini penting untuk memastikan bahwa anak di bawah umur mendapatkan perlindungan dan pengawasan yang sesuai dalam pengelolaan aset, termasuk harta yang mungkin akan diwakafkan.

3. Tugas dan Tanggung Jawab Wali

Wali yang ditunjuk memiliki kewajiban untuk mengurus anak di bawah perwaliannya dan mengelola harta benda anak dengan sebaik-baiknya. Pasal 51 Ayat (3) dan (4) menggariskan bahwa wali harus mencatat daftar harta benda yang dikuasai anak pada awal perwalian serta melaporkan setiap perubahan pada harta tersebut. Kewajiban ini termasuk tanggung jawab wali untuk menghormati agama dan kepercayaan anak, yang sangat relevan dalam konteks wakaf.

4. Akuntabilitas Wali atas Harta Anak

Wali bertanggung jawab penuh atas harta anak yang berada dalam pengawasannya. Jika terjadi kerugian karena kesalahan atau kelalaian wali dalam mengelola harta anak, maka wali tersebut

wajib menanggungnya. Ketentuan ini penting untuk menghindari penyalahgunaan atau pengelolaan yang tidak tepat, seperti dalam kasus perwakafan di mana anak terlibat sebagai salah satu pihak pemilik hak tanah.

Dalam konteks wakaf, ketentuan perwalian ini menunjukkan bahwa setiap tindakan wakaf yang melibatkan anak di bawah umur harus disertai dengan persetujuan atau perwakilan dari wali yang sah. Tanpa adanya perwalian yang sesuai ketentuan, wakaf yang dilakukan atas nama anak berpotensi digugat atau dibatalkan jika nantinya anak yang bersangkutan merasa tidak diwakili secara adil dalam ikrar wakaf tersebut.

ANAK DARI PERNIKAHAN SIRI TIDAK DILIBATKAN DALAM IKRAR WAKAF

Kasus ini mengangkat permasalahan wakaf tanah seluas 5.000 m² milik Mr. G yang dilakukan oleh 4 anak dari pernikahan pertama tanpa melibatkan 2 anak dari pernikahan kedua (siri) yang masih berusia 5 dan 3 tahun. Sertifikat wakaf pun telah terbit dari BPN. Hal ini menciptakan celah hukum, karena tidak adanya perwalian resmi atas kedua anak tersebut pada saat ikrar wakaf dilakukan. Pada tahun 2020, kedua anak dari pernikahan kedua menggugat ke pengadilan, menuntut hak mereka atas tanah tersebut. Sementara itu, anak-anak dari pernikahan pertama meyakini bahwa hanya mereka yang sah memiliki hak waris. Sengketa ini menunjukkan pentingnya pelibatan semua ahli waris dan prosedur wakaf yang sah untuk mencegah konflik di masa mendatang.

KRONOLOGIS

Mr. G, seorang tokoh terpadang di Desa Mekarjaya, meninggalkan tanah seluas 5.000 m² setelah wafatnya. Tanah tersebut diwakafkan oleh empat anak dari pernikahan pertama Mr. G untuk pembangunan fasilitas keagamaan. Proses ikrar wakaf dilakukan secara resmi, namun tanpa melibatkan dua anak dari pernikahan kedua Mr. G, yang saat itu masing-masing baru berusia lima dan tiga tahun. Tidak adanya perwakilan resmi bagi kedua anak tersebut menjadi titik awal konflik yang muncul kemudian.

Istri kedua Mr. G, tempat lahirnya dua anak yang tidak dilibatkan dalam proses wakaf, menikah secara siri dengan Mr. G. Pernikahan tersebut tidak tercatat di Kantor Urusan Agama (KUA), sehingga kedua anak dari pernikahan ini secara hukum negara dianggap anak luar kawin, meskipun secara agama mereka diakui sebagai anak sah. Kondisi ini mempersulit pengakuan hak kedua anak tersebut dalam urusan harta warisan dan wakaf.

Ketika kedua anak dari pernikahan kedua mencapai usia dewasa, mereka menggugat keabsahan wakaf tanah tersebut. Gugatan ini diajukan ke pengadilan dengan alasan bahwa mereka tidak dilibatkan atau diwakili dalam proses wakaf. Menurut mereka, tanah tersebut tetap merupakan bagian dari harta warisan yang belum sepenuhnya diserahkan kepada wakaf karena prosedur perwalian tidak dijalankan dengan benar.

Empat anak dari pernikahan pertama bersikeras bahwa wakaf tersebut sah karena mereka adalah ahli waris dari pernikahan resmi yang diakui oleh negara. Mereka menyatakan bahwa pernikahan ayah mereka dengan istri kedua tidak memiliki dasar hukum yang kuat karena tidak tercatat di KUA. Dengan keyakinan ini, mereka merasa memiliki hak penuh untuk mengelola dan menyerahkan tanah sebagai wakaf tanpa persetujuan dari anak-anak dari pernikahan kedua.

Kasus ini memicu kebingungan dan keresahan di kalangan masyarakat Desa Mekarjaya. Tanah yang seharusnya menjadi aset untuk kepentingan umum kini menjadi bahan sengketa di pengadilan. Proses wakaf yang awalnya diharapkan membawa manfaat bagi masyarakat justru terhambat oleh konflik internal keluarga, yang diwarnai dengan ketidaksempurnaan prosedur administrasi dan hukum. Sengketa ini menjadi pengingat pentingnya pelaksanaan prosedur wakaf yang menyeluruh dan melibatkan semua pihak terkait.

FAKTA HUKUM

1. **Ketidakterlibatan Anak di Bawah Umur dalam Proses Wakaf**

Anak dari pernikahan kedua tidak dilibatkan dalam proses wakaf pada tahun 2010. Menurut Pasal 50 dan 51 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, anak di bawah umur harus berada di bawah perwalian sah untuk melindungi hak mereka, termasuk dalam keputusan terkait harta warisan atau wakaf.

2. **Status Pernikahan Siri**

Secara yuridis, pernikahan yang tidak tercatat di Kantor Urusan Agama (KUA) tidak diakui oleh hukum negara, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 Ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Hal ini menyebabkan anak-anak dari pernikahan siri dianggap sebagai anak luar kawin, yang hanya memiliki hubungan perdata dengan ibu dan keluarga ibunya. Dengan demikian, mereka memiliki keterbatasan dalam mengklaim hak waris dari ayah mereka, kecuali jika ada pengakuan sah atau isbat nikah yang disahkan oleh pengadilan.

Pernikahan kedua Mr. G tidak tercatat di KUA, menyebabkan kedua anak dari pernikahan tersebut dianggap sebagai anak luar kawin dalam hukum negara, meskipun secara agama mereka tetap dianggap anak sah. Hal ini berdampak pada hak hukum mereka atas warisan. Dalam kasus ini, pernikahan kedua Mr. G tidak dicatat, sehingga posisi hukum dua anaknya menjadi lemah.

3. **Keabsahan Proses Wakaf**

Wakaf tanah tanpa melibatkan semua ahli waris atau wali sah dianggap melanggar prinsip wakaf, yang mengharuskan tanah bebas dari sengketa kepemilikan sebelum diikrarkan. Ketidaksiuaian prosedur ini membuka celah hukum yang memengaruhi keabsahan wakaf. Meskipun masih ada perdebatan apakah anak dari pernikahan siri memiliki legal standing dalam wakaf.

Wakaf memiliki nilai sosial yang tinggi karena manfaatnya dirasakan oleh banyak orang. Namun, jika prosesnya tidak transparan dan melibatkan sengketa, hal ini dapat merusak kepercayaan masyarakat terhadap institusi wakaf. Kasus ini memperlihatkan bagaimana kelalaian administratif dapat menciptakan konflik internal yang tidak hanya berdampak pada keluarga wakif tetapi juga menghambat keberlanjutan manfaat sosial dari tanah wakaf tersebut.

4. **Kepemilikan Sah Tanah**

Tanah yang diwakafkan tanpa kepastian hukum membuka peluang konflik dimasa depan, terutama jika ada pihak yang merasa dirugikan. Dalam masyarakat, konflik kepemilikan tanah sering kali berujung pada perpecahan komunitas, terutama jika tanah tersebut memiliki nilai spiritual atau sosial yang tinggi, seperti masjid. Kejelasan status tanah sebelum diwakafkan tidak hanya penting untuk melindungi hak ahli waris, tetapi juga untuk menjaga keharmonisan sosial dan memastikan keberlanjutan manfaat wakaf.

Tidak adanya dokumen lengkap yang mengatur pelibatan semua ahli waris menciptakan kebingungan hukum terkait status tanah wakaf. Hal ini menunda pengelolaan tanah wakaf yang seharusnya dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat.

KONDISI TERKINI KASUS WAKAF DAN KONFLIK AHLI WARIS

Setelah tiga tahun sejak pertama kali diajukan ke pengadilan, kasus sengketa wakaf tanah seluas 5.000 m² yang melibatkan anak-anak dari pernikahan pertama dan kedua Mr. G masih belum menemukan titik terang. Proses hukum yang berkepanjangan memperparah hubungan antar keluarga, membuat konflik semakin runcing. Pengadilan yang diharapkan menjadi tempat penyelesaian justru menjadi ajang untuk saling menyalahkan dan memperkuat klaim masing-masing pihak. Hingga saat ini, tanah wakaf tersebut masih berada dalam ketidakjelasan

status hukum, tanpa adanya kepastian mengenai pengelolaan dan pemanfaatannya.

Salah satu dampak nyata dari konflik ini adalah kondisi aset wakaf berupa lahan pemakaman yang kini terbenkakai. Sebagai pemakaman umum, tanah tersebut seharusnya digunakan untuk kebutuhan masyarakat, tetapi akibat sengketa ini, tidak ada pihak yang berani mengambil inisiatif untuk merawat atau mengelola lahan tersebut. Beberapa masyarakat bahkan merasa bingung untuk menggunakan pemakaman tersebut karena takut terjebak dalam konflik hukum. Akibatnya, fungsi sosial wakaf sebagai bentuk ibadah yang memberi manfaat bagi umat terhenti total.

Dampak sosial lainnya terlihat pada hubungan keluarga besar Mr. G. Konflik ini telah memecah keluarga menjadi dua kubu: anak-anak dari pernikahan pertama yang berpegang teguh pada keyakinan bahwa hanya mereka yang berhak atas tanah tersebut, dan anak-anak dari pernikahan kedua yang merasa dikesampingkan haknya. Ketegangan ini tidak hanya merusak hubungan antar saudara, tetapi juga melibatkan masyarakat desa yang terbagi dalam memberikan dukungan terhadap salah satu pihak.

Kepercayaan masyarakat terhadap konsep wakaf juga mengalami penurunan. Hal ini didorong adanya pengunduran diri 3 nazhir yang merasa tidak nyaman dengan adanya konflik ini. Hal ini menimbulkan pertanyaan di kalangan masyarakat bagaimana wakaf yang seharusnya menjadi amal jariyah dapat terseret ke dalam konflik hukum yang rumit. Ketiadaan administrasi yang baik, seperti tidak adanya dokumen perwalian untuk anak dari pernikahan kedua, memperlihatkan lemahnya sistem pengelolaan wakaf di tingkat keluarga. Hal ini membuat masyarakat semakin skeptis terhadap keberhasilan pengelolaan wakaf jika tidak didukung oleh administrasi yang jelas dan inklusif.

Dampak sosial lainnya adalah terhambatnya pembangunan fasilitas masyarakat yang bergantung pada lahan wakaf tersebut. Jika konflik terus berlarut, tidak hanya keluarga yang dirugikan, tetapi juga

masyarakat luas yang kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan tanah wakaf sesuai peruntukannya. Kasus ini menjadi pengingat bahwa pengelolaan wakaf memerlukan keseriusan, tidak hanya dalam aspek niat, tetapi juga dalam administrasi yang mematuhi aturan hukum dan menjaga keharmonisan sosial.



3

BAGIAN TIGA

SENGKETA RUISLAG



SENGKETA WAKAF TANPA DOKUMEN AIW/APAIW

Kasus ini membahas sengketa aset di Kecamatan P yang melibatkan tiga pihak dalam konteks proyek Tol A. Salah satu pihak mengklaim bahwa lahan tersebut adalah tanah wakaf, meskipun tidak ada saksi atau bukti (qarinah) yang mendukung pengakuan tersebut. Verifikasi oleh Kepala KUA dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengonfirmasi bahwa lahan tersebut tercatat sebagai milik pribadi tanpa adanya ikrar wakaf resmi. Ketidakjelasan status kepemilikan ini memicu tantangan hukum dan sosial, termasuk potensi penghentian proyek infrastruktur akibat sengketa. Kasus ini menyoroti pentingnya verifikasi dokumen kepemilikan dan prosedur hukum yang jelas dalam pengelolaan aset, khususnya tanah wakaf, untuk mencegah konflik yang dapat menghambat pembangunan nasional.

KRONOLOGIS

Di Kecamatan P, Kabupaten Y, sengketa lahan mencuat terkait proyek pembangunan **Tol A** yang melibatkan tiga pihak, yaitu **Bapak Z**, **Mr. W**, dan **Bapak F**. **Bapak Z** mengklaim bahwa lahan tersebut merupakan tanah wakaf yang diberikan oleh leluhurnya untuk kepentingan masyarakat, dan ia berharap agar status wakaf ini tetap dipertahankan meskipun lahan akan digunakan untuk proyek tol. Di sisi lain, **Mr. W** dan **Bapak F** yang juga mengklaim hak atas lahan tersebut, menginginkan kompensasi dalam bentuk uang jika tanah ini digunakan untuk proyek infrastruktur, sehingga mereka tidak merasa dirugikan secara finansial.

Kantor Urusan Agama (KUA) dan **Badan Pertanahan Nasional (BPN)** kemudian melakukan verifikasi untuk memastikan status kepemilikan lahan yang disengketakan ini. Berdasarkan hasil verifikasi, KUA dan BPN menyimpulkan bahwa lahan tersebut terdaftar sebagai milik pribadi tanpa adanya ikrar wakaf resmi. Ketiadaan dokumen pendukung, seperti Akta Ikrar Wakaf (AIW), membuat klaim wakaf yang diajukan oleh Bapak Z sulit untuk dikukuhkan. Namun, Bapak Z tetap berpendapat bahwa niat wakaf leluhurnya seharusnya dihormati dan diperhatikan dalam pengambilan keputusan.

Proyek Tol A, yang merupakan salah satu proyek prioritas pemerintah, membutuhkan lahan tersebut agar pembangunan dapat berjalan sesuai jadwal. Perusahaan pengembang tol telah mendapatkan izin penggunaan lahan berdasarkan kepemilikan sah dari pemerintah, namun sengketa ini mengancam kelancaran proyek. Di satu sisi, **Bapak Z** berharap agar status tanah wakaf dapat dihormati, sementara **Mr. W** dan **Bapak F** meminta kompensasi finansial yang dianggapnya sebagai solusi yang adil.

Beberapa upaya mediasi telah dilakukan oleh pemerintah setempat dengan melibatkan ketiga pihak. **Bapak Z** terus mendorong agar status tanah sebagai wakaf dapat diakui dan dijaga, sedangkan **Mr. W** dan **Bapak F** bersikeras menginginkan kompensasi dalam bentuk uang. Kondisi ini membuat proses penyelesaian sengketa semakin kompleks karena ketiga pihak memiliki kepentingan yang berbeda yang sulit untuk diakomodasi secara bersamaan.

Kasus ini menunjukkan tantangan dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia, khususnya ketika klaim wakaf diajukan tanpa bukti formal yang kuat. Tanpa adanya kesepakatan yang mengakomodasi keinginan Bapak Z terkait wakaf dan kompensasi yang diminta oleh Mr. W dan Bapak F, proyek ini berpotensi menghadapi penundaan yang berkepanjangan. Pemerintah daerah berharap agar solusi damai dapat segera tercapai untuk menghindari konflik lebih lanjut, sehingga proyek Tol A tetap dapat memberikan manfaat bagi masyarakat luas tanpa mengabaikan kepentingan ketiga pihak yang bersengketa.

FAKTA HUKUM

Kasus ini berpusat pada ketidakterpenuhan persyaratan administratif tanah wakaf yang menjadi dasar hukum penting dalam menjamin keabsahan wakaf. Ketidakterpenuhan dokumen ini membuat status tanah wakaf tidak pasti, sehingga rentan terhadap klaim pihak ketiga dan dapat mengganggu tujuan awal penggunaan tanah tersebut sebagai aset wakaf. berdasarkan analisa data dan verifikasi kasus, terdapat beberapa Fakta hukum yang terjadi dalam kasus di atas.

Pertama, proyek jalan tol terhambat karena ketidakpastian status obyek lahan. Sengketa lahan antara Bapak Z, Mr. W, dan Bapak F menghambat kelancaran proyek pembangunan Tol A. Ketidakjelasan status hukum tanah sebagai wakaf atau bukan, serta klaim dari ketiga pihak yang berbeda kepentingan, menyebabkan lahan tersebut tidak dapat segera digunakan. Meskipun pengembang proyek tol telah memiliki izin, sengketa ini memerlukan penyelesaian yang jelas dan formal terkait status kepemilikan lahan. Tanpa kejelasan status, proyek jalan tol berisiko tertunda, menghambat pembangunan infrastruktur yang penting untuk masyarakat luas dan kepentingan umum.

Kedua, jamaah masjid tidak memiliki kepastian atas fasilitas pengganti. Bagi jamaah masjid yang menggunakan fasilitas di lahan yang diklaim sebagai wakaf oleh Bapak Z, sengketa ini menyebabkan ketidakpastian tentang keberlanjutan fasilitas keagamaan yang sudah ada. Jamaah masjid bergantung pada lahan ini untuk berbagai kegiatan ibadah dan sosial, sehingga ketidakpastian status lahan mengancam akses mereka ke fasilitas keagamaan yang layak. Tanpa jaminan fasilitas pengganti yang pasti, komunitas jamaah dapat merasa dirugikan, terutama jika proyek tol dilanjutkan tanpa mempertimbangkan keberlanjutan fungsi wakaf yang telah ada di tanah tersebut.

Ketiga, konflik menyebabkan keretakan sosial. Sengketa lahan ini menimbulkan ketegangan sosial di Kecamatan P, yang berpotensi memecah hubungan baik antar warga. Bapak Z yang bersikukuh mempertahankan status wakaf, berhadapan dengan Mr. W dan Bapak F yang menuntut kompensasi finansial, memperlihatkan adanya

perbedaan kepentingan yang tajam di antara mereka. Kondisi ini dapat menyebabkan keretakan sosial, terutama jika masing-masing pihak mendapatkan dukungan dari kelompok masyarakat yang berbeda. Konflik ini tidak hanya berdampak pada penyelesaian hukum, tetapi juga berisiko memecah belah solidaritas komunitas setempat, yang pada akhirnya mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap proses hukum dan penyelesaian sengketa yang ada.

| No. | Masalah Utama | Kesimpulan |
|-----|--------------------------------|--|
| 1 | Klaim Wakaf Tanpa Bukti | Salah satu pihak mengklaim bahwa lahan adalah wakaf, namun tidak ada saksi atau qarinah yang mendukung, sehingga klaim lemah dan sulit dibuktikan secara hukum. |
| 2 | Status Kepemilikan Tidak Jelas | Ketidajelasan status kepemilikan lahan menyebabkan sengketa di pengadilan dengan tiga pihak yang terlibat, menimbulkan tantangan hukum dan administrasi. |
| 3 | Tidak Ada AIW/APAIW | Verifikasi oleh KUA dan BPN mengungkapkan bahwa tidak ada permohonan AIW/APAIW sejak 2018 hingga 2021, memperkuat argumen bahwa tanah tersebut milik pribadi. |
| 4 | Dampak Sosial Potensial | Meskipun tanah tidak diakui sebagai wakaf, rumah ibadah yang berada di atasnya telah lama digunakan masyarakat, sehingga perubahan status lahan menimbulkan keresahan sosial. |
| 5 | Proses Penggantian Bangunan | Proses penggantian rumah ibadah tetap dilaksanakan oleh pihak proyek, tetapi tidak melalui mekanisme ruislag karena lahan tersebut bukan tanah wakaf. Hal ini memerlukan koordinasi dengan pemerintah daerah untuk menemukan solusi yang sah dan adil. Namun, jika merujuk pada Fatwa MUI Nomor 54 Tahun 2014 tentang Status Tanah yang Diatasnya Ada Bangunan Masjid, disebutkan bahwa status tanah yang di atasnya terdapat bangunan masjid adalah wakaf. Untuk tanah yang belum berstatus wakaf, perlu diupayakan agar segera disertifikasikan sebagai tanah wakaf. |

KONSTRUKSI HUKUM

Kasus ini melibatkan tanah wakaf yang belum memenuhi persyaratan administratif sebagaimana diatur dalam PP No. 42 Tahun 2006, khususnya Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 tentang pendaftaran tanah wakaf di Kantor Urusan Agama (KUA), serta Pasal 39 ayat (1) terkait pendaftaran tanah wakaf untuk memperoleh sertifikat di Kantor Pertanahan. Tanah yang diwakafkan belum dilengkapi Akta Ikrar Wakaf (AIW), yang menjadi dokumen utama untuk membuktikan keabsahan wakaf dan memastikan ikrar wakaf dilaksanakan sesuai prosedur. Selain itu, sertifikat kepemilikan tanah belum dilampirkan sebagai bukti bahwa tanah tersebut sepenuhnya milik wakif.

Dalam proses pendaftaran harta benda wakaf berupa tanah, **Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Pasal 38** memberikan pedoman yang jelas mengenai persyaratan yang harus dipenuhi untuk memastikan keabsahan wakaf. Ketentuan ini bertujuan untuk menghindari konflik di masa mendatang serta menjaga agar aset wakaf terdaftar dengan sah dan dilindungi secara hukum. Ada tiga aspek penting yang harus dipenuhi dalam pendaftaran wakaf tanah di Kantor Urusan Agama (KUA) dan BPN: dasar pendaftaran, persyaratan tambahan, dan peran verifikasi dari pejabat setempat.

Ketidakterpenuhan dokumen administratif lainnya, seperti surat pernyataan bebas sengketa yang disahkan oleh kepala desa dan camat, semakin memperburuk situasi. Hal ini menyebabkan status tanah wakaf menjadi tidak pasti dan rentan terhadap klaim pihak ketiga. Kondisi tersebut berpotensi mengganggu niat awal wakif serta menghambat pemanfaatan tanah sesuai tujuan wakaf.

IMPLIKASI PEMBANGUNAN TANAH PENGGANTI OLEH PIHAK KETIGA

Kasus ini berkaitan dengan proyek strategis nasional jalan tol Z di Kabupaten X, yang melibatkan empat lokasi tanah wakaf. Sengketa terjadi pada salah satu lokasi masjid karena pembangunan tanah pengganti dilakukan oleh pihak ketiga tanpa koordinasi dengan Kementerian Agama (Kemenag), pihak penukar, dan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Ketidakterlibatan pihak-pihak terkait menyebabkan ketidaksepakatan dalam penetapan harga tanah pengganti, di mana Nazhir meminta nilai yang lebih tinggi dibandingkan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Konflik ini mencerminkan pentingnya koordinasi dan kepatuhan terhadap prosedur hukum dalam pengelolaan aset wakaf untuk memastikan kesepakatan yang adil, sekaligus menjaga kelancaran pembangunan infrastruktur strategis.

KRONOLOGIS

Di Kecamatan X, Kabupaten Y, permasalahan muncul dalam pengadaan tanah pengganti wakaf yang seharusnya digunakan untuk proyek pembangunan jalan tol. **Mr. T**, seorang nazhir yang bertanggung jawab atas aset wakaf, bersama dengan pihak ketiga, membangun fasilitas di atas tanah pengganti tanpa berkoordinasi dengan **Kementerian Agama (Kemenag)** dan pihak penukar. Pembangunan tersebut menelan biaya sebesar Rp 5 miliar, sementara **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)** menaksir nilai tanah di lokasi tersebut hanya sebesar Rp 3,5 miliar.

Perbedaan nilai ini menimbulkan ketidaksepakatan terkait anggaran dan alokasi biaya pembangunan.

Ketidakhadiran koordinasi antara nazhir dan pihak ketiga dengan Kemenag serta penukar mengakibatkan ketidaksesuaian dalam proses administrasi izin tukar menukar harta benda wakaf dan penetapan nilai tanah. Akibatnya, terjadi kesalahpahaman antara pihak-pihak terkait, terutama dalam menetapkan harga yang sesuai dan proses pembebasan lahan yang seharusnya dilakukan dengan prinsip-prinsip transparansi. Pembangunan yang berjalan tanpa persetujuan ini menciptakan hambatan administratif yang menyebabkan proses legal untuk menyelesaikan sengketa tanah pengganti menjadi semakin rumit.

Situasi ini berdampak langsung pada proyek tol, yang terpaksa tertunda akibat ketidakpastian status tanah pengganti. Proyek strategis yang awalnya ditujukan untuk memperlancar konektivitas dan meningkatkan perekonomian daerah kini terkendala oleh permasalahan aset wakaf yang belum terselesaikan. Ketidaksepakatan atas nilai tanah serta ketiadaan persetujuan dari Kemenag dan pihak penukar mengakibatkan proyek tidak dapat berjalan sesuai jadwal.

Kini, Kemenag dan **Badan Wakaf Indonesia (BWI)** berusaha untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa ini, mengembalikan proses agar sesuai dengan –ketentuan dan syariah. Mereka mengupayakan agar semua pihak mencapai kesepakatan yang sah terkait nilai tanah pengganti dan proses administrasi pembangunan. Kasus ini menjadi pembelajaran penting bahwa koordinasi awal antara semua pihak adalah kunci dalam menjaga keabsahan aset wakaf serta memastikan bahwa pembangunan proyek besar dapat berjalan lancar tanpa hambatan.

FAKTOR PENYEBAB

Kasus sengketa tanah wakaf yang muncul dalam proyek strategis nasional jalan tol di Kabupaten X mencerminkan kompleksitas yang dihadapi dalam pengelolaan aset wakaf ketika terlibat dalam proyek

publik. Sengketa ini melibatkan banyak pihak, termasuk nazhir, pihak ketiga, Kementerian Agama (Kemenag), dan Badan Wakaf Indonesia (BWI), serta berkisar pada ketidaksepakatan nilai tanah pengganti yang tak sesuai antara tuntutan nazhir dan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Secara umum, kasus ini muncul disebabkan beberapa faktor berikut.

Pertama, kelalaian dalam koordinasi dengan pemangku kebijakan.

Salah satu penyebab utama masalah ini adalah kurangnya koordinasi antara pihak nazhir, pihak penukar, dan instansi pemerintah, seperti Kementerian Agama (Kemenag) dan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Ketiadaan koordinasi ini menyebabkan pembangunan di tanah pengganti dilakukan tanpa persetujuan oleh instansi yang memiliki otoritas, yang menimbulkan konflik terkait prosedur dan penetapan nilai tanah. Ketidakterlibatan BWI dan Kemenag dalam proses awal juga membuat pengelolaan tanah wakaf tidak terpantau secara optimal.

Kedua, perbedaan persepsi tentang nilai tanah pengganti.

Perbedaan penilaian terhadap tanah pengganti menjadi faktor penyebab konflik, di mana nazhir menuntut nilai yang lebih tinggi dari taksiran yang diberikan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Hal ini sering terjadi karena pihak-pihak yang terlibat memiliki kepentingan berbeda dalam penentuan nilai, yang tidak didiskusikan atau disepakati bersama sejak awal. Ketidakepahamaan ini akhirnya memperbesar jurang konflik, terutama dalam alokasi anggaran yang diperlukan untuk pembangunan dan penggantian tanah wakaf.

Ketiga, kurangnya pemahaman terhadap regulasi wakaf dalam proyek publik.

Pihak penukar yang melakukan pembangunan tanpa mematuhi regulasi dan konsultasi dengan instansi terkait menunjukkan kurangnya pemahaman terhadap pentingnya prosedur hukum dalam pengelolaan tanah wakaf untuk proyek publik. Aset wakaf memiliki aturan ketat terkait pemanfaatan dan pengalihan, sehingga ketidakpatuhan terhadap prosedur ini mengakibatkan ketidaksesuaian dalam pelaksanaan proyek dan menghambat proses penggantian tanah.

Keempat, desakan waktu dan tekanan proyek strategis. Karena proyek jalan tol ini merupakan proyek strategis nasional yang memerlukan percepatan, pihak-pihak yang terlibat mungkin berusaha menyelesaikan persyaratan tanah wakaf secepat mungkin, tanpa melalui proses yang ideal. Tekanan waktu ini sering kali menyebabkan pengambilan keputusan yang terburu-buru, termasuk pelaksanaan pembangunan di tanah pengganti yang tidak sesuai regulasi, yang akhirnya menciptakan konflik administratif dan hukum.

Kelima, minimnya transparansi dalam proses administratif. Proses administratif yang tidak transparan memperbesar potensi kesalahpahaman antara pihak nazhir, penukar, dan pihak penilai (KJPP). Tanpa keterbukaan dalam tahapan administrasi, seperti penetapan nilai tanah dan rincian alokasi anggaran, setiap pihak cenderung memperjuangkan kepentingan sendiri yang berpotensi merugikan kepentingan wakaf. Hal ini menyebabkan kesulitan dalam mencapai kesepakatan mengenai nilai tanah dan prosedur penggantian.

Keenam, kurangnya pengawasan oleh instansi terkait. BWI dan Kemenag memiliki peran penting dalam memastikan tanah wakaf dikelola sesuai aturan syariah dan hukum nasional. Namun, dalam kasus ini, kurangnya pengawasan dan pendampingan sejak awal menyebabkan terjadinya pengelolaan yang tidak sesuai ketentuan. Ketika pengawasan tidak optimal, potensi penyimpangan dalam pemanfaatan tanah wakaf menjadi lebih tinggi, yang akhirnya menghambat kelancaran proyek strategis yang diamanatkan oleh pemerintah.

DAMPAK HUKUM

Kasus ini menimbulkan berbagai dampak hukum yang signifikan, terutama terkait proses verifikasi tanah pengganti, ketidaksesuaian nilai penggantian, dampak sosial bagi masyarakat terdampak, dan ketidakpastian investasi dalam proyek tol yang sedang berlangsung. Dampak tersebut dapat kita rinci sebagai berikut.

Pertama, verifikasi nilai dan manfaat tanah pengganti yang belum terpenuhi. Obyek tanah pengganti yang dibangun oleh nazhir dan pihak ketiga belum diverifikasi secara menyeluruh terkait aspek nilai dan manfaat, seperti luas lahan, NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), serta potensi manfaat sosialnya. Jika verifikasi ini tidak terpenuhi dan tanah pengganti tidak memiliki nilai dan manfaat yang sebanding dengan tanah wakaf asal, maka izin tukar menukar harta benda wakaf tidak dapat diterbitkan oleh Kementerian Agama. Hal ini menghambat proses pengalihan secara resmi, yang berdampak pada kepastian hukum atas tanah wakaf pengganti sesuai dengan PP Nomor 25 Tahun 2018 Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, dan Pasal 51 A.

Kedua, ketidaksesuaian nominal penggantian dengan nilai KJPP menghambat pembayaran. Nilai penggantian yang ditetapkan sebesar Rp 5 miliar lebih tinggi dibandingkan dengan hasil penilaian KJPP yang hanya sebesar Rp 3,5 miliar. Dalam hal ini, Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) tidak dapat melakukan pembayaran atas dasar nilai yang lebih tinggi dari hasil penilaian KJPP. Ketidaksesuaian ini menyebabkan proses pembayaran terhambat, mengakibatkan ketidakpastian dalam pembiayaan proyek dan tidak tercapainya kesepakatan yang sah antara pihak-pihak terkait.

Ketiga, dampak sosial bagi masyarakat yang kehilangan kepastian atas tanah wakaf pengganti. Masyarakat yang terdampak oleh proyek tol, khususnya mereka yang bergantung pada lahan wakaf untuk fasilitas sosial, menghadapi ketidakpastian status atas tanah wakaf di lokasi pengganti. Tanpa adanya kejelasan verifikasi nilai dan legalitas izin ruislag, masyarakat belum bisa memperoleh kepastian akan keberlanjutan manfaat tanah wakaf tersebut. Hal ini menimbulkan keresahan sosial dan ketidakpuasan di kalangan warga yang seharusnya mendapatkan manfaat dari aset wakaf.

Keempat, ketidakpastian dalam investasi pada Proyek Tol A. Ketidakpastian status dan nilai tanah pengganti mengakibatkan dampak pada investasi dalam proyek tol ini. Investor dan pihak pengembang

menghadapi risiko yang lebih tinggi karena belum ada kepastian atas status hukum tanah pengganti yang memenuhi standar KJPP dan izin resmi ruislag. Ketidakpastian ini dapat menghambat aliran investasi dan menunda penyelesaian proyek, yang pada akhirnya berdampak pada kelancaran pembangunan infrastruktur serta potensi keuntungan ekonomi dari proyek strategis tersebut.

LANGKAH-LANGKAH PENYELESAIAN

Langkah-langkah hukum yang disarankan meliputi peningkatan koordinasi antara semua pihak yang terlibat, termasuk Kemenag, BWI, dan pihak penukar. Mediasi yang didukung oleh pemerintah dan melibatkan mediator independen dapat membantu menyelesaikan perbedaan penilaian harga secara adil. Jika mediasi tidak berhasil, arbitrase dapat menjadi langkah lanjutan yang melibatkan ahli tanah independen.

Perlu ada penegakan regulasi yang lebih ketat terkait pembangunan dan penetapan harga tanah pengganti dalam proyek strategis. Koordinasi yang solid di awal proyek dapat mencegah sengketa serupa di masa depan dan memastikan bahwa semua langkah diambil sesuai dengan hukum dan prinsip syariah yang berlaku.

TANAH PENGGANTI DENGAN NILAI JUAL LEBIH TINGGI NAMUN LUAS LEBIH SEDIKIT

Kasus ini membahas praktik pertukaran tanah wakaf, di mana tanah pengganti memiliki nilai jual lebih tinggi tetapi luasnya lebih kecil dibandingkan tanah wakaf asli. Praktik ini dianggap melanggar prinsip keseimbangan nilai dan manfaat sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018, yang mewajibkan tanah pengganti memiliki nilai dan manfaat setara atau lebih baik. Ketidaksiuaian ini berpotensi mengabaikan tujuan utama wakaf untuk kesejahteraan masyarakat dan dapat memicu sengketa antara Nazhir, wakif, dan penerima manfaat. Kasus ini menyoroiti perlunya pengawasan yang lebih ketat, transparansi, serta penguatan kapasitas Nazhir untuk memastikan praktik pertukaran tanah wakaf tetap sesuai dengan prinsip hukum dan maslahat.

KRONOLOGIS

Pada tahun 2010, Mr. A, seorang wakif, menyerahkan tanah seluas 2.000 m² sebagai wakaf untuk kepentingan sosial dan keagamaan, khususnya pembangunan madrasah di Desa X. Tanah ini terletak di area strategis desa dan memiliki potensi pengembangan yang cukup tinggi. Seiring waktu, muncul rencana pembangunan jalan raya baru yang akan melintasi tanah wakaf tersebut, sehingga pemerintah dan pihak swasta mengusulkan ruislag (pertukaran) tanah agar aset wakaf dapat dipindahkan ke lokasi lain.

Pada tahun 2020, setelah beberapa kali pertemuan antara keluarga wakif, nazhir, dan pihak pemerintah, disepakati bahwa tanah wakaf akan ditukar dengan tanah pengganti di lokasi berbeda. Tanah pengganti tersebut memiliki luas 1.200 m², yang lebih kecil dari tanah asli. Namun, tanah pengganti tersebut memiliki nilai jual yang lebih tinggi karena lokasinya yang lebih dekat ke pusat kota. Meskipun nilai jualnya lebih tinggi, keluarga wakif merasa ragu karena luas tanah yang lebih kecil tidak memenuhi harapan awal untuk pengembangan fasilitas sosial yang lebih besar.

Ketika proses ruislag berjalan, beberapa tokoh masyarakat Desa X mulai mempertanyakan kesesuaian proses ini dengan prinsip perwakafan di Indonesia, terutama karena ketentuan hukum perwakafan mengutamakan keseimbangan antara nilai dan manfaat tanah wakaf. Menurut aturan, tanah pengganti harus memiliki keseimbangan yang mencakup luas, nilai, dan fungsi yang sama atau lebih baik daripada tanah wakaf asli untuk memastikan bahwa manfaat wakaf tetap optimal bagi masyarakat.

Pada awal 2022, sengketa ini memicu diskusi lebih lanjut mengenai keabsahan proses ruislag di antara keluarga wakif, pihak nazhir, dan otoritas wakaf setempat. Hingga kini, kasus ini masih dalam tahap mediasi untuk memastikan bahwa aset wakaf tetap sesuai dengan amanah wakif dan aturan perwakafan yang berlaku.

PERMASALAHAN HUKUM

Permasalahan hukum utama dalam kasus ini adalah pelaksanaan ruislag yang tidak mematuhi prinsip-prinsip dasar dalam peraturan perwakafan. Meski tanah pengganti memiliki nilai jual yang lebih tinggi, luas tanah yang lebih kecil tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 50 Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018, yang menyatakan bahwa tanah pengganti harus memiliki nilai dan manfaat paling sedikit sama dengan tanah wakaf semula. Prinsip ini bertujuan untuk memastikan

bahwa aset wakaf tetap dapat memberikan manfaat yang setara atau lebih besar bagi masyarakat.

Selain itu, terdapat potensi penyimpangan dalam interpretasi nilai jual yang diutamakan dibandingkan luas dan fungsi tanah. Dalam konteks wakaf, aspek manfaat tidak hanya dihitung dari nilai material atau finansial, tetapi juga dari potensi pemanfaatan tanah tersebut bagi kepentingan umat. Praktik mengganti tanah wakaf dengan lahan yang lebih kecil meskipun bernilai lebih tinggi dapat merugikan penerima manfaat (mauquf 'alaih) dalam jangka panjang, karena luas tanah yang lebih kecil bisa membatasi ruang lingkup pemanfaatannya.

Permasalahan lainnya adalah pengawasan terhadap implementasi ruislag yang tidak sepenuhnya dijalankan secara transparan. Peran Nazhir dalam memastikan tanah pengganti memenuhi kriteria yang sesuai sering kali kurang optimal, terutama jika tidak didukung dengan pengawasan ketat dari Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Kelemahan dalam pengawasan ini dapat membuka peluang bagi praktik ruislag yang merugikan umat dan tidak sesuai dengan prinsip wakaf.

Terakhir, kurangnya pemahaman atau Peraturan Menteri uhan aturan yang jelas terkait kriteria nilai dan manfaat tanah pengganti dapat menyebabkan kesalahan dalam proses ruislag. Hal ini mengindikasikan perlunya peraturan yang lebih terperinci dan panduan implementasi yang lebih jelas bagi Nazhir dan pihak terkait dalam melaksanakan ruislag, agar tidak hanya mempertimbangkan aspek finansial semata tetapi juga manfaat luas tanah tersebut bagi masyarakat.

KONSTRUKSI HUKUM

Dalam konteks **ruislag wakaf** (pertukaran tanah wakaf), salah satu prinsip utama yang harus dijaga adalah keadilan dan keseimbangan manfaat antara tanah wakaf semula dan tanah pengganti. Regulasi, seperti yang diatur dalam **PP No. 42 Tahun 2006** dan **PP No. 25 Tahun**

2018, menetapkan bahwa tanah pengganti harus memiliki **nilai dan manfaat** yang paling sedikit sama dengan tanah wakaf semula. Namun, ada situasi di mana tanah pengganti mungkin memiliki **nilai jual lebih tinggi** per meter tetapi **luasnya lebih kecil**.

Tanah pengganti yang memiliki **nilai jual lebih tinggi per meter** tetapi **luasnya lebih kecil tidak boleh diterima** dalam proses ruislag wakaf karena menurunkan potensi manfaat sosial, ekonomi, dan melanggar prinsip keadilan. Luas tanah adalah faktor krusial yang memengaruhi **kapasitas penggunaan**, baik untuk kegiatan sosial seperti masjid atau sekolah, maupun untuk potensi pengembangan ekonomi jangka panjang. Oleh karena itu, ruislag harus memperhatikan **keseimbangan antara nilai nominal dan luas tanah** agar manfaat yang diperoleh dari wakaf tetap maksimal dan berkelanjutan bagi masyarakat.

Dalam kasus seperti ini, pertukaran tersebut **tidak boleh diterima** karena alasan-alasan berikut:

1. **Penurunan Kapasitas Manfaat Sosial**

Wakaf bertujuan memberikan manfaat sosial yang berkelanjutan bagi masyarakat, seperti masjid, madrasah, atau fasilitas umum lainnya. Jika tanah pengganti memiliki luas yang lebih kecil meskipun nilai per meternya lebih tinggi, kapasitas sosial tanah tersebut bisa menurun. **Manfaat jangka panjang** dari tanah yang lebih luas sering kali lebih besar karena bisa digunakan untuk lebih banyak kegiatan atau fasilitas, dibandingkan tanah yang lebih kecil tetapi dengan nilai jual yang lebih tinggi per meter.

Contoh Kasus: Tanah wakaf semula digunakan untuk membangun masjid dan memiliki luas 1000 m², sedangkan tanah pengganti hanya 700 m² meskipun nilai jualnya per meter lebih tinggi. Dalam kasus ini, kapasitas untuk membangun fasilitas yang bermanfaat bagi umat akan berkurang karena luas yang lebih kecil tidak memungkinkan pembangunan yang sama atau lebih besar.

2. Tidak Seimbang antara Luas dan Manfaat

Luas tanah merupakan salah satu faktor penting dalam menilai kapasitas sosial dan ekonomis tanah wakaf. Tanah yang lebih kecil meskipun memiliki nilai jual lebih tinggi sering kali memiliki **kapasitas terbatas** dalam hal pengembangan dan penggunaan. Tanah yang lebih luas, meskipun nilainya lebih rendah per meter, dapat memberikan **manfaat jangka panjang yang lebih besar** karena memungkinkan pembangunan yang lebih fleksibel dan lebih banyak ruang untuk aktivitas.

Contoh Perhitungan:

Tanah Wakaf Semula: Luas 1000 m², NJOP Rp 500.000/m², total nilai Rp 500.000.000.

Tanah Pengganti: Luas 700 m², NJOP Rp 700.000/m², total nilai Rp 490.000.000.

Meskipun nilai per meter tanah pengganti lebih tinggi, total nilai jual dan kapasitas penggunaannya menurun karena luas tanah yang lebih kecil, yang mengurangi fleksibilitas penggunaan tanah untuk kepentingan masyarakat.

3. Penurunan Potensi Manfaat Ekonomi

Tanah wakaf tidak hanya memberikan manfaat sosial tetapi juga berperan penting dalam mendukung pengembangan ekonomi umat. Tanah wakaf yang luas memiliki potensi lebih besar untuk dimanfaatkan dalam kegiatan produktif, seperti sewa properti, area komersial, atau proyek ekonomi lainnya. Pemanfaatan ini dapat menjadi sumber pendapatan berkelanjutan bagi penerima manfaat wakaf (mauquf 'alaih), sekaligus memperkuat dampak positif wakaf terhadap kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Jika tanah pengganti memiliki luas lebih kecil meskipun nilainya lebih tinggi, potensi pengembangan ekonomi jangka panjang akan berkurang. Luas tanah yang terbatas membatasi kapasitas untuk

mengembangkan proyek ekonomi berskala besar atau memberikan ruang untuk penggunaan komersial yang lebih fleksibel. Akibatnya, pendapatan yang dihasilkan dari tanah tersebut akan menurun, sehingga manfaat ekonomi bagi umat menjadi tidak optimal.

Dari perspektif ekonomi, luas tanah wakaf menjadi faktor penting yang memengaruhi keberlanjutan manfaat jangka panjang. Tanah yang lebih luas memungkinkan lebih banyak peluang untuk pengembangan dan diversifikasi penggunaan, seperti ruang sewa atau proyek produktif lainnya, yang berkontribusi pada peningkatan pendapatan bagi umat. Sebaliknya, tanah pengganti yang lebih kecil membatasi potensi tersebut, meskipun memiliki nilai jual lebih tinggi per meter. Kondisi ini menunjukkan perlunya evaluasi komprehensif dalam proses pertukaran tanah wakaf untuk memastikan manfaat ekonomi dan sosial yang maksimal bagi penerima wakaf.

4. Risiko Manipulasi Nilai Jual

Dalam situasi di mana nilai jual tanah pengganti lebih tinggi tetapi luasnya lebih kecil, ada **potensi manipulasi** dalam penilaian nilai tanah. Pihak yang berkepentingan dapat memanipulasi harga tanah pengganti untuk terlihat lebih mahal secara nominal, tetapi sebenarnya mengurangi **nilai manfaat** yang dapat diperoleh dari tanah tersebut. Dalam skenario ini, pihak yang mengelola wakaf dapat dirugikan karena nilai sosial dan ekonomis tanah tidak setara dengan tanah wakaf semula, meskipun secara angka terlihat lebih tinggi.

Contoh Manipulasi: Tanah di kawasan premium dengan harga per meter yang lebih tinggi mungkin tidak sesuai untuk pengembangan fasilitas sosial atau ekonomis yang diperlukan oleh masyarakat, tetapi bisa digunakan untuk menunjukkan bahwa nilai tanah pengganti lebih tinggi secara nominal. Ini bisa menutupi fakta bahwa luas dan kapasitas manfaat tanah tersebut lebih rendah.

5. Melanggar Prinsip Keadilan dalam Wakaf

Prinsip utama dalam wakaf adalah keadilan, yaitu memastikan bahwa manfaat dari tanah wakaf dapat terus dirasakan oleh masyarakat. Jika tanah pengganti lebih kecil, meskipun nilainya lebih tinggi, **prinsip keadilan** ini tidak tercapai karena masyarakat yang menerima manfaat wakaf tidak mendapatkan fasilitas atau potensi yang setara dengan tanah wakaf semula. Penurunan luas tanah berarti mengurangi ruang bagi umat untuk mendapatkan manfaat yang maksimal.

Regulasi yang Berlaku: Dalam **PP No. 25 Tahun 2018**, ditetapkan bahwa nilai dan manfaat dari tanah pengganti harus paling sedikit sama dengan tanah wakaf semula. Jika luas tanah pengganti lebih kecil, meskipun harganya lebih tinggi, manfaat dan kapasitasnya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tidak lagi setara, yang bisa dianggap melanggar aturan tersebut.

PENGGUNAAN UANG HASIL RUISLAG UNTUK PEMBANGUNAN MASJID LAIN

Kasus ini membahas ruislag tanah wakaf seluas 400 m² yang digunakan untuk lokasi masjid. Tanah wakaf tersebut dipindahkan ke lokasi baru, namun lokasi tersebut sudah memiliki masjid lain. Sebagai gantinya, Nazhir meminta kompensasi berupa uang dari tanah wakaf yang diruislag, yang kemudian digunakan untuk pembangunan masjid yang telah ada di lokasi baru. Kasus ini menyoroti potensi penyimpangan dalam pengelolaan wakaf, khususnya terkait pelaksanaan ruislag yang tidak sepenuhnya memenuhi prinsip keseimbangan nilai dan manfaat. Analisis ini menekankan perlunya pengawasan ketat, perencanaan yang matang, dan kepatuhan terhadap regulasi wakaf untuk memastikan aset wakaf digunakan sesuai tujuan dan memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat.

KRONOLOGIS

Pada tahun 2015, Mr. B, yang bertindak sebagai nazhir untuk tanah wakaf seluas 400 m² di Desa Y, mengajukan rencana ruislag untuk memindahkan lokasi masjid yang berdiri di atas tanah tersebut. Tanah wakaf ini dianggap perlu dipindahkan karena pemerintah desa akan menggunakan lahan di sekitar lokasi awal untuk pembangunan fasilitas umum yang lebih luas. Setelah berdiskusi dengan pihak desa dan beberapa tokoh masyarakat, disepakati bahwa masjid di atas tanah wakaf akan direlokasi ke area baru di Desa Z.

Namun, saat lokasi baru dipilih, ternyata di sana sudah berdiri sebuah masjid yang memenuhi kebutuhan ibadah masyarakat setempat. Hal ini menimbulkan kebingungan karena membangun masjid baru di lokasi yang sudah ada masjidnya dianggap tidak efisien dan berpotensi menimbulkan pemborosan. Nazhir kemudian mempertimbangkan opsi lain, yaitu meminta ganti ruislag dalam bentuk uang tunai daripada tanah. Permintaan ini disetujui oleh pihak desa dengan tujuan agar dana tersebut dapat dialokasikan ke pengembangan fasilitas masjid yang sudah ada di Desa Z.

Pada tahun 2016, dana pengganti ruislag diserahkan kepada Mr. B selaku nazhir, yang kemudian menggunakan uang tersebut untuk melakukan perbaikan dan renovasi masjid yang telah ada di lokasi baru. Renovasi ini termasuk perluasan area masjid, perbaikan fasilitas, dan peningkatan kenyamanan bagi jamaah setempat. Namun, langkah ini menimbulkan pertanyaan dari beberapa ahli waris wakif dan masyarakat Desa Y yang merasa bahwa dana tersebut seharusnya digunakan untuk membangun masjid baru, sesuai dengan tujuan awal wakaf.

Pada tahun 2021, masalah ini mencuat ketika ahli waris wakif mengajukan keberatan atas penggunaan dana ruislag yang dialihkan untuk renovasi masjid. Mereka berpendapat bahwa dana tersebut tidak sepenuhnya sesuai dengan amanah wakif dan aturan perwakafan yang mengharuskan tanah wakaf digantikan dengan tanah, bukan uang tunai. Kasus ini kemudian dibawa ke pihak berwenang untuk dipertimbangkan legalitasnya, mengingat aturan wakaf yang melarang pengalihan wakaf dalam bentuk selain tanah atau aset setara.

FAKTA HUKUM

1. Pengalihan Wakaf Harus Memenuhi Prinsip Kesetaraan

Berdasarkan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, harta benda wakaf tidak boleh dialihkan, dihibahkan, atau dijual, kecuali untuk kepentingan umum dengan syarat tertentu

dan harus mendapatkan persetujuan dari Menteri Agama. Dalam kasus ini, pengalihan tanah wakaf dalam bentuk uang tunai untuk renovasi masjid tidak sesuai dengan prinsip kesetaraan nilai dan manfaat, sebagaimana diatur dalam peraturan wakaf.

2. Kewajiban Mengganti Tanah dengan Tanah

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 Pasal 12 Ayat (3) menyatakan bahwa tanah wakaf yang terkena ruislag harus diganti dengan tanah pengganti yang bersertifikat atau memiliki bukti kepemilikan sah. Dalam kasus ini, penggantian tanah wakaf dengan uang tunai menyimpang dari ketentuan yang berlaku, sehingga menimbulkan potensi pelanggaran terhadap peraturan perwakafan.

3. Tanggung Jawab Nazhir dalam Mengelola Wakaf

Sesuai Pasal 11 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, nazhir bertugas mengelola, mengembangkan, dan mengawasi harta benda wakaf sesuai dengan tujuan dan amanah wakif. Dalam hal ini, keputusan nazhir untuk menggunakan dana ruislag untuk renovasi masjid di lokasi baru tanpa konsultasi menyeluruh dengan ahli waris wakif menunjukkan kelalaian dalam memastikan penggunaan dana sesuai amanah wakif.

4. Potensi Pelanggaran Amanah Wakif

Pengalihan dana ruislag untuk renovasi masjid yang sudah ada, alih-alih membangun masjid baru, berpotensi melanggar amanah wakif. Ketentuan dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menegaskan bahwa penggunaan harta benda wakaf harus sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya sebagaimana dinyatakan oleh wakif. Dalam kasus ini, tidak adanya pembangunan masjid baru sebagaimana niat awal wakif menimbulkan pertanyaan mengenai pelaksanaan amanah tersebut.

PENGELOLAAN ASET WAKAF: PRINSIP, KETENTUAN, DAN TANGGUNG JAWAB

Pengelolaan aset wakaf memiliki prinsip dasar yang harus dipatuhi untuk menjamin keberlanjutan manfaatnya sesuai amanah wakif. Salah satu prinsip utamanya adalah **larangan mengganti tanah wakaf dengan uang** dalam proses ruislag atau pertukaran aset wakaf. Larangan ini dirancang untuk melindungi nilai manfaat wakaf bagi masyarakat sekaligus memastikan aset wakaf tetap sesuai peruntukannya.

Berdasarkan **UU No. 41 Tahun 2004** tentang Wakaf dan **PP No. 42 Tahun 2006 ditegaskan bahwa** hasil ruislag tanah wakaf tidak boleh diganti dengan uang. Ketentuan ini didasarkan pada beberapa alasan:

1. **Manfaat berkelanjutan, yakni** aset fisik seperti tanah memiliki daya tahan dan manfaat yang lebih stabil dibandingkan uang.
2. **Kesesuaian nilai dan manfaat,** yakni penggantian harus dalam bentuk tanah atau properti lain yang setara dari segi nilai maupun manfaat.
3. **Prinsip syariah, yakni** mengutamakan pengelolaan aset dalam bentuk fisik agar manfaatnya tetap konkret dan dapat dirasakan jangka panjang.

Ketentuan ini juga diperkuat oleh **Pasal 49 PP No. 25 Tahun 2018**, yang menyatakan bahwa proses ruislag hanya dapat dilakukan dengan izin tertulis dari Menteri Agama berdasarkan pertimbangan dari Badan Wakaf Indonesia (BWI). Tanpa izin ini, ruislag dianggap melanggar hukum dan syariah.

Lalu, **mengapa penggantian dengan uang dilarang?** Ada tiga alasan mengapa uang tidak boleh digunakan sebagai alat tukar tanah wakaf.

1. **Daya tahan nilai yang lemah, yakni** uang mudah kehilangan nilai akibat inflasi, sehingga manfaatnya untuk umat bisa berkurang.
2. **Risiko penyalahgunaan, bahwa** uang lebih rentan digunakan tidak sesuai peruntukan dibandingkan aset fisik.

3. **Hilangnya tujuan awal wakaf, yakni** fungsi sosial seperti masjid, sekolah, atau fasilitas umum bisa tergantikan dengan nilai yang tidak setara.

Proses ruislag juga berkaitan erat dengan tugas dan fungsi Nazhir sebagai pengelola dan penjaga wakaf. Nazhir memiliki tanggung jawab utama untuk mengelola aset wakaf agar tetap sesuai peruntukan. Berdasarkan **Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004**, tugas Nazhir meliputi:

1. **Pemeliharaan, yakni** memastikan aset wakaf tetap dalam kondisi baik.
2. **Pengawasan, yakni** mengawasi penggunaan aset sesuai dengan tujuan wakaf.
3. **Pengembangan, yakni** mengelola aset agar produktif dan memberikan manfaat maksimal.

Pada saat bersamaan, mengganti tanah wakaf dengan uang dianggap bertentangan dengan prinsip dasar amanah yang diemban Nazhir. Pertukaran dengan uang mengakibatkan beberapa masalah serius. *Pertama, kehilangan manfaat konkret, di mana* fungsi fisik aset untuk kepentingan umat tidak tergantikan. *Kedua, Penyimpangan amanah, dimana* tindakan ini melanggar prinsip dasar wakaf yang mengutamakan kebermanfaatannya fisik jangka panjang.

Selain menyoroti kelalaian Nazhir, kasus ini juga menuntut peran Kementerian Agama dan BWI dalam pengawasan pengelolaan aset wakaf, termasuk memastikan bahwa ruislag berjalan sesuai ketentuan. Tujuan dari pengawasan ini adalah untuk mencegah penyalahgunaan aset wakaf dan memastikan manfaatnya tetap berkelanjutan. Penegakan hukum yang tegas juga bertujuan melindungi aset wakaf sebagai sumber kebaikan bagi masyarakat. **Pertanyaannya, seberapa efektif pengawasan yang dilakukan oleh Kementerian Agama dan BWI dalam menjaga aset wakaf? Apa saja kendala yang sering muncul dalam penegakan hukum terkait ruislag?**

Peran Kementerian Agama dan BWI dalam kasus ini dilakukan melalui dua langkah. *Pertama*, memastikan seluruh proses ruislag dilakukan melalui izin tertulis Menteri Agama. Setiap ruislag memerlukan persetujuan resmi dari Menteri Agama berdasarkan rekomendasi BWI. *Kedua*, **penegakan hukum, dimana** ketidakpatuhan terhadap aturan dapat berujung pada sanksi hukum, seperti pembatalan transaksi ruislag dan tindakan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat.

Aturan mengenai ruislag aset wakaf diterapkan secara ketat untuk melindungi nilai manfaat aset wakaf sesuai amanah wakif. Larangan mengganti tanah wakaf dengan uang menjadi langkah penting untuk memastikan keberlanjutan manfaat aset fisik bagi masyarakat.

Peran Nazhir, Kementerian Agama, dan BWI sangat krusial dalam menjaga keberlanjutan ini, baik melalui pengelolaan yang produktif, pengawasan ketat, maupun penegakan hukum. Dengan sinergi yang baik antara pengelola wakaf dan lembaga pengawas, amanah wakif dapat terjaga, dan manfaat aset wakaf akan terus dirasakan oleh umat secara berkelanjutan.

MODUS PENGURUNGAN AKSES SEBAGAI ALASAN RUISLAG

Kasus ini mengulas modus operandi yang melibatkan pengisolasian tanah wakaf hingga tidak memiliki akses jalan, yang kemudian digunakan sebagai alasan untuk melakukan ruislag. Praktik ini menciptakan tantangan serius dalam pengelolaan wakaf, karena membuka peluang manipulasi hukum dan peraturan untuk kepentingan tertentu. Kasus ini menyoroti pentingnya pengawasan yang lebih ketat terhadap aset wakaf, transparansi dalam proses ruislag, dan penegakan regulasi yang tegas untuk melindungi tanah wakaf dari potensi penyalahgunaan. Analisis ini menegaskan perlunya reformasi tata kelola wakaf untuk mencegah celah-celah manipulasi dan memastikan aset wakaf dimanfaatkan sesuai tujuan awalnya demi kemaslahatan umat.

KRONOLOGIS

Pada tahun 2017, Mr. A mewakafkan tanah seluas 1.000 m² di Desa X, Kecamatan Y, dengan tujuan untuk mendirikan fasilitas pendidikan. Tanah tersebut dipilih karena letaknya cukup strategis di dekat pemukiman warga. Namun, dalam perkembangan berikutnya, akses jalan ke tanah wakaf ini perlahan-lahan mulai diblokir dengan pembangunan pagar dan bangunan di sekitarnya oleh pihak-pihak tertentu. Akibatnya, tanah wakaf ini terisolasi dan tidak lagi memiliki akses jalan yang memadai.

Pada tahun 2019, Mr. B, seorang tokoh masyarakat yang juga terlibat sebagai penasihat di lembaga wakaf setempat, mengusulkan ruislag atau pemindahan tanah wakaf ke lokasi baru dengan alasan kondisi tanah yang tidak lagi bisa diakses. Mr. B menyampaikan bahwa tanah baru yang diajukan untuk ruislag memiliki akses yang lebih baik dan akan lebih bermanfaat untuk tujuan pendidikan. Proposal ini mendapat dukungan dari beberapa pihak desa yang melihat kondisi terkini tanah wakaf.

Pada tahun 2021, setelah melalui beberapa proses administratif, tanah wakaf asli diganti dengan lahan baru yang memiliki akses jalan dan nilai jual lebih tinggi. Namun, investigasi lebih lanjut yang dilakukan oleh beberapa ahli waris dan pengamat wakaf menemukan bahwa tanah wakaf asli menjadi terisolasi bukan karena faktor alami, melainkan sengaja dibuat demikian oleh pihak-pihak tertentu. Hal ini mencuat ketika ditemukan bukti bahwa pihak yang mengusulkan ruislag memiliki keterkaitan dengan pemilik bangunan yang memblokir akses jalan ke tanah wakaf.

Kasus ini kemudian menimbulkan kontroversi dan pertanyaan mengenai integritas pihak yang terlibat dalam pengelolaan wakaf. Masyarakat setempat dan ahli waris wakaf mempertanyakan motif ruislag yang diajukan, karena tampaknya ada unsur manipulasi untuk mengalihkan tanah wakaf yang seharusnya dikelola untuk kepentingan publik. Kasus ini dibawa ke ranah hukum dengan tuduhan bahwa nazhir dan pihak terkait telah berkonspirasi untuk mengisolasi tanah wakaf guna memuluskan proses ruislag demi kepentingan pribadi.

KONSTRUKSI PERMASALAHAN

Fenomena tanah wakaf yang diisolasi dari akses jalan umum bukanlah hal baru dalam dunia perwakafan. Modus ini seringkali melibatkan pihak-pihak yang memiliki kepentingan tertentu untuk membuat tanah tersebut terlihat tidak layak dimanfaatkan. Dengan demikian, ruislag diusulkan sebagai solusi dengan dalih untuk mengoptimalkan

pemanfaatan aset wakaf. Permasalahan muncul ketika nazhir atau pihak terkait secara sadar atau tidak, terjebak dalam proses yang tampaknya legal tetapi memiliki implikasi manipulatif.

Modus pengurangan ini menjadi tantangan besar bagi keabsahan pengelolaan aset wakaf. Banyak pihak berpendapat bahwa kondisi seperti ini sengaja diciptakan oleh pihak-pihak tertentu untuk memperoleh keuntungan. Pengurangan akses ini bisa dilakukan dengan cara memblokir jalur yang ada, mengubah batas-batas tanah, atau mengandalkan celah administratif dalam peraturan tata ruang. Akibatnya, tanah wakaf tersebut dianggap tidak lagi memiliki nilai guna yang optimal.

Di sisi lain, nazhir yang bertanggung jawab menjaga dan mengelola tanah wakaf seringkali kesulitan untuk mempertahankan fungsi awal tanah tersebut. Situasi ini membuat ruislag terlihat sebagai satu-satunya opsi yang masuk akal, padahal keputusan ini dapat mengorbankan tujuan utama wakaf untuk kemaslahatan masyarakat. Oleh karena itu, permasalahan ini harus dicermati secara detail agar dapat ditemukan solusi yang benar-benar berpihak pada nilai-nilai syariat dan hukum yang berlaku.

DAMPAK HUKUM DAN SOSIAL

Dampak hukum dari kasus ini cukup kompleks. *Pertama*, adanya potensi pelanggaran terhadap prinsip-prinsip hukum yang mengatur penggantian tanah wakaf. Dalam beberapa kasus, ruislag tanpa kajian yang tepat dapat merugikan kepentingan wakaf dan mengesampingkan niat baik wakif. Selain itu, prosedur hukum terkait ruislag mungkin dipergunakan untuk mengesahkan pengalihan tanah wakaf yang seharusnya dipertahankan.

Dampak sosialnya lebih luas dan berpotensi merusak kepercayaan publik terhadap sistem pengelolaan wakaf. Masyarakat mungkin memandang bahwa wakaf tidak lagi menjadi instrumen untuk kebaikan

bersama melainkan alat manipulasi bagi mereka yang memiliki kepentingan tertentu. Hal ini dapat menimbulkan kekecewaan dan mengurangi partisipasi masyarakat dalam berwakaf, yang pada akhirnya menghambat perkembangan wakaf di Indonesia.

Selain itu, masalah ini juga dapat menyebabkan konflik antara nazhir, masyarakat, dan otoritas terkait. Ketegangan ini biasanya disebabkan oleh ketidakjelasan regulasi atau ketidaktransparanan dalam proses pengambilan keputusan terkait ruislag. Situasi ini dapat menimbulkan kebingungan tentang siapa yang berhak membuat keputusan terkait tanah wakaf dan dengan alasan apa.

Tabel Dampak Penutupan Akses Wakaf

| Dampak | Penjelasan |
|--|--|
| Menghambat Pemanfaatan Aset Wakaf | Tanah wakaf yang ditutup aksesnya tidak dapat dimanfaatkan sesuai peruntukan, seperti tempat ibadah atau fasilitas umum, mengurangi nilai manfaat yang diharapkan dari wakaf. |
| Menurunkan Kepercayaan Masyarakat | Masyarakat yang tidak bisa mengakses tanah wakaf bisa kehilangan kepercayaan terhadap pengelola (Nazhir), menciptakan persepsi negatif terkait pengelolaan wakaf. |
| Kerugian Ekonomi | Penutupan akses tanah wakaf yang berfungsi mendukung ekonomi lokal, seperti lahan pertanian, dapat menimbulkan kerugian ekonomi bagi masyarakat yang memanfaatkan aset tersebut. |
| Sengketa Hukum | Penutupan akses dapat menyebabkan konflik hukum antara Nazhir, masyarakat, dan pihak yang menutup akses, karena tanah wakaf seharusnya terbuka untuk kemaslahatan umat. |

Pengabaian Amanah Wakif

Penutupan akses bertentangan dengan amanah wakif, yang menginginkan tanah wakaf bermanfaat untuk masyarakat, sehingga mencerminkan pengabaian tujuan asli wakaf.

Kerugian Sosial

Tanah wakaf yang tidak dapat diakses akan mengurangi layanan sosial seperti pendidikan dan kesehatan, yang penting bagi kesejahteraan masyarakat sekitar.

PERSPEKTIF HUKUM POSITIF

Dalam **kasus tanah wakaf yang terisolasi dan tidak memiliki akses jalan**, di mana pihak tertentu menggunakan kondisi ini sebagai alasan untuk melakukan ruislag, penerapan Pasal 667 dan 668 KUHPerdara menjadi penting. Pasal 667 memberikan landasan hukum bahwa pemilik tanah atau nazhir dari tanah wakaf yang terkurung oleh tanah-tanah milik orang lain dapat menuntut akses jalan dengan kompensasi yang adil kepada pemilik tanah sekitarnya. Hal ini memastikan bahwa tanah wakaf tetap dapat dimanfaatkan untuk tujuan yang diinginkan oleh wakif, tanpa harus langsung melakukan ruislag yang bisa menimbulkan kerugian dan merusak niat awal wakaf.

Pasal 668 KUHPerdara menekankan bahwa akses jalan yang dituntut haruslah yang berjarak paling dekat dengan jalan umum, guna meminimalkan kerugian yang dialami oleh tetangga. Penerapan pasal ini dalam konteks tanah wakaf berarti bahwa solusi membuka akses jalan harus mempertimbangkan kerugian yang paling minimal bagi pemilik tanah sekitar. Dengan kata lain, ada mekanisme hukum yang memungkinkan pemanfaatan tanah wakaf tanpa harus menempuh ruislag, asalkan pengaturan akses dilakukan dengan adil dan kompensasi diberikan secara seimbang.

Dalam **konteks modus operandi pengurangan akses** untuk memanipulasi kondisi agar ruislag tampak diperlukan, penerapan kedua pasal ini dapat menjadi alat yang efektif untuk melawan praktik tersebut. Dengan adanya ketentuan yang mengatur hak menuntut akses dan

kompensasi seimbang, nazhir dapat menolak ruislag yang manipulatif dan lebih memilih solusi legal yang menjaga integritas tanah wakaf. Hal ini juga berfungsi untuk menghindari penyalahgunaan wewenang dan memastikan bahwa pengelolaan tanah wakaf tetap sesuai dengan tujuan awal yang diamanatkan oleh wakif.

Oleh karena itu, **Pasal 667 dan 668 KUH Perdata** memberikan alternatif hukum yang dapat digunakan dalam kasus tanah wakaf terisolasi, di mana ruislag seharusnya menjadi pilihan terakhir setelah upaya membuka akses jalan telah diupayakan sesuai ketentuan hukum. Ini memastikan bahwa tujuan wakaf tetap terlindungi dan praktik manipulasi dihindari.

RELOKASI 4 MASJID PADA PROYEK BENDUNGAN DALAM SATU LOKASI

Kasus ini membahas relokasi empat masjid akibat pembangunan bendungan yang memindahkan satu desa ke kawasan kampung deret. Tantangan utama dalam proses ini adalah memenuhi ketentuan ruislag, yang mengharuskan penggantian aset wakaf per obyek. Namun, perpindahan seluruh warga desa ke satu lokasi baru menimbulkan potensi kelebihan masjid di kampung deret, yang tidak hanya menjadi tidak efisien tetapi juga berisiko menimbulkan pemborosan sumber daya. Kasus ini menyoroti perlunya pendekatan strategis dalam merelokasi aset wakaf, termasuk evaluasi kebutuhan ibadah warga dan pengelolaan yang efektif untuk memaksimalkan manfaat aset wakaf. Analisis ini menekankan pentingnya fleksibilitas dalam implementasi regulasi ruislag dan kolaborasi lintas pihak untuk memastikan efisiensi dan keberlanjutan fungsi sosial tanah wakaf.

KRONOLOGIS

Pada tahun 2018, pemerintah mulai merencanakan pembangunan bendungan besar di Desa Harapan, yang akan menenggelamkan sebagian besar desa tersebut, termasuk empat masjid di area itu. Dalam rapat pertama yang melibatkan perwakilan pemerintah, pengurus masjid, dan warga, diputuskan bahwa seluruh penduduk desa akan direlokasi ke Kampung Deret di daerah yang lebih tinggi. Keputusan

ini otomatis memicu kebutuhan untuk merelokasi masjid-masjid yang terdampak sesuai dengan peraturan ruislag wakaf, yang mengharuskan penggantian per objek masjid.

Pada tahun 2019, setelah warga mulai pindah ke Kampung Deret, masalah muncul. Di lokasi baru, yang jauh lebih kecil, terdapat keterbatasan ruang, dan warga kini hidup dalam tata letak pemukiman yang lebih padat. Kampung Deret hanya terdiri dari satu area besar, sehingga keberadaan empat masjid dalam satu lokasi dinilai akan mengakibatkan pemborosan dan penggunaan ruang yang tidak efisien. Mr. B, salah satu tokoh masyarakat, mengusulkan untuk mendirikan satu masjid besar yang bisa menampung seluruh warga, menggantikan empat masjid kecil dari desa lama.

Pada tahun 2020, pengurus masjid dan nazhir masing-masing masjid melakukan diskusi panjang terkait usulan tersebut. Sebagian nazhir merasa ruislag perlu dilakukan per objek masjid agar tidak melanggar aturan wakaf, sementara yang lain, termasuk Mr. B, menganggap pembuatan satu masjid besar lebih efisien. Permasalahan ini menimbulkan kebuntuan karena masing-masing pihak merasa bertanggung jawab menjaga amanah wakaf dari wakif yang berbeda-beda.

Akhirnya, pada tahun 2021, masalah ini dibawa ke tingkat pemerintahan daerah, yang kemudian melibatkan Badan Wakaf Indonesia (BWI) untuk memberi rekomendasi solusi terbaik. Diskusi mengenai apakah peraturan ruislag dapat disesuaikan dengan kondisi unik di Kampung Deret terus berlanjut, sementara warga harus menunggu kepastian mengenai tempat ibadah mereka. Kasus ini pun menjadi contoh rumitnya penyesuaian aset wakaf ketika menghadapi kondisi relokasi massal.

KONSTRUKSI PERMASALAHAN

Relokasi masjid dalam proyek pembangunan bendungan Desa Suka Makmur menimbulkan persoalan unik yang belum terjawab oleh regulasi wakaf saat ini. Bendungan yang sedang dibangun oleh pihak kontraktor

nasional, PT Tangguh Jaya, membutuhkan lahan yang luas, sehingga memaksa relokasi seluruh desa beserta infrastruktur ke tempat baru. Dalam proses ini, empat masjid yang sebelumnya tersebar di beberapa wilayah desa turut terkena dampak dan perlu digantikan di lokasi baru. Warga yang dipindahkan ke kampung deret kini menghadapi situasi di mana keberadaan empat masjid di lokasi yang sama akan menimbulkan redundansi dan berpotensi menjadi pemborosan.

Peraturan mengenai ruislag mengharuskan penggantian aset wakaf sesuai dengan prinsip “per obyek,” di mana setiap masjid yang direlokasi harus digantikan dengan bangunan masjid baru di lokasi yang telah ditentukan. Prinsip ini bertujuan untuk melindungi nilai manfaat aset wakaf bagi masyarakat, namun dalam kasus ini, penerapan prinsip “per obyek” justru menghadirkan tantangan tersendiri. Pihak kontraktor, bersama Nazhir dan Kementerian Agama, menyadari bahwa pembangunan empat masjid di area kampung deret yang sama akan menyebabkan pemborosan lahan dan biaya, apalagi mengingat jumlah penduduk yang tetap sama meskipun lokasi mereka kini lebih padat.

Ketidakseimbangan antara regulasi ruislag dan kebutuhan di lapangan menyebabkan pihak terkait berada dalam dilema hukum. Di satu sisi, aturan wakaf mengamanatkan penggantian sesuai per obyek, namun di sisi lain, pembangunan empat masjid di tempat yang berdekatan tidak efisien. Situasi ini membuat Nazhir dan pihak pelaksana kebingungan dalam menentukan langkah yang sesuai tanpa melanggar prinsip wakaf. Nazhir harus memastikan aset wakaf tetap bermanfaat tanpa menimbulkan pemborosan yang berpotensi mengganggu optimalisasi dana dan lahan yang tersedia.

Ketiadaan regulasi yang lebih fleksibel menambah kompleksitas kasus ini. Regulasi yang ada tidak memberikan jalan keluar atau opsi alternatif bagi kasus relokasi seperti ini, yang sebenarnya membutuhkan pendekatan yang lebih adaptif. Pihak Nazhir dan pemerintah daerah telah berupaya mencari solusi alternatif, termasuk diskusi dengan para tokoh agama dan masyarakat, untuk menyelaraskan kebutuhan spiritual

warga dengan ketersediaan ruang dan anggaran. Namun, ketentuan ruislag yang kaku mempersulit implementasi solusi yang efisien dan berkelanjutan.

Pada akhirnya, kasus ini mencerminkan perlunya pembaruan dalam regulasi wakaf, terutama terkait ruislag aset wakaf dalam konteks proyek infrastruktur yang besar. Situasi seperti ini menuntut adanya regulasi yang lebih adaptif, yang dapat mengakomodasi kebutuhan efisiensi sumber daya tanpa mengorbankan prinsip dasar wakaf. Hingga ada perubahan regulasi yang lebih fleksibel, kasus seperti relokasi masjid di kampung deret Desa Suka Makmur berpotensi terus menimbulkan tantangan hukum dan sosial bagi masyarakat serta pengelola aset wakaf.

KONSTRUKSI HUKUM

Dalam konteks relokasi masjid akibat pembangunan bendungan yang memindahkan satu desa menjadi kampung deret, prinsip dasar fikih tentang ruislag atau penggantian aset wakaf mengharuskan aset diganti dengan aset lain yang setara dalam manfaatnya. Menurut hukum Islam, wakaf adalah bentuk amal jariah yang harus dipertahankan keberlanjutannya sehingga setiap wakaf yang diikrarkan, seperti masjid, wajib digantikan jika terkena dampak relokasi. Dalam situasi ini, setiap masjid yang terkena pembangunan bendungan wajib digantikan oleh masjid baru untuk memastikan bahwa tujuan awal wakif tetap terpenuhi.

Namun, ketika warga yang semula tersebar di beberapa lokasi dipindahkan ke satu kawasan kampung deret, timbul tantangan fikih terkait kebutuhan akan empat masjid di lokasi yang kini berdekatan. Dalam fikih, terdapat kaidah **“dar’ul mafasid muqaddam ‘ala jalbil mashalih”** yang menekankan pentingnya menghindari kerugian daripada mengambil manfaat. Pembangunan empat masjid dalam satu lokasi padat justru berpotensi menimbulkan inefisiensi dan pemborosan sumber daya, yang bertentangan dengan prinsip pengelolaan wakaf untuk kemaslahatan umum. Situasi ini menuntut pendekatan fikih yang

mempertimbangkan kemaslahatan yang lebih luas, yaitu menyatukan masjid menjadi satu bangunan besar yang mampu memenuhi kebutuhan warga tanpa pemborosan.

Prinsip fikih lainnya, **“al-masyaqqah tajlibu at-taisir”** atau “kesulitan membawa kemudahan,” juga memberikan landasan untuk mengatasi situasi ini. Kondisi kampung deret yang padat tidak mendukung keberadaan empat masjid yang berdampingan, dan dapat menciptakan masalah penggunaan ruang serta biaya pembangunan. Fikih Islam mengajarkan bahwa dalam kondisi seperti ini, kemudahan dapat diberikan untuk menghindari kesulitan yang tidak diperlukan. Maka, pembangunan satu masjid yang lebih besar dan lebih efisien dapat menjadi solusi yang sejalan dengan prinsip fikih dan tetap memenuhi tujuan wakaf, yakni menyediakan tempat ibadah yang memadai bagi seluruh warga.

Merespon hal di atas, hukum positif perlu memberikan jalan keluar. Prinsip kemaslahatan tentu menjadi *concern* yang tidak boleh hilang dalam regulasi tersebut. Hal ini bertujuan agar manfaat wakaf benar-benar terjaga dan kemaslahatan umum juga terjaga.

KETIDAKLENGKAPAN DOKUMEN JUAL BELI DALAM PROSES RUISLAG

Kasus ini membahas dampak proyek Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) tahun 2015 terhadap 11 aset wakaf. Meskipun pihak penukar telah memberikan uang ganti rugi kepada Nazhir dan membeli tanah pengganti di 11 lokasi, ketiadaan dokumen akta jual beli yang sah menghambat permohonan izin ruislag. Ketidaklengkapan dokumen legal ini menyebabkan proses ruislag tertunda selama sembilan tahun, mengakibatkan ketidakpastian hukum atas aset wakaf. Kasus ini menyoroti pentingnya kepatuhan terhadap prosedur hukum, khususnya dalam penyediaan dokumen akta jual beli, untuk memastikan perlindungan dan pengelolaan aset wakaf yang sesuai dengan regulasi.

KRONOLOGIS

Pada tahun 2015, sebuah proyek besar terkait Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) di Desa Harapan mempengaruhi 11 aset wakaf yang berada di jalur pembangunan. Dampak proyek tersebut mengharuskan pemindahan 11 tanah wakaf, dan sebagai kompensasi, pihak penukar telah menyerahkan uang ganti rugi kepada Nazhir. Uang tersebut kemudian digunakan untuk membeli tanah pengganti di 11 lokasi yang tersebar di beberapa wilayah. Langkah ini seharusnya menjadi solusi yang baik untuk mempertahankan manfaat wakaf. Namun, muncul

masalah karena transaksi jual beli tanah pengganti tidak disertai akta jual beli (AJB) yang sah, yang seharusnya menjadi syarat utama dalam proses ruislag.

Tanpa adanya akta jual beli yang sah, permohonan izin ruislag atau pertukaran aset wakaf tidak bisa diajukan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku. Peraturan wakaf di Indonesia mengharuskan setiap pertukaran tanah wakaf didasari pada dokumen legal yang lengkap, terutama AJB, untuk memastikan bahwa aset wakaf yang terkena pembangunan tetap digantikan dengan aset yang setara. Ketidakhadiran dokumen ini menyebabkan proses ruislag terhambat dan menciptakan situasi hukum yang tidak jelas bagi Nazhir dan pihak terkait lainnya. Nazhir yang telah menerima uang ganti rugi tidak bisa melanjutkan proses karena izin resmi dari Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) tak bisa dikeluarkan tanpa AJB.

Kondisi ini mengakibatkan tanah pengganti yang seharusnya bisa dimanfaatkan oleh masyarakat tak kunjung mendapatkan status wakaf yang sah. Selama sembilan tahun, aset wakaf yang baru tersebut tidak bisa dioptimalkan, sementara tanah wakaf asli yang telah terdampak proyek juga tidak bisa digunakan. Tanpa ruislag yang sah, masyarakat tidak mendapatkan manfaat penuh dari aset wakaf yang ada, dan pembangunan di atas tanah pengganti juga tertunda karena belum diakui sebagai tanah wakaf secara legal.

Kasus ini mencerminkan pentingnya kelengkapan dokumen legal dalam setiap proses penggantian atau pertukaran aset wakaf. Nazhir dan pihak penukar perlu memastikan bahwa seluruh persyaratan administrasi terpenuhi sebelum proses ruislag diajukan ke otoritas terkait. Ketiadaan dokumen seperti akta jual beli yang sah menjadi hambatan serius dalam pemanfaatan tanah wakaf dan menunjukkan perlunya koordinasi lebih ketat antara Nazhir, pemilik tanah, dan Kementerian Agama untuk menjamin setiap aset wakaf dapat terus memberikan manfaat yang sesuai dengan tujuan wakaf awalnya.

DAMPAK HUKUM

Dalam proses ruislag atau tukar ganti tanah wakaf, peraturan mewajibkan bahwa tanah pengganti harus berada dalam penguasaan penukar dengan bukti kepemilikan yang sah. Hal ini ditegaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2017, Pasal 12, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah wakaf sebagai hasil tukar ganti hanya dapat dilakukan jika tanah pengganti tersebut sudah bersertifikat atau memiliki dokumen kepemilikan yang diakui oleh hukum. Ketentuan ini bertujuan untuk menjamin bahwa tanah pengganti memenuhi standar legalitas yang kuat sebelum diproses sebagai tanah wakaf, sehingga hak-hak atas tanah dapat terjaga dan tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

Ketiadaan dokumen kepemilikan yang sah atas tanah pengganti akan menghambat proses pendaftaran wakaf dan menghalangi pengakuan status tanah tersebut sebagai wakaf. Tanah wakaf yang dimaksudkan sebagai pengganti harus dilengkapi dengan sertifikat kepemilikan yang valid agar dapat memenuhi persyaratan untuk disahkan sebagai wakaf oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Dengan demikian, penting bagi pihak penukar untuk memastikan bahwa tanah pengganti sudah disertifikasi atau memiliki bukti kepemilikan yang sah sebelum proses tukar ganti dilakukan, agar seluruh prosedur ruislag dapat berjalan sesuai peraturan dan memberikan kepastian hukum yang kuat bagi aset wakaf yang baru.

| Masalah | Penjelasan | Ketentuan Hukum |
|---|---|--|
| Tanah pengganti tidak memiliki dokumen kepemilikan yang sah | Ketiadaan sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah atas tanah pengganti menghambat pendaftaran sebagai wakaf dan menyebabkan ketidakpastian status tanah tersebut di mata hukum. | Permen ATR Nomor 2 Tahun 2017, Pasal 12: Pendaftaran tanah wakaf karena tukar ganti hanya dapat dilakukan jika tanah pengganti sudah bersertifikat atau memiliki bukti kepemilikan yang sah. |
| Hambatan dalam proses pendaftaran tanah wakaf | Tanah pengganti yang tidak memenuhi standar legalitas tidak dapat didaftarkan sebagai wakaf, sehingga proses ruislag tertunda dan masyarakat tidak dapat segera memanfaatkan aset tersebut. | Peraturan Menteri ATR Nomor 2 Tahun 2017 memastikan bahwa penggantian tanah wakaf harus memiliki dokumen kepemilikan yang sah sebelum diakui sebagai tanah wakaf. |
| Potensi sengketa hukum | Ketiadaan kepastian hukum atas kepemilikan tanah pengganti dapat memicu sengketa di kemudian hari jika pihak lain mengklaim kepemilikan atau menolak pengakuan status wakafnya. | Dokumen kepemilikan yang sah memberikan perlindungan hukum terhadap klaim pihak ketiga, memastikan aset wakaf tetap aman. |
| Pentingnya peran penukar dalam sertifikasi | Penukar harus memastikan tanah pengganti sudah bersertifikat atau memiliki bukti kepemilikan yang sah untuk mematuhi ketentuan hukum dan menjaga integritas proses tukar ganti. | Peraturan ini melindungi kelangsungan aset wakaf, mencegah terjadinya konflik dan menjamin keberlanjutan manfaatnya bagi umat. |

KONSTRUKSI HUKUM

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018, khususnya Pasal 49 Ayat 4, memberikan panduan tegas mengenai penukaran harta benda wakaf (ruislag). Pasal ini menyatakan bahwa Menteri Agama dapat menerbitkan izin tertulis untuk penukaran harta benda wakaf dengan ketentuan bahwa tanah atau aset pengganti harus memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan ini bertujuan untuk menjamin keabsahan dan kelayakan harta benda pengganti agar sesuai dengan tujuan wakaf. Dengan memastikan bahwa aset pengganti telah tersertifikasi atau memiliki dokumen kepemilikan yang sah, proses ruislag dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat. Hal ini juga menghindari potensi sengketa di kemudian hari yang dapat menghambat pemanfaatan wakaf untuk kepentingan umat. Implementasi aturan ini mencerminkan perlunya perhatian ekstra terhadap administrasi aset wakaf agar tetap sesuai dengan prinsip syariah dan regulasi nasional.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 mengatur tata cara sertifikasi tanah wakaf yang terkena ruislag, memastikan tanah pengganti memiliki status hukum yang jelas dan dapat digunakan untuk tujuan wakaf. Pasal 12 menegaskan bahwa ruislag hanya dapat dilakukan untuk kepentingan umum yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Proses ini mensyaratkan bahwa tanah pengganti harus bersertifikat atau memiliki bukti kepemilikan yang sah sebelum dapat didaftarkan sebagai tanah wakaf. Setelah dilakukan Berita Acara Pelepasan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan, status tanah wakaf yang diganti menjadi tanah yang dikuasai negara dan dapat dialokasikan kembali sesuai dengan peraturan.

Pendaftaran tanah pengganti sebagai tanah wakaf memerlukan kelengkapan dokumen, termasuk surat permohonan, sertifikat tanah pengganti, akta peralihan hak, surat keputusan Menteri Agama terkait persetujuan ruislag, berita acara tukar ganti, dan pernyataan bebas sengketa. Setelah semua dokumen terpenuhi, Kepala Kantor

Pertanahan akan menerbitkan sertifikat tanah wakaf atas nama nazhir dan mencatatnya dalam Buku Tanah dengan menyebutkan bahwa bidang tanah tersebut adalah pengganti dari tanah wakaf sebelumnya. Proses ini memastikan legalitas dan kesinambungan fungsi sosial tanah wakaf yang terkena ruislag, sekaligus melindungi hak umat atas aset wakaf tersebut.

Ketentuan ini menjelaskan bahwa proses permohonan izin pertukaran harta benda wakaf (ruislag) harus ditangguhkan jika tanah pengganti tidak memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah. Artinya, prosedur ruislag tidak dapat dilanjutkan sampai persyaratan kepemilikan tanah pengganti terpenuhi.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta otentik yang dibuat oleh **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**, yang berfungsi sebagai bukti perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. **Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT.

Ketentuan ini menegaskan bahwa proses pemindahan hak atas tanah harus disertai dengan **AJB** agar memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam di mana aset tanah pengganti untuk 11 lokasi wakaf tidak disertai dengan **akta jual beli** yang sah, ketidaklengkapan ini mengakibatkan terhambatnya pendaftaran hak tanah di BPN. Akibatnya, permohonan izin ruislag tidak dapat diproses, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR dimaksud.

PERGANTIAN NAMA WAKIF DAN PEMBUATAN AIW BARU ATAS TANAH TERDAMPAK RUISLAG

*Kasus ini mengangkat permasalahan terkait kesalahan administratif dalam proses ruislag (pertukaran) tanah wakaf milik **Ibu S** seluas 850 m² yang telah mendapatkan izin ruislag dari menteri pada tahun 2022. Selama proses sertifikasi tanah pengganti sebagai tanah wakaf, pihak penukar melakukan dua kesalahan: (1) mencantumkan nama pemilik tanah pengganti sebagai wakif, bukan **Ibu S** sebagai wakif awal, dan (2) mengganti Akta Ikrar Wakaf (AIW) dengan yang baru. Idealnya, izin ruislag dari Kementerian Agama (KMA) digunakan sebagai dasar perubahan status kepemilikan tanah, di mana tanah wakaf asli menjadi milik penukar dan tanah pengganti menjadi milik wakaf dengan nama wakif yang sesuai dengan tanah wakaf asal.*

KRONOLOGIS

Pada tahun 2021, **Ibu S** mewakafkan tanahnya seluas 850 m² untuk kepentingan umum. Namun, karena suatu alasan, tanah tersebut harus ditukar (ruislag) dengan tanah pengganti di lokasi lain, dan pada tahun 2022 izin ruislag diterbitkan oleh Menteri Agama. Tanah pengganti kemudian diusulkan untuk disertifikasi sebagai tanah wakaf agar manfaatnya tetap sesuai dengan tujuan wakaf awal. Sayangnya, dalam proses sertifikasi tersebut, terjadi dua kesalahan administratif yang merugikan kepentingan wakaf.

Pertama, dalam dokumen sertifikasi tanah pengganti, nama wakif tertulis sebagai pemilik tanah pengganti, bukan **Ibu S** yang sebenarnya adalah wakif awal. Kesalahan ini menimbulkan kebingungan karena secara administratif wakaf tersebut tidak mencantumkan nama wakif yang benar, yang dapat memengaruhi legitimasi wakaf. *Kedua*, pihak penukar menerbitkan Akta Ikrar Wakaf (AIW) baru untuk tanah pengganti, padahal seharusnya AIW tidak perlu diubah. Sebagai dasar hukum, **Keputusan Menteri Agama (KMA)** tentang izin ruislag seharusnya digunakan untuk mengesahkan perubahan status kepemilikan: tanah wakaf asal menjadi milik penukar, dan tanah pengganti menjadi milik wakaf dengan nama wakif sesuai tanah wakaf asal.

Kesalahan ini diketahui saat proses sertifikasi berlangsung, menyebabkan tertundanya proses legalisasi wakaf dan munculnya pertanyaan di antara pihak yang terlibat mengenai keabsahan administrasi wakaf ini. **Ibu S** merasa bingung karena tanah yang ia niatkan sebagai wakaf kini memiliki nama yang berbeda dan perubahan AIW yang tidak sesuai prosedur, yang berpotensi merusak niat awal wakafnya.

DAMPAK HUKUM

Dari perspektif hukum, kesalahan administratif dalam mencantumkan nama wakif pada tanah pengganti serta pembuatan AIW baru mengakibatkan ketidakpastian status tanah wakaf. Berdasarkan **UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf** dan **PP No. 42 Tahun 2006**, tanah wakaf yang mengalami ruislag harus tetap mencantumkan wakif asli dalam dokumen tanah pengganti untuk menjaga keaslian niat wakaf. Tanpa nama wakif yang benar, tanah pengganti dapat dianggap tidak sah sebagai wakaf, yang dapat membuka celah untuk klaim dari pihak ketiga atau menimbulkan sengketa hukum.

Secara sosial, kesalahan ini dapat mengganggu kepercayaan masyarakat terhadap proses administrasi ruislag tanah wakaf. Jika tanah wakaf yang awalnya diperuntukkan untuk kepentingan masyarakat terhambat oleh kendala administrasi, penerima manfaat dapat dirugikan, karena mereka

tidak bisa memanfaatkan tanah pengganti untuk kegiatan yang sudah direncanakan. Masyarakat mungkin akan mempertanyakan kompetensi pihak terkait dalam mengelola tanah wakaf secara profesional dan sah.

Berikut adalah tabel fakta hukum dari kasus tersebut:

| No. | Fakta Hukum | Dasar Hukum |
|-----|--|---|
| 1 | Kesalahan pencantuman nama wakif: Dalam dokumen sertifikasi tanah pengganti, nama wakif tertulis sebagai pemilik tanah pengganti, bukan Ibu S, wakif awal. | PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 45(1): Nazhir wajib mengelola sesuai peruntukan yang tercantum dalam AIW. |
| | | Pasal 6 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf: Wakif adalah salah satu unsur wakaf, maka nama wakif tidak boleh salah dalam pencatatan dalam dokumen resmi wakaf. |
| 2 | Penerbitan AIW baru tanpa kebutuhan hukum: Pihak penukar menerbitkan AIW baru untuk tanah pengganti, meskipun perubahan seharusnya hanya didasarkan pada KMA ruislag. | Keputusan Menteri Agama tentang izin ruislag: Mengatur bahwa KMA menjadi dasar pengesahan status tanah pengganti tanpa perubahan data wakif. |
| 3 | Tertundanya proses sertifikasi tanah pengganti: Kesalahan administrasi menghambat legalisasi wakaf dan memengaruhi legitimasi tanah pengganti sebagai tanah wakaf. | Peraturan Menteri ATR No 2 Tahun 2017: Sertifikasi tanah wakaf wajib memenuhi syarat administrasi yang sesuai dengan data tanah asal dan nama wakif. |
| 4 | Potensi pelanggaran niat wakif: Ibu S sebagai wakif awal merasa niatnya terabaikan karena perubahan nama pada dokumen sertifikasi dan perubahan AIW tanpa prosedur sah. | Pasal 5 UU No. 41 Tahun 2004: Wakaf harus dikelola sesuai dengan tujuan dan niat wakif untuk kepentingan ibadah dan kesejahteraan umum. |

| | | |
|---|--|--|
| 5 | <p>Keterlambatan legalisasi wakaf: Kesalahan administrasi menyebabkan terganggunya pemanfaatan tanah pengganti untuk tujuan wakaf awal.</p> | <p>Pasal 22 UU No. 41 Tahun 2004: Harta benda wakaf harus digunakan sesuai peruntukan yang mendukung kepentingan ibadah dan kesejahteraan masyarakat.</p> |
|---|--|--|

KONSTRUKSI HUKUM

Dari sudut pandang hukum, kesalahan administratif yang terjadi dalam kasus ini menunjukkan pentingnya keakuratan data dalam proses ruislag. Berdasarkan **PP No. 42 Tahun 2006**, prosedur ruislag harus memastikan bahwa:

1. Nama Wakif Asli Dicantumkan

Ketika tanah wakaf ditukar, sertifikat tanah pengganti harus mencantumkan nama wakif yang sesuai dengan wakaf asal untuk memastikan kontinuitas niat wakaf. Dalam kasus ini, nama **Ibu S** sebagai wakif awal harus tetap dicantumkan dalam sertifikat tanah pengganti sebagai wujud keabsahan niat wakafnya.

2. Keputusan Menteri Agama (KMA) sebagai Dasar Ruislag

Izin ruislag yang telah diterbitkan oleh Menteri Agama seharusnya menjadi dasar untuk perubahan kepemilikan tanah. KMA izin ruislag menetapkan bahwa tanah wakaf asli menjadi milik penukar dan tanah pengganti menjadi milik wakaf. Penggantian atau pembuatan AIW baru tidak diperlukan, karena keputusan menteri sudah memadai sebagai bukti peralihan kepemilikan yang sah.

3. Penyempurnaan Mekanisme Administratif dalam Proses Ruislag

Diperlukan pedoman teknis yang jelas terkait proses administrasi ruislag agar pihak-pihak yang terlibat, termasuk nazhir dan BPN, memahami langkah-langkah yang sesuai dan menghindari kesalahan

administratif seperti ini. Pedoman ini harus mencakup tata cara pencantuman nama wakif asli dalam sertifikat tanah pengganti dan penggunaan KMA izin ruislag sebagai dasar perubahan status kepemilikan tanpa perlu mengubah AIW.

Ketelitian dan kecermatan dalam penanganan ruislag adalah bagian penting menjaga wakaf dari kerusakan ataupun hilang. Ketika nama wakif “hilang” dalam proses sertifikasi tanah pengganti, maka ini adalah pelanggaran serius. Oleh karena itu, dibutuhkan langkah-langkah penjegahan yang melibatkan Kementerian Agama, BWI dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

PENYIAPAN BANGUNAN SEMENTARA PADA TANAH WAKAF

Kasus ini melibatkan proses ruislag (pertukaran) aset wakaf yang digunakan untuk Madrasah yang terkena proyek pembangunan. Proses ruislag memakan waktu lebih dari 3 tahun karena adanya sengketa ahli waris terhadap tanah wakaf yang menghambat izin ruislag. Di sisi lain, kegiatan belajar mengajar di madrasah harus tetap berlangsung, sementara pihak penukar tidak dapat mempercepat proses administrasi akibat konflik antara ahli waris. Akhirnya, masyarakat setempat mengambil inisiatif untuk membangun sekolah darurat sebagai solusi sementara bagi para siswa.

KRONOLOGIS

Di sebuah desa, sebuah madrasah yang telah lama berdiri terkena dampak dari proyek pembangunan jalan utama yang melintas di kawasan tersebut. Madrasah tersebut berdiri di atas tanah wakaf, sehingga harus dipindahkan melalui mekanisme ruislag ke tanah pengganti yang sesuai. Namun, proses perizinan ruislag menghadapi kendala yang serius karena sengketa yang terjadi antara ahli waris wakif mengenai status tanah wakaf. Konflik antar ahli waris ini membuat proses pengurusan izin ruislag di Kementerian Agama berlarut-larut hingga lebih dari 3 tahun, mengakibatkan tertundanya proses peralihan dan pembangunan madrasah baru di lokasi yang lebih aman.

Sementara itu, kegiatan pendidikan di madrasah tidak dapat dihentikan. Tanpa bangunan yang memadai, para siswa terpaksa belajar di lokasi darurat, yang tidak ideal untuk proses belajar mengajar. Melihat situasi ini, masyarakat sekitar berinisiatif untuk membangun sekolah darurat menggunakan dana swadaya. Meski bangunan darurat ini tidak memiliki fasilitas yang layak, namun setidaknya dapat menjadi tempat sementara bagi siswa untuk melanjutkan pendidikan mereka hingga masalah ruislag terselesaikan.

Kepala Madrasah menyatakan bahwa pihaknya berharap agar izin ruislag dapat dipercepat agar madrasah bisa segera dibangun kembali dengan fasilitas yang memadai. Namun, tanpa solusi atas sengketa ahli waris yang terjadi, pihak penukar tidak dapat melakukan percepatan proses administrasi. Inisiatif masyarakat untuk membangun sekolah darurat mendapat apresiasi luas, namun kebutuhan akan bangunan madrasah yang layak tetap menjadi prioritas bagi pendidikan di desa tersebut.

Tabel Fakta Hukum

| No. | Fakta Hukum | Dasar Hukum |
|-----|--|--|
| 1 | Sengketa antar ahli waris wakif mengenai status tanah wakaf: Konflik ini menimbulkan ketidakpastian hukum, sehingga proses ruislag tidak dapat disetujui oleh Kementerian Agama. | Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf: Aset wakaf yang telah diikrarkan tidak dapat dialihkan, kecuali melalui mekanisme yang diatur sesuai hukum. |
| | | UU 41 tahun 2004 Pasal 62 bahwa Penyelesaian sengketa perwakafan ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai mufakat. Apabila penyelesaian sengketa tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan. |

| | | |
|---|---|--|
| 2 | <p>Ketiadaan dokumen kesepakatan ahli waris mengenai status tanah wakaf: Tidak ada kesepakatan yang sah antara ahli waris tentang pengakuan status wakaf, menghambat proses pengajuan izin ruislag.</p> | <p>PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 49: perubahan izin tukar menukar harta benda wakaf dapat dilakukan setelah mendapat izin Menteri Agama</p> |
| 3 | <p>Keterlambatan administrasi akibat konflik: Sengketa mengakibatkan dokumen terkait izin ruislag tidak dapat diproses tepat waktu di Kementerian Agama, menyebabkan tertundanya pembangunan madrasah pengganti.</p> | <p>Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004: Tugas Nazhir meliputi perlindungan dan pengelolaan aset wakaf sesuai amanah wakif, termasuk mengatasi sengketa yang muncul.</p> |
| 4 | <p>Tidak ada pengelolaan sengketa yang efektif dari Nazhir: Nazhir yang seharusnya menjadi penengah tidak mampu menyelesaikan konflik, sehingga izin ruislag tertunda.</p> | <p>Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004: Tugas Nazhir meliputi perlindungan dan pengelolaan aset wakaf sesuai amanah wakif, termasuk mengatasi sengketa yang muncul.</p> |
| 5 | <p>Kebutuhan mendesak pembangunan madrasah baru: Tanpa penyelesaian sengketa dan izin ruislag, pembangunan madrasah yang lebih layak terhambat, sehingga hak pendidikan masyarakat terganggu.</p> | <p>Pasal 22 UU No. 41 Tahun 2004: Wakaf harus dimanfaatkan untuk kepentingan umum seperti pendidikan, yang dalam kasus ini terhambat oleh konflik hukum.</p> |

DAMPAK HUKUM

Proses ruislag terkadang memakan waktu yang cukup panjang. Hal ini disebabkan faktor non teknis seperti sengketa ahli waris dan lainnya. Karenanya, proses pertukaran tersebut juga harus disiapkan opsi bangunan sementara pada aset pengganti. Jika ini tidak dipenuhi, maka akan menimbulkan beberapa dampak serius.

Pertama, Masyarakat Kehilangan Manfaat Wakaf

Tanah wakaf yang seharusnya digunakan untuk kepentingan pendidikan dan kesejahteraan masyarakat kini tidak dapat dimanfaatkan sesuai tujuan awal. Sengketa ahli waris dan keterlambatan proses ruislag menyebabkan madrasah yang berdiri di atas tanah wakaf ini tidak dapat dipindahkan atau dibangun ulang di lokasi pengganti yang lebih layak. Akibatnya, masyarakat sekitar kehilangan akses terhadap manfaat wakaf yang dijanjikan, yaitu fasilitas pendidikan yang memadai bagi anak-anak mereka. Ketidakjelasan ini merugikan hak masyarakat yang seharusnya menerima manfaat wakaf, sesuai dengan tujuan utama dari wakaf itu sendiri.

Kedua, Objek Wakaf Berpotensi Hilang

Sengketa ahli waris yang berlarut-larut dapat mengancam keberlanjutan status tanah sebagai wakaf. Ketika konflik kepemilikan belum terselesaikan, ada risiko bahwa tanah wakaf tidak dapat dilindungi secara hukum dan bisa saja diambil alih atau digugat oleh pihak tertentu yang merasa berhak atas tanah tersebut. Tanpa adanya kepastian hukum, tanah wakaf berpotensi kehilangan statusnya sebagai wakaf dan tidak lagi dapat digunakan untuk kepentingan umum, yang bertentangan dengan prinsip dan tujuan wakaf di Indonesia.

Ketentuan Penyiapan Bangunan Sementara pada Tanah Wakaf untuk Kepentingan Umum

Dalam upaya menjaga agar tanah wakaf tetap bermanfaat bagi masyarakat, meskipun digunakan untuk proyek pembangunan umum, Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018 Pasal 51A menetapkan beberapa ketentuan penting. Ketentuan ini dirancang untuk memastikan bahwa saat suatu instansi atau pihak membutuhkan penggunaan sementara tanah wakaf, masyarakat tetap bisa menikmati manfaat dari wakaf tersebut. Misalnya, dalam kasus pembangunan infrastruktur seperti jalan atau fasilitas umum lainnya, pihak penukar harus tetap

memenuhi syarat-syarat tertentu agar akses masyarakat ke manfaat wakaf tidak terganggu.

Ketentuan pertama yang harus dipenuhi adalah adanya **izin tertulis** dari Menteri atau Kepala Kantor Wilayah yang berwenang. Izin tertulis ini penting untuk memastikan bahwa penggunaan tanah wakaf disetujui secara resmi sesuai dengan aturan yang berlaku. Tanpa izin ini, penggunaan tanah wakaf untuk kepentingan umum bisa menimbulkan masalah hukum dan berpotensi mengganggu status wakaf yang sudah diikrarkan untuk kepentingan masyarakat. Izin ini juga mencerminkan prinsip kehati-hatian dalam penggunaan aset wakaf, agar niat wakif dan fungsi wakaf tetap terjaga.

Ketentuan kedua adalah **kewajiban untuk menyiapkan tanah atau bangunan sementara** yang digunakan sebagai fasilitas pengganti sementara selama pembangunan berlangsung. Pihak yang menggunakan tanah wakaf harus menyediakan lokasi atau bangunan sementara agar masyarakat masih bisa menggunakan fasilitas sesuai peruntukan wakaf. Misalnya, jika tanah wakaf digunakan untuk fasilitas pendidikan atau ibadah, pihak penukar harus memastikan kegiatan tersebut tetap berlangsung di lokasi atau bangunan sementara yang disediakan.

Ketentuan ini sangat penting untuk melindungi hak masyarakat yang telah menerima manfaat dari tanah wakaf. Dengan adanya persyaratan bangunan atau fasilitas sementara, tujuan wakaf tetap bisa terjaga, dan masyarakat tidak kehilangan akses ke layanan atau fasilitas umum yang didanai oleh wakaf. Selain itu, ketentuan ini menunjukkan bahwa meskipun tanah wakaf dimanfaatkan untuk pembangunan umum, manfaat yang dihasilkan dari tanah wakaf tidak terhenti, sehingga hak-hak masyarakat tetap terlindungi selama proses berlangsung.

SENGKETA MENENTUKAN CALON PENGGANTI RUISLAG WAKAF

Kasus ini melibatkan sengketa keabsahan tanah wakaf seluas 2,800 m² yang diikrarkan pada tahun 2006. Tanah ini terkena dampak pembangunan jalan tol pada tahun 2021, yang memicu konflik antara dua anak wakif yang juga berperan sebagai nazhir dan tiga nazhir lainnya. Konflik tersebut muncul karena perbedaan pandangan terkait lokasi tanah pengganti. Dua anak wakif yang juga bertindak sebagai nazhir mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan keabsahan Akta Ikrar Wakaf (AIW), dengan alasan bahwa tanah masih terdaftar atas nama penjual, Mr. Y, bukan nama wakif, Mr. F, ayah mereka. Sengketa ini menimbulkan ketegangan hukum dan sosial karena melibatkan kepentingan mauquf alaih (penerima manfaat wakaf) dan peran nazhir dalam memastikan wakaf tetap dapat dimanfaatkan sesuai tujuan awal.

KRONOLOGIS

Pada tahun 2006, Mr. F mewakafkan tanah seluas 2,800 m² untuk kepentingan masyarakat. Lima orang ditunjuk sebagai nazhir, termasuk dua anak Mr. F, yang dipercaya untuk mengelola dan menjaga aset wakaf ini. Hingga tahun 2021, tanah tersebut berfungsi sesuai ikrar wakaf. Namun, pada tahun yang sama, tanah wakaf ini terkena proyek pembangunan jalan tol, sehingga membutuhkan penggantian tanah untuk memenuhi peraturan perwakafan.

Ketegangan muncul ketika dua anak wakif yang juga merupakan nazhir menginginkan lokasi tanah pengganti berada di luar Kabupaten, di lokasi yang lebih jauh dari tempat asal tanah wakaf. Sementara itu, tiga nazhir lainnya berpendapat bahwa tanah pengganti harus tetap berada di kecamatan yang sama, mengingat masih adanya penerima manfaat wakaf yang bergantung pada keberadaan wakaf tersebut. Pandangan yang berbeda ini menciptakan perselisihan serius di antara para nazhir.

Sebagai upaya untuk menguatkan posisi mereka, dua anak wakif mengajukan gugatan ke pengadilan. Mereka menggugat keabsahan AIW dengan alasan formal bahwa tanah wakaf tersebut masih menggunakan nama penjual, Mr. Y, bukan nama wakif, Mr. F. Gugatan ini menambah kompleksitas masalah, karena berpotensi membatalkan status wakaf yang telah beroperasi selama lebih dari satu dekade, sekaligus menimbulkan kekhawatiran di kalangan masyarakat terkait kepastian hukum dari wakaf tersebut.

FAKTA HUKUM

Fakta hukum dalam kasus ini menunjukkan adanya beberapa pelanggaran dan persoalan administratif yang memengaruhi keabsahan tanah wakaf dan proses ruislag. *Pertama*, tanah wakaf seluas 2.800 m² yang terkena proyek pembangunan jalan tol memerlukan penggantian tanah, namun terjadi perselisihan di antara para nazhir mengenai lokasi tanah pengganti. Dua anak wakif yang juga merupakan nazhir menginginkan tanah pengganti di luar kabupaten, sementara tiga nazhir lainnya menginginkan lokasi tetap di kecamatan asal untuk memastikan keberlanjutan manfaat wakaf bagi masyarakat setempat.

Kedua, gugatan yang diajukan oleh dua anak wakif atas keabsahan Akta Ikrar Wakaf (AIW) memperumit situasi. Mereka beralasan bahwa tanah wakaf masih terdaftar atas nama penjual, bukan wakif, sehingga mempersoalkan validitas dokumen wakaf yang telah berfungsi selama lebih dari satu dekade. Gugatan ini menimbulkan risiko hukum yang

signifikan, karena jika diterima pengadilan, status tanah wakaf dapat dibatalkan.

Ketiga, kurangnya kejelasan dan kelalaian dalam administrasi pendaftaran tanah sejak awal menjadi faktor utama yang membuka celah hukum. Meskipun tanah telah digunakan sebagai wakaf, kegagalan untuk segera memperbaiki dokumen kepemilikan dari nama penjual ke nama wakif menjadi dasar gugatan dan perdebatan hukum di antara pihak-pihak terkait.

Keempat, perselisihan ini berdampak langsung pada masyarakat yang bergantung pada manfaat wakaf tersebut. Jika konflik tidak segera diselesaikan, fungsi tanah wakaf sebagai aset untuk kepentingan umum dapat terganggu, sementara upaya pembangunan jalan tol juga terhambat oleh ketidakpastian hukum mengenai penggantian tanah wakaf.

FAKTOR PEMICU KONFLIK

Faktor pemicu konflik dalam kasus wakaf tanah seluas 2,800 m² ini berawal dari perbedaan pandangan di antara para nazhir, terutama antara dua anak wakif yang juga menjadi bagian dari nazhir dan tiga nazhir lainnya. Ketika tanah tersebut terkena proyek pembangunan jalan tol, dibutuhkan tanah pengganti untuk tetap menjaga nilai dan fungsi wakaf sesuai ketentuan hukum. Namun, muncul perbedaan pendapat yang signifikan terkait lokasi tanah pengganti. Dua anak wakif menginginkan tanah pengganti berada di luar Kabupaten, sedangkan tiga nazhir lainnya berpendapat bahwa tanah pengganti sebaiknya berada di kecamatan yang sama agar akses bagi para penerima manfaat tetap terjaga.

Selain perbedaan pandangan terkait lokasi tanah pengganti, konflik juga dipicu oleh kelemahan administratif pada saat pendaftaran tanah wakaf. Tanah wakaf ini masih tercatat atas nama penjual, Mr. Y, bukan atas nama Mr. F, wakif yang mewakafkannya pada tahun 2006. Pihak pembeli

beralasan bahwa perlu anggaran tambahan jika harus balik nama. Hal ini memberikan celah bagi pihak ahli waris, terutama dua anak wakif yang ingin menggugat keabsahan Akta Ikrar Wakaf (AIW). Ketidaksesuaian data administratif ini memungkinkan munculnya klaim bahwa tanah tersebut belum sah sebagai wakaf secara hukum, meskipun sudah diikrarkan dan dimanfaatkan sebagai tanah wakaf selama lebih dari satu dekade.

Faktor lain yang turut memperumit situasi adalah kurangnya pemahaman tentang batasan dan peran nazhir dalam mengelola wakaf. Dua anak wakif, yang juga berperan sebagai nazhir, tampaknya memiliki ambisi pribadi terkait pemindahan lokasi tanah wakaf ke luar Kabupaten, yang mungkin didorong oleh kepentingan di luar kepentingan wakaf itu sendiri. Ketidaksepakatan ini menunjukkan adanya konflik kepentingan yang menciptakan ketegangan di antara para nazhir, serta menimbulkan kekhawatiran bahwa tujuan utama wakaf, yaitu memberikan manfaat bagi masyarakat, bisa terganggu.

Dengan ketidakjelasan administratif dan adanya pandangan yang berbeda di antara para nazhir, konflik ini juga berdampak pada hubungan sosial antara keluarga wakif dan masyarakat penerima manfaat. Masyarakat yang seharusnya dapat terus menikmati manfaat dari wakaf ini justru terjebak dalam ketidakpastian akibat sengketa yang terjadi. Hal ini memperlihatkan pentingnya administrasi wakaf yang tepat serta pemahaman yang kuat tentang peran nazhir agar aset wakaf dapat dikelola dengan baik dan terhindar dari konflik yang berpotensi merugikan semua pihak.

KONSTRUKSI HUKUM

Kasus ini bermula ketika tanah wakaf seluas 2,800 m² yang terkena pembangunan jalan tol ternyata masih tercatat atas nama penjual, Mr. Y, dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW). Menurut penjelasan dari ketua nazhir, situasi ini terjadi karena saat transaksi pembelian tanah dilakukan, pembeli (Mr. F, wakif) enggan mengurus Akta Jual Beli (AJB). Akibatnya,

baik penjual maupun pembeli sepakat untuk mencantumkan nama penjual, Mr. Y, di dalam AIW sebagai solusi cepat agar ikrar wakaf bisa segera dilaksanakan dan tanah bisa segera digunakan untuk tujuan wakaf tanpa tertunda oleh proses administratif.

Kesepakatan antara penjual dan pembeli ini, meski tampak praktis pada saat itu, ternyata memicu permasalahan hukum bertahun-tahun kemudian. Pihak ahli waris dari wakif, yaitu dua anaknya yang juga bertindak sebagai nazhir, menggugat keabsahan AIW dengan alasan tanah masih terdaftar atas nama Mr. Y. Keputusan untuk tidak melibatkan AJB dalam proses peralihan hak tanah ini menunjukkan lemahnya aspek administratif dalam proses wakaf dan menciptakan kerentanan hukum di kemudian hari. Ketidakjelasan kepemilikan resmi ini kini menjadi titik sengketa yang mengganggu keberlanjutan pemanfaatan wakaf sesuai dengan tujuan awal.

TANAH PENGGANTI RUISLAG TERDAFTAR DALAM BMN

Kasus ini membahas tanah wakaf yang terdampak pembangunan Tol Ruas GL di Kabupaten F, Provinsi R. Sebagai ganti atas tanah wakaf seluas 1.420 m² yang terdampak, pihak PPK Tol Cipali memberikan tanah pengganti seluas 8.974 m². Namun, hingga saat ini, tanah pengganti tersebut belum dapat diserahkan kepada nazhir karena legalitas tanah masih tercatat sebagai Barang Milik Negara (BMN) di bawah Kementerian PUPR. Proses administrasi terganjal karena ketiadaan surat pelepasan aset dari Kementerian Keuangan, yang juga menghambat sertifikasi di BPN Kabupaten F. Selain itu, tanah pengganti telah disewakan kepada perusahaan swasta tanpa pengelolaan yang jelas untuk kepentingan umat.

KRONOLOGIS

Bagaimana nasib tanah wakaf yang terdampak pembangunan Tol Ruas GL? Kasus ini bermula pada tahun 2012 ketika tanah wakaf seluas 1.420 m² di Desa OP, Kabupaten F, terkena imbas pembangunan ruas tol tersebut. Tanah yang awalnya digunakan untuk kepentingan umat ini mendapatkan ganti tanah seluas 8.974 m² dari pihak pengembang proyek tol. Namun, alih-alih menyelesaikan permasalahan, tanah pengganti ini justru menjadi sumber polemik yang tak kunjung usai.

Salah satu penyebab utama adalah status legalitas tanah pengganti yang masih tercatat sebagai Barang Milik Negara (BMN) di bawah Kementerian PUPR. Meski telah ada koordinasi antara Kementerian Agama dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), proses pengalihan hak ini terhenti karena belum diterbitkannya surat pelepasan aset BMN dari Kementerian Keuangan. Tanpa dokumen tersebut, BPN tidak dapat memproses sertifikasi tanah wakaf baru. Kondisi ini memunculkan pertanyaan besar: siapa yang bertanggung jawab untuk mempercepat proses ini?

Ketidajelasan status hukum tanah wakaf pengganti telah menimbulkan keresahan di kalangan warga sekitar. Tanah wakaf yang seharusnya digunakan untuk kepentingan umat kini justru disewakan kepada perusahaan DH dengan nilai kontrak Rp. 30 juta per tahun. Meskipun menghasilkan pendapatan, penyewaan ini tidak sesuai dengan prinsip dasar wakaf yang mengutamakan manfaat sosial dan keagamaan. Apakah langkah ini mencederai amanah wakaf?

Kementerian Agama Kabupaten F telah berulang kali mengupayakan penyelesaian administrasi, tetapi tanpa dukungan dokumen pelepasan aset dari Kementerian Keuangan, upaya tersebut menemui jalan buntu. Di sisi lain, masyarakat berharap ada penyelesaian cepat agar tanah wakaf bisa dimanfaatkan sesuai tujuan awal. Namun, tanpa langkah tegas dari pemerintah, penyelesaian kasus ini tampak semakin jauh dari harapan.

Akan ke mana arah penyelesaian kasus ini? Polemik yang berlarut-larut ini menunjukkan perlunya perbaikan dalam tata kelola tanah wakaf berdampak pembangunan. Kasus ini menegaskan pentingnya kolaborasi antara Kementerian PUPR, Kementerian Keuangan, dan BPN untuk memastikan bahwa aset wakaf dapat kembali dikelola dengan amanah. Apakah kasus ini akan menjadi pembelajaran bagi penanganan wakaf di masa depan? Atau justru menjadi preseden buruk bagi pengelolaan wakaf yang lain?

FAKTA HUKUM

Pertama, bagaimana status tanah wakaf pengganti dapat menjadi persoalan hukum? Berdasarkan fakta, tanah wakaf seluas 1.420 m² terdampak pembangunan Tol GL diganti dengan tanah seluas 8.974 m². Namun, tanah pengganti tersebut hingga saat ini belum diserahkan kepada nazhir karena legalitasnya masih tercatat sebagai Barang Milik Negara (BMN) di bawah Kementerian PUPR. Hal ini menimbulkan masalah hukum, karena tanah wakaf yang seharusnya digunakan untuk kepentingan umat kini berada dalam kendali negara tanpa status yang jelas sebagai wakaf.

Kedua, apakah prosedur ruislag telah berjalan sesuai peraturan? Keputusan Kepala Kanwil Kementerian Agama R pada tahun 2012 telah memberikan izin ruislag untuk tanah wakaf ini. Namun, dokumen pelepasan aset dari Kementerian Keuangan sebagai syarat administrasi belum dikeluarkan. Hal ini menunjukkan adanya hambatan dalam implementasi aturan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang Wakaf, khususnya terkait pengalihan hak atas tanah wakaf pengganti. Apakah ini cerminan dari kurangnya koordinasi antara kementerian terkait?

Ketiga, bagaimana status penyewaan tanah wakaf memengaruhi amanah wakaf? Tanah wakaf pengganti telah disewakan kepada perusahaan DH dengan nilai kontrak Rp. 30 juta per tahun. Langkah ini menimbulkan pertanyaan serius: apakah penyewaan ini sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan perwakafan? Penyewaan tersebut dilakukan sebelum tanah pengganti disahkan sebagai wakaf, yang dapat dianggap tidak menghormati tujuan awal wakaf untuk kemaslahatan umat.

Keempat, apakah koordinasi antara lembaga cukup untuk menyelesaikan masalah ini? Kementerian Agama Kabupaten F telah berupaya berkoordinasi dengan BPN dan instansi terkait. Namun, ketiadaan surat pelepasan aset dari Kementerian Keuangan menghambat penyelesaian administrasi. Hal ini menimbulkan pertanyaan lebih jauh: apakah prosedur pengelolaan tanah wakaf terdampak pembangunan sudah dirancang secara efektif untuk mencegah hambatan semacam ini?

Kelima, bagaimana masyarakat terdampak oleh permasalahan ini? Tanah wakaf pengganti yang belum bisa dimanfaatkan untuk kepentingan sosial dan keagamaan menimbulkan kekecewaan di masyarakat. Mereka mempertanyakan: apakah tanah wakaf yang seharusnya menjadi aset umat akan kehilangan fungsinya akibat keterlambatan administrasi? Situasi ini menggambarkan dampak nyata dari lemahnya pengelolaan tanah wakaf dalam konteks pembangunan infrastruktur.

Tabel Fakta Hukum

| No. | Fakta Hukum | Keterangan |
|-----|---|---|
| 1 | Tanah Wakaf Terdampak Proyek Tol | Sebagian tanah wakaf seluas 1.420 m ² terdampak pembangunan Tol GL |
| 2 | Izin Ruislag Diterbitkan | Keputusan Kepala Kanwil Kemenag R No. KW.10.3/5/BA.03.2/5841/2012 mengizinkan ruislag tanah wakaf. |
| 3 | Tanah Pengganti | Tanah pengganti seluas 8.974 m ² telah disediakan, namun dokumen legalitasnya masih tercatat sebagai BMN PUPR. |
| 4 | Kendala Administrasi | BPN F tidak dapat memproses sertifikasi karena belum ada surat pelepasan aset BMN dari Kemenkeu. |
| 5 | Penyewaan Tanah Wakaf Pengganti | Tanah pengganti disewakan kepada DH dengan kontrak Rp. 30 juta/tahun sebelum disahkan sebagai tanah wakaf. |
| 6 | Masalah Koordinasi | Koordinasi antara Kementerian Agama, BPN, dan Kemenkeu terhambat, sehingga proses legalisasi tanah belum selesai. |
| 7 | Dampak pada Masyarakat | Keterlambatan administrasi menyebabkan tanah wakaf tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan sosial umat. |

FAKTOR PENYEBAB

Proses ruislag wakaf sering kali menghadapi tantangan ketika pihak-pihak yang terlibat, seperti penukar dan Nazhir, tidak memahami ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku. Dalam kasus ini, kurangnya pemahaman tersebut mengakibatkan berbagai kesalahan administrasi yang menghambat kelancaran proses. Selain itu, pergantian Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) turut memperburuk situasi dengan menyebabkan keterputusan koordinasi.

Secara umum, ada 3 faktor penyebab berlarutnya proses ruislag wakaf ruas tol GL. **Pertama**, pihak penukar dan Nazhir tidak memahami secara mendalam ketentuan ruislag wakaf, sehingga gagal mengikuti prosedur yang benar. **Kedua**, ketidakcermatan dalam administrasi menyebabkan dokumen tanah penukar secara keliru tercatat sebagai Barang Milik Negara (BMN). **Ketiga**, pergantian Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) di pihak penukar mengakibatkan proses ruislag terputus dan harus dimulai ulang, yang memakan waktu dan sumber daya tambahan.

Kasus ini menegaskan pentingnya pembekalan pemahaman hukum dan prosedur ruislag bagi semua pihak yang terlibat. Ketelitian administrasi dan kesinambungan koordinasi menjadi kunci untuk mencegah masalah yang serupa di masa depan. Pelatihan dan panduan teknis perlu disediakan untuk memastikan pelaksanaan ruislag wakaf berjalan sesuai dengan ketentuan.

LUAS TANAH PENGGANTI BERKURANG DARI SERTIFIKAT AWAL

Kasus ini melibatkan ruislag tanah wakaf seluas 275 m² di Kabupaten Y oleh PT BK yang mengganti tanah tersebut dengan tanah seluas 575 m². Namun, setelah izin ruislag diterbitkan oleh Kementerian Agama, luas tanah pengganti berkurang menjadi 550 m². Hal ini disebabkan oleh tidak adanya peta bidang sebagai syarat utama dalam pengajuan ruislag. Kasus ini menunjukkan pentingnya kelengkapan dokumen administratif dalam proses ruislag untuk mencegah kesalahan dan ketidakpastian hukum yang dapat merugikan pihak-pihak terkait.

KRONOLOGIS

Kasus ini bermula pada tahun 2023 ketika PT BK mengajukan permohonan ruislag terhadap tanah wakaf seluas 275 m² di Kabupaten Y. Tanah wakaf ini digunakan untuk pembangunan fasilitas umum dan harus diganti dengan tanah pengganti sesuai ketentuan wakaf. Dalam dokumen pengajuan, PT BK menyatakan bahwa tanah pengganti yang disiapkan memiliki luas 575 m² sebagaimana tertulis dalam sertifikat, lebih besar dari tanah wakaf awal, sehingga memenuhi prinsip keseimbangan nilai dan manfaat sebagaimana diatur dalam regulasi wakaf.

Setelah melalui proses administratif, Kementerian Agama menerbitkan izin ruislag berdasarkan data yang diajukan oleh PT BK. Namun, dalam perjalanan, saat pengajuan sertifikat wakaf di atas tanah pengganti, luas

tanah pengganti yang sebenarnya hanya 550 m², berbeda 25 m² dari yang dijanjikan dalam pengajuan. Hal ini

Bagaimana bisa perbedaan ini terjadi? Pertanyaan ini menjadi sorotan utama dalam proses evaluasi kasus. Ketidakhadiran peta bidang menjadi penyebab utama ketidakcocokan data. Padahal, peta bidang merupakan syarat penting dalam pengajuan ruislag untuk memastikan bahwa tanah pengganti yang disediakan benar-benar sesuai dengan spesifikasi yang disampaikan.

Ketidaksesuaian luas tanah pengganti ini memicu kekhawatiran di kalangan masyarakat setempat, terutama penerima manfaat wakaf. Mereka mempertanyakan bagaimana tanah pengganti dapat memenuhi kebutuhan masyarakat jika luasnya tidak sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini juga menimbulkan ketidakpercayaan terhadap proses ruislag yang seharusnya berjalan transparan dan adil.

Kasus ini menyoroti pentingnya kelengkapan dokumen administratif dalam proses ruislag, khususnya peta bidang, untuk memastikan bahwa tidak ada kesalahan yang dapat merugikan berbagai pihak. Ke depan, diperlukan perbaikan dalam prosedur pengajuan ruislag agar kasus serupa tidak terulang, sekaligus memastikan tanah wakaf tetap memberikan manfaat maksimal sesuai dengan amanah wakif.

FAKTA HUKUM

Pertama, tanah wakaf yang diruislag harus memenuhi prinsip keseimbangan nilai dan manfaat. Hal ini diatur dalam **Pasal 49 Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018**, yang menyebutkan bahwa tanah pengganti harus memiliki nilai dan manfaat yang minimal sama atau lebih baik daripada tanah wakaf asal. Dalam kasus ini, tanah wakaf seluas 275 m² direncanakan diganti dengan tanah seluas 575 m², namun luas aktual tanah pengganti hanya 550 m². Perbedaan ini menjadi masalah karena tidak sesuai dengan izin yang telah diterbitkan oleh Kementerian Agama.

Kedua, syarat administratif dalam proses ruislag mengharuskan adanya **peta bidang** sebagai dokumen wajib untuk memastikan kesesuaian lokasi dan luas tanah pengganti. Hal ini sesuai dengan **Peraturan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2017**, yang menyatakan bahwa peta bidang harus dilampirkan untuk menjamin legalitas dan akurasi tanah yang akan dipertukarkan. Dalam kasus ini, peta bidang tidak disertakan pada tahap awal, yang menyebabkan ketidaksesuaian luas tanah dalam proses verifikasi lapangan.

Ketiga, pengawasan dan evaluasi terhadap tanah wakaf yang diruislag adalah tanggung jawab **Kementerian Agama**, sebagaimana diatur dalam **Pasal 63 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf**. Dalam kasus ini, izin ruislag telah diterbitkan berdasarkan data awal, namun tanpa verifikasi menyeluruh terhadap luas dan peta bidang tanah pengganti. Kelalaian ini menunjukkan perlunya pengawasan yang lebih ketat agar izin ruislag sesuai dengan kondisi lapangan.

Keempat, keterlambatan pemanfaatan tanah pengganti akibat kesalahan administratif bertentangan dengan prinsip efisiensi pengelolaan wakaf yang diamanatkan oleh undang-undang. **Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004** mengatur bahwa nazhir bertanggung jawab untuk mengelola harta benda wakaf secara produktif demi kepentingan umat. Dalam kasus ini, kelalaian administratif berpotensi menunda manfaat tanah wakaf bagi masyarakat, yang dapat dianggap melanggar prinsip amanah wakaf.

Fakta hukum di atas menegaskan pentingnya kelengkapan dokumen administratif, termasuk peta bidang, serta pengawasan yang lebih ketat oleh instansi terkait dalam proses ruislag tanah wakaf.

PERLUNYA VALIDASI DOKUMEN TANAH PENGGANTI

Validasi dokumen tanah pengganti merupakan langkah krusial dalam proses ruislag tanah wakaf untuk memastikan kesesuaian antara dokumen administratif dengan kondisi nyata di lapangan. Ketidaksesuaian luas tanah antara dokumen awal dan fakta di lapangan,

seperti yang terjadi dalam kasus tanah wakaf seluas 275 m² yang digantikan dengan 550 m², menunjukkan perlunya sistem validasi yang ketat. Tanpa validasi yang baik, proses ruislag dapat memicu sengketa, mengganggu manfaat tanah wakaf, dan menciptakan ketidakpastian hukum bagi para pemangku kepentingan.

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2017 telah menetapkan bahwa setiap pendaftaran tanah wakaf wajib melampirkan surat ukur atau peta bidang. Ketentuan ini bertujuan untuk menjamin akurasi data tanah, termasuk luas, batas, dan lokasi, yang menjadi dasar dalam setiap keputusan administrasi tanah wakaf. Tanpa peta bidang, seperti yang terjadi pada kasus ini, izin ruislag berisiko tidak sesuai dengan fakta di lapangan. Akibatnya, proses administrasi dapat tertunda atau bahkan menimbulkan dampak hukum yang lebih serius.

Validasi dokumen tidak hanya melibatkan pemeriksaan peta bidang, tetapi juga verifikasi langsung di lapangan oleh pihak yang berwenang, seperti Kantor Pertanahan atau tim teknis dari Kementerian Agama. Dalam proses ini, peta bidang menjadi alat yang penting untuk mencocokkan data pada dokumen dengan kondisi aktual. Bagaimana jika peta bidang tidak tersedia atau tidak akurat? Ketidakhadiran peta bidang dapat mengakibatkan ketidaksesuaian yang membahayakan keabsahan tanah wakaf, seperti perubahan luas atau lokasi tanah pengganti yang tidak sesuai dengan izin yang telah diterbitkan.

Oleh karena itu, untuk memastikan tanah wakaf tetap terjaga sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan yang berlaku, seluruh proses administrasi ruislag harus mengacu pada dokumen valid dan akurat. Kementerian ATR/BPN bersama Kementerian Agama harus memperkuat koordinasi dalam menyediakan peta bidang dan memastikan bahwa dokumen tersebut telah diverifikasi secara menyeluruh sebelum izin ruislag diterbitkan. Langkah ini akan memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan umat, dan menjaga amanah wakaf yang telah diberikan oleh wakif.



4

BAGIAN EMPAT

SENGKETA ADMINISTRASI



SENGKETA TANAH WAKAF DI DESA Z DALAM PROYEK PIPA PERUSAHAAN A

Sengketa tanah wakaf di Desa Z, Kecamatan X, Kabupaten Y, terjadi akibat proyek pemasangan pipa oleh Perusahaan A, yang melibatkan empat lokasi tanah wakaf di sekitar jalur pipa. Permasalahan utama terletak pada ketidakjelasan batas-batas tanah wakaf, karena tanah tersebut belum disertifikatkan di Kantor Pertanahan. Kondisi ini memicu benturan kepentingan antara Perusahaan A dan warga yang tergabung dalam Kelompok Warga Terpengaruh Proyek (KWTP), yang merasa bahwa tanah wakaf harus dilindungi dan dimanfaatkan sesuai tujuan awal wakaf. Upaya mediasi telah dilakukan, namun belum menghasilkan kesepakatan. Kasus ini mencerminkan pentingnya sertifikasi tanah wakaf sebagai langkah preventif untuk menghindari konflik, sekaligus menyoroti perlunya mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif dalam pengelolaan wakaf di tengah pembangunan infrastruktur.

KRONOLOGIS

Di Desa Z, Kecamatan X, Kabupaten Y, sengketa mencuat atas empat bidang tanah wakaf yang disumbangkan oleh **Bapak L**, seorang tokoh masyarakat yang dikenal luas. Pada awalnya, Bapak L mewakafkan 5 (lima) bidang tanah untuk pembangunan madrasah dan masjid, dengan harapan tanah ini dapat terus digunakan untuk kepentingan sosial dan keagamaan bagi masyarakat setempat. Nazhir telah ditunjuk untuk mengelola tanah wakaf ini, namun karena kelalaian administratif, tanah tersebut belum didaftarkan secara resmi di Kantor Urusan Agama (KUA).

Akibatnya, status tanah wakaf ini tidak terlindungi secara hukum dan rawan terhadap konflik.

Konflik mulai memanas ketika Perusahaan A mengumumkan pembangunan proyek pipa yang rutenya melewati wilayah yang termasuk tanah wakaf. Meskipun Perusahaan A mengklaim bahwa jalur yang dipilih telah sah berdasarkan dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang mereka miliki, warga, khususnya yang tergabung dalam **Kelompok Warga Terpengaruh Proyek (KWTP)**, merasa hak mereka diabaikan. Mereka khawatir bahwa pembangunan pipa ini akan mengganggu fungsi madrasah dan masjid yang terletak di atas tanah wakaf dan merusak lahan yang selama ini dianggap milik masyarakat.

Komisi A DPRD Kabupaten Y mencoba memediasi perselisihan ini dengan mengundang pihak perusahaan, KWTP, dan Nazhir tanah wakaf. Dalam pertemuan tersebut, KWTP menyampaikan tuntutan kompensasi dan pengakuan penuh atas dampak yang dirasakan masyarakat. Perusahaan A menawarkan kompensasi, tetapi KWTP menuntut lebih dari sekadar kompensasi; mereka menginginkan pengakuan bahwa proyek ini mengganggu fungsi sosial dan keagamaan di wilayah tersebut. Nazhir yang hadir dalam mediasi mengakui bahwa kelalaian dalam mendaftarkan tanah wakaf ke KUA dan BPN menjadi salah satu penyebab ketidakjelasan status hukum tanah wakaf ini, yang memperumit upaya mediasi.

Ketidakjelasan status administrasi tanah wakaf yang belum terdaftar di KUA dan BPN menyulitkan proses penyelesaian sengketa. Tanpa dokumen otoritatif yang menjelaskan batas-batas dan status wakaf, mediasi menjadi terhambat karena tidak ada dasar hukum yang jelas untuk mempertahankan status tanah sebagai wakaf. Masyarakat Desa Z berharap agar ada langkah-langkah untuk menyelesaikan konflik ini secara damai, serta perbaikan administratif agar status tanah wakaf mereka terlindungi sesuai hukum yang berlaku, demi menjaga fasilitas madrasah dan masjid yang telah lama berdiri.

FAKTA HUKUM

Dalam kasus ini, terdapat dua masalah utama yang mempengaruhi keabsahan serta keberlanjutan pengelolaan aset wakaf. *Pertama*, kelalaian nazhir dalam mendaftarkan aset wakaf ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status tanah wakaf tersebut. Pendaftaran ke BPN sangat penting untuk memperkuat legalitas kepemilikan wakaf dan melindungi aset dari klaim atau sengketa pihak ketiga. Tanpa sertifikat yang sah, aset wakaf berisiko kehilangan status wakafnya dan rentan terhadap konflik hukum di masa depan.

Kedua, munculnya dualisme kepemilikan yang melibatkan Perusahaan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan nazhir yang hanya memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW). SHGB yang dimiliki perusahaan memberikan hak untuk mengelola atau memanfaatkan tanah dalam jangka waktu tertentu, yang berpotensi menimbulkan konflik kepentingan dengan tujuan wakaf yang dikelola oleh nazhir. Kondisi ini tidak hanya membingungkan dari sisi kepemilikan hukum tetapi juga mengancam kelangsungan peruntukan tanah sesuai dengan niat wakif. Dualisme ini harus diselesaikan melalui pendekatan hukum yang jelas, agar hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat dijalankan tanpa melanggar prinsip wakaf.

Tabel Daftar Masalah Kasus Sengketa Tanah Wakaf

| No. | Masalah Utama | Deskripsi |
|-----|---|---|
| 1 | Ketidakjelasan Batas Tanah Wakaf | Tanah wakaf di Desa Z belum disertifikatkan di BPN, menyebabkan ambiguitas batas dan kepemilikan. Sementara nazhir hendaknya mendaftarkan tanah wakaf tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Y, hal ini telah diatur dalam PP Nomor 42 Tahun 2006, Pasal 39 ayat (1) |
| 2 | Dualisme Kepemilikan | Perusahaan A memiliki SHGB, sementara Nazhir tanah wakaf hanya memiliki AIW, menimbulkan konflik kepemilikan. |
| 3 | Prosedur Mediasi yang Belum Tuntas | Mediasi oleh Komisi A DPRD Kabupaten Y belum menghasilkan kesepakatan antara pihak Nazhir dan Perusahaan A. |
| 4 | Dampak Sosial Negatif | Ketegangan antara warga Desa Z dan Perusahaan A meningkatkan potensi protes dan menurunkan kepercayaan publik. |
| 5 | Kebutuhan Sertifikasi Resmi | Sertifikasi resmi oleh BPN diperlukan untuk memberikan kejelasan hukum dan menghindari sengketa di masa depan. |
| 6 | Kurangnya Koordinasi antara Pihak Terkait | Tidak adanya koordinasi yang efektif antara BWI, KUA, dan instansi lainnya memperumit penyelesaian sengketa. |

DAMPAK HUKUM

Kelalaian dalam mendaftarkan aset wakaf di BPN, menyebabkan beberapa masalah di masa depan. Berdasarkan hasil kajian periode 2023-2024, dampak kelalaian ini tergambar dalam beberapa poin berikut.

Pertama, rentan terhadap sengketa. Kelalaian nazhir dalam mengurus legalitas tanah wakaf membuat tanah tersebut rentan terhadap sengketa. Ketika tanah wakaf tidak terdaftar secara resmi, status hukum kepemilikannya menjadi lemah, sehingga pihak lain bisa saja menuntut atau memanfaatkan celah hukum untuk mengklaim atau memanfaatkan tanah tersebut.

Kedua, ketidakpastian hukum. Kelalaian nazhir dalam proses administrasi dapat menyebabkan ketidakpastian hukum atas status wakaf. Tanah yang tidak memiliki sertifikat wakaf berpotensi kehilangan statusnya sebagai tanah wakaf, mengganggu keamanan legalitas aset wakaf. Ketiadaan dokumen resmi dapat menghambat upaya pelestarian atau pengelolaan tanah untuk tujuan ibadah atau sosial sesuai niat wakif.

Ketiga, sulit mendapatkan perlindungan hukum. Tanah wakaf yang tidak terdaftar resmi di tidak memiliki kekuatan hukum yang memadai. Dalam kasus sengketa, pihak nazhir akan kesulitan mendapatkan perlindungan hukum karena status wakafnya tidak terverifikasi, sehingga tanah tersebut berisiko lebih besar untuk digugat atau diserobot oleh pihak ketiga.

Keempat, risiko penyalahgunaan atau pemanfaatan oleh pihak ketiga. Tanah wakaf yang tidak terdaftar memudahkan penyalahgunaan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Tanah tanpa legalitas jelas lebih rentan digunakan atau dialihkan tanpa persetujuan nazhir atau pihak berwenang, yang pada akhirnya dapat merugikan komunitas penerima manfaat wakaf.

Kelima, hambatan dalam pembangunan dan pengelolaan aset wakaf. Tanah wakaf yang tidak memiliki legalitas formal akan menghadapi kesulitan dalam pengembangan dan pengelolaannya. Sertifikat wakaf diperlukan jika pengurus wakaf ingin melakukan pembangunan atau pengembangan, misalnya untuk mendirikan masjid atau sekolah di atas tanah tersebut. Ketiadaan legalitas ini membatasi kapasitas nazhir dalam mengelola tanah secara optimal.

Keenam, kehilangan manfaat sosial dan ibadah. Tanah wakaf yang tidak terdaftar mengurangi manfaat sosial dan ibadah yang diharapkan oleh wakif. Ketika tanah wakaf kehilangan status hukumnya atau terlibat dalam sengketa yang berkepanjangan, tanah tersebut tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan sesuai tujuan wakaf, sehingga manfaat sosial dan keagamaannya hilang atau tertunda.

Ketujuh, hambatan dalam peralihan atau pergantian nazhir. Kelalaian nazhir dalam mendaftarkan tanah wakaf mengakibatkan proses pergantian nazhir menjadi rumit. Tanah yang tidak tercatat atau terdaftar secara resmi tidak memiliki kejelasan kepemilikan yang diakui oleh lembaga wakaf, sehingga pergantian nazhir atau pembaruan pengelolaan menjadi sulit.

Kedelapan, meningkatkan beban administratif dan biaya di masa depan. Kelalaian awal dalam mengurus legalitas tanah wakaf akan menyebabkan beban administratif dan biaya yang lebih tinggi di masa depan. Ketika proses sertifikasi harus dilakukan dalam situasi mendesak atau setelah terjadi sengketa, biayanya sering kali lebih besar dan memerlukan prosedur yang lebih rumit dibandingkan jika pendaftaran dilakukan sejak awal.

SENGKETA NAMA WAKIF PADA APAIW DAN SERTIFIKAT

Kasus ini melibatkan permohonan oleh ahli waris keluarga H. Z untuk meluruskan data wakif yang tertera pada Akta Ikrar Wakaf (APAIW) dan sertifikat tanah dari BPN. Nama yang tercantum sebagai wakif adalah KH. Masyur, bukan H. Z yang diyakini oleh ahli waris sebagai pemilik lahan masjid. Pada APAIW di KUA Kecamatan Y, nama pewakaf tidak dicantumkan, namun dalam salinan APAIW tertulis tangan nama KH. B sebagai wakif. Ketidakkuratan ini diduga terkait dengan program Prona yang berjalan saat itu, yang mempercepat proses pendaftaran lahan. Kasus ini mencuat setelah masjid mendapatkan program bantuan revitalisasi sebesar 25 miliar rupiah, yang disalurkan kepada DKM Masjid G, bukan kepada nazhir yang tersisa, Mr T.

KRONOLOGIS

Permasalahan utama dalam kasus ini adalah ketidakjelasan dan ketidakkuratan data wakif yang tercatat dalam dokumen resmi Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW) dan sertifikat tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam dokumen tersebut, nama KH. B tercatat sebagai wakif, sementara ahli waris keluarga H. Z mengklaim bahwa H. Z, ayah mereka, adalah pemilik lahan yang seharusnya tercantum sebagai wakif. Ketiadaan nama wakif dalam APAIW yang ada di Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Y menunjukkan adanya

kelalaian administrasi yang cukup signifikan. Kondisi ini menimbulkan kebingungan mengenai siapa sebenarnya yang berhak atas status wakif pada tanah masjid tersebut.

Kesalahan ini terjadi saat pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilakukan pada masa itu. Program PTSL bertujuan mempercepat proses pendaftaran tanah untuk memfasilitasi masyarakat, tetapi dalam praktiknya, pendaftaran dilakukan dengan terburu-buru. Kepala desa yang terlibat dalam program tersebut mungkin tidak melakukan verifikasi mendalam terhadap dokumen wakaf. Akibatnya, nama wakif ditulis tangan pada salinan APAIW tanpa proses validasi yang ketat, kemudian langsung dilegalisir untuk diserahkan ke BPN sebagai data resmi. Langkah ini mempercepat proses pendaftaran tetapi menciptakan ketidaksesuaian data yang kini menjadi masalah besar.

Ketidaksesuaian data tersebut memuncak ketika pemerintah meluncurkan program bantuan revitalisasi masjid senilai 25 miliar rupiah untuk Masjid G, yang didistribusikan kepada Dewan Kemakmuran Masjid (DKM) setempat. Namun, nazhir resmi tanah wakaf, Mr. T, yang tersisa dari pengelola sebelumnya, tidak menerima bantuan tersebut. Ahli waris keluarga H. Z menuntut agar status wakif diluruskan, sehingga bantuan dan pengelolaan masjid sesuai dengan hak pengelola asli. Perbedaan data ini menjadi sumber ketegangan antara pihak keluarga wakif, nazhir yang ada, dan DKM yang mengelola bantuan masjid.

Kasus ini menyoroti celah administratif dalam pengelolaan wakaf dan pentingnya verifikasi data dalam program-program seperti PTSL. Tanpa prosedur verifikasi yang menyeluruh, kesalahan administrasi berpotensi merugikan masyarakat serta menimbulkan konflik kepemilikan aset wakaf. Ketelitian dalam pencatatan data wakaf sangat penting untuk menghindari sengketa dan memastikan bahwa aset wakaf dapat dikelola secara optimal dan sesuai dengan niat wakif.

FAKTA HUKUM

Perbedaan nama pada Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan sertifikat wakaf sering kali menjadi sumber permasalahan hukum dalam pengelolaan tanah wakaf. Ketidaksesuaian ini biasanya terjadi akibat kelalaian administratif saat pengurusan dokumen atau penggunaan nama yang tidak konsisten pada berbagai dokumen pendukung. Secara hukum, perbedaan nama ini dapat menimbulkan keraguan terhadap keabsahan status wakaf dan kepemilikan tanah yang bersangkutan, membuka peluang untuk sengketa atau klaim kepemilikan di masa mendatang.

Kasus ini memunculkan fakta hukum yang harus menjadi *concern* perbaikan di masa depan.

Pertama, Proses Pendaftaran Tanah Wakaf dalam Program PTSL Melalui Kepala Desa

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mengharuskan proses pendaftaran dilakukan melalui kepala desa yang kadang menunjuk nazhir sementara tanpa disertai Akta Ikrar Wakaf (AIW). Prosedur ini berbeda dengan proses sertifikasi wakaf reguler yang sepenuhnya dikoordinasikan melalui Kementerian Agama dan wajib mencantumkan AIW atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW) sebagai bukti resmi ikrar wakaf. PTSL yang dilakukan tanpa prosedur lengkap tersebut dapat menciptakan ketidakcocokan data wakif di tingkat pusat dan mengabaikan peran KUA.

Kedua, Ketidaklengkapan Dokumen AIW

Dalam beberapa kasus, AIW yang seharusnya menjadi bukti sah ikrar wakaf tidak dibuat atau disertakan dalam proses PTSL. Tanpa AIW, pencatatan status wakaf menjadi kurang lengkap, dan ini sering kali menyebabkan kerancuan dalam menentukan nama wakif atau tujuan penggunaan tanah wakaf.

Ketiga, Penunjukan Nazhir Sementara

Ketika kepala desa menunjuk nazhir sementara dalam proses PTSL,

keputusan ini terkadang dibuat tanpa pengawasan atau persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan Kementerian Agama. Penunjukan nazhir sementara dapat menyebabkan permasalahan dalam legalitas dan keabsahan pengelolaan aset wakaf, terutama jika nazhir tersebut tidak memiliki kualifikasi atau kejelasan status.

Keempat, Perbedaan Proses Sertifikasi PTSL dan Sertifikasi Wakaf Reguler

Sertifikasi tanah wakaf dalam program PTSL sering kali tidak melalui tahapan atau persyaratan yang sama ketatnya dengan sertifikasi reguler. Pada sertifikasi wakaf reguler, Kementerian Agama mengawasi langsung setiap tahap, dan penggunaan AIW atau APAIW diwajibkan. Dalam proses PTSL, persyaratan ini terkadang diabaikan, sehingga data yang tercantum di dokumen BPN atau KUA tidak selalu sesuai dengan standar yang berlaku.

KONSTRUKSI HUKUM

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program nasional yang diselenggarakan oleh pemerintah Indonesia melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memberikan kepastian hukum atas tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia. PTSL bertujuan mendaftarkan semua bidang tanah di suatu wilayah tertentu secara serentak, tanpa harus menunggu adanya permohonan dari pemilik tanah. Program ini mencakup kegiatan pemetaan, pengumpulan data fisik, serta pengumpulan data yuridis untuk kemudian diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan. PTSL dirancang untuk mempercepat proses sertifikasi tanah, mengurangi potensi sengketa, meningkatkan transparansi administrasi pertanahan, dan mendukung kepastian hukum atas hak atas tanah.

Dalam KONSTRUKSI HUKUM, diperlukan peninjauan ulang terhadap **APAIW** dan sertifikat tanah yang ada. **UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf** Pasal 28 mengharuskan bahwa ikrar wakaf harus jelas dan dicatat

dengan akurat. Kesalahan dalam pencatatan wakif dapat berdampak pada validitas wakaf dan hak-hak pengelolaan yang terkait dengan tanah tersebut. BPN dan KUA harus melakukan verifikasi ulang data dan melakukan klarifikasi terhadap asal-muasal dokumen yang digunakan untuk sertifikasi tanah wakaf tersebut.

SENGKETA LETAK DAN LUAS TANAH WAKAF

*Kasus ini melibatkan sengketa terkait letak dan luas tanah wakaf yang terdaftar pada **Sertifikat Wakaf No..... (disamarkan)** seluas 707 m² (tahun 2001) dengan nomor AIW: (disamarkan). Tanah tersebut terletak di RT.002/RW.04 Desa K, Kecamatan N. Sebagian tanah wakaf tersebut terlewati oleh sertifikat pribadi atas nama S dan I yang diikutkan dalam program PTSL 2017, sehingga digugat di PTUN S dengan putusan untuk membatalkan sertifikat pribadi tersebut. Namun, pihak tergugat mengajukan banding di MA, dan hasilnya belum diketahui. Permasalahan ini diperumit oleh perbedaan data pada sertifikat wakaf dan akta wakaf yang menunjukkan letak dan luas yang berbeda. Penggugat, HJ CS, adalah putra wakif, sedangkan tergugat, S dan I, adalah saudara putra wakif.*

KRONOLOGIS

Kasus ini bermula dari ketidakcocokan data antara sertifikat wakaf dan Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang tersimpan di instansi terkait. Sertifikat wakaf yang diterbitkan mencatat tanah wakaf dengan luas 707 m² berlokasi di RT.002/RW.04, sementara dalam dokumen AIW, tercatat bahwa tanah tersebut berada di RT.04/RW.02 dengan luas yang berbeda, yaitu 945 m² atau setara dengan 67 ubin. Perbedaan ini kemudian memicu perselisihan ketika sebagian tanah wakaf itu terdaftar dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada tahun 2017 dan

diterbitkan sebagai sertifikat pribadi atas nama S dan I, yang diduga tidak sesuai dengan peruntukannya sebagai tanah wakaf.

Permasalahan ini berlanjut ketika pihak nazhir mengajukan keberatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) di Semarang. Pengadilan memutuskan untuk membatalkan sertifikat pribadi atas nama S dan I. Namun, S dan I mengajukan banding ke Mahkamah Agung, dan hingga saat ini belum ada keputusan final yang dikeluarkan. Ketidakpastian hasil banding ini mengakibatkan keabsahan dokumen tanah wakaf menjadi dipertanyakan, serta mengancam pengelolaan yang sesuai dengan tujuan wakaf. Sementara proses hukum berlanjut, keberadaan tanah wakaf yang telah menjadi bagian dari sertifikat pribadi tetap memicu keraguan di masyarakat terkait keabsahan status tanah tersebut.

Seiring berjalannya waktu, kondisi semakin rumit karena nazhir asli yang berfungsi sebagai pengelola dan penanggung jawab wakaf di desa tersebut kini hanya tersisa satu orang, yaitu Bapak S. Hal ini menambah kekhawatiran karena terbatasnya peran nazhir dalam memastikan keberlanjutan aset wakaf secara maksimal sesuai dengan amanat wakif. Sementara itu, berbagai pihak yang berkepentingan, termasuk ahli waris wakif, terus mempertanyakan bagaimana pengelolaan dan pengawasan atas tanah wakaf yang seharusnya dimanfaatkan untuk kepentingan umat.

Kasus ini menyoroti pentingnya ketepatan dalam pencatatan dan pengelolaan administrasi tanah wakaf. Kesalahan dalam dokumentasi, terutama pada program sertifikasi seperti PTSL, dapat berdampak serius pada keberlanjutan wakaf dan fungsi sosial yang ingin dicapai. Upaya hukum dan administratif yang ditempuh oleh nazhir dan ahli waris dalam kasus ini mencerminkan urgensi perlindungan hukum bagi tanah wakaf agar tetap sesuai peruntukan serta terbebas dari sengketa yang dapat merugikan masyarakat luas.

| Nomor | FAKTA HUKUM |
|-------|---|
| 1 | Ketidaksesuaian data antara sertifikat wakaf dan AIW menjadi pemicu utama sengketa. Sertifikat wakaf mencatat tanah seluas 707 m ² di RT.002/RW.04, sementara AIW menyebut lokasi di RT.04/RW.02 dengan luas 945 m ² (67 ubin). |
| 2 | Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memutuskan untuk membatalkan sertifikat pribadi atas nama S dan I, namun keputusan ini belum final karena S dan I mengajukan banding ke Mahkamah Agung. Hingga kini, belum ada keputusan final. |
| 3 | Keberadaan sertifikat pribadi atas nama S dan I yang berasal dari tanah wakaf menimbulkan ketidakpastian status hukum tanah tersebut, serta mengancam pengelolaan wakaf sesuai tujuan awal wakif. |
| 4 | Hanya satu nazhir asli yang tersisa, yaitu Bapak S, yang bertanggung jawab atas pengelolaan tanah wakaf. Hal ini meningkatkan risiko terhadap keberlanjutan pengelolaan wakaf akibat minimnya sumber daya pengelola. |
| 5 | Pentingnya ketepatan pencatatan administrasi, terutama dalam program sertifikasi seperti PTSL, menjadi sorotan utama kasus ini karena kesalahan dokumentasi dapat berdampak serius pada keberlanjutan dan fungsi sosial tanah wakaf. |

FAKTOR PENYEBAB PERBEDAAN LUAS

Perbedaan luas antara Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan sertifikat wakaf dari BPN merupakan kejadian yang sering terjadi dalam proses administrasi perwakafan. Hal ini terjadi karena AIW biasanya didasarkan pada data awal atau alas hak yang ada pada saat wakaf dilakukan, yang sering kali tidak menggunakan pengukuran atau pemetaan ulang yang akurat.

Secara umum, beberapa faktor penyebab dapat digambarkan sebagai berikut.

Pertama, ketidakakuratan dalam pencatatan data awal wakaf.

Ketidaksesuaian antara lokasi dan luas tanah wakaf yang tercatat dalam sertifikat dan Akta Ikrar Wakaf (AIW) menunjukkan adanya ketidakakuratan dalam proses pencatatan awal. Kesalahan ini bisa berasal dari pencatatan administratif yang tidak teliti atau penggunaan dokumen yang belum terverifikasi secara menyeluruh, sehingga data yang dihasilkan tidak sesuai dengan kondisi lapangan.

Kedua, kurangnya verifikasi dalam program sertifikasi tanah.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan untuk mempercepat sertifikasi tanah mungkin tidak melalui verifikasi yang ketat terhadap status wakaf tanah. Hal ini memungkinkan tanah wakaf tersebut dicatat sebagai sertifikat pribadi atas nama individu tertentu, yang seharusnya diakui sebagai aset wakaf. Ketidakhadiran prosedur khusus untuk memastikan bahwa status wakaf terlindungi dalam program sertifikasi massal menjadi faktor penyebab utama.

Ketiga, keterbatasan pengawasan dan validasi oleh nazhir.

Peran nazhir sebagai pengelola wakaf sangat penting dalam menjaga keabsahan status dan penggunaan tanah wakaf. Dalam kasus ini, nazhir yang masih aktif hanya satu orang dan mungkin tidak memiliki kapasitas untuk secara konsisten mengawasi atau mengelola sertifikasi ulang tanah wakaf, terutama dalam program berskala besar seperti PTSL. Keterbatasan pengawasan oleh nazhir menambah risiko perubahan status tanah tanpa sepengetahuan pihak-pihak terkait.

Keempat, kurangnya sinergi antara lembaga pemerintah dan Badan Wakaf Indonesia (BWI)

Pengelolaan tanah wakaf memerlukan koordinasi antara Kementerian Agama, BPN, BWI, dan pemerintah desa untuk memastikan status wakaf terlindungi dalam setiap proses sertifikasi dan pengelolaan. Ketidaksinergian ini dapat menyebabkan status wakaf tanah tidak tercatat atau terlindungi secara memadai, sehingga mudah terjadi perubahan status atau kepemilikan yang tidak sesuai dengan niat wakif.

Kondisi ini menciptakan tantangan dalam administrasi perwakafan, terutama bagi nazhir dan instansi terkait, yang harus memastikan bahwa setiap perubahan ukuran tetap sesuai dengan niat awal wakif dan peruntukan tanah wakaf.

KONSTRUKSI HUKUM

KONSTRUKSI HUKUM dalam kasus ini menuntut pemeriksaan mendalam terhadap keabsahan dan keakuratan dokumen tanah wakaf, termasuk sertifikat wakaf dan Akta Ikrar Wakaf (AIW). Berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf serta Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, dokumen wakaf harus mencatat secara jelas letak dan luas tanah sesuai dengan yang diikrarkan oleh wakif. Ketentuan ini mewajibkan bahwa pembuatan AIW hanya dapat dilakukan dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah atau dokumen kepemilikan yang sah. Tanpa Peraturan Menteri uhan syarat ini, status tanah wakaf berisiko tidak memiliki kekuatan hukum yang memadai.

Ketidaksesuaian data, seperti perbedaan luas tanah antara dokumen dan fakta lapangan, membutuhkan verifikasi ulang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kementerian Agama. Proses ini penting untuk memastikan bahwa tanah wakaf telah tercatat dengan benar sesuai prinsip syariah dan regulasi. Pemeriksaan yang cermat terhadap dokumen dan fakta di lapangan akan membantu menetapkan status hukum yang sah, mencegah sengketa, dan menjamin bahwa tanah wakaf dapat dimanfaatkan sesuai amanah wakif.

NAMA WAKIF DAN NAZHIR SAMA

Kasus ini mengangkat permasalahan terkait dualitas peran sebagai wakif dan nazhir dalam proses pendaftaran tanah wakaf. Dalam beberapa kasus, Kantor Pertanahan (Kantah) menolak permohonan wakaf jika orang yang sama bertindak sebagai wakif dan nazhir, meskipun hal ini diperbolehkan secara syariah Islam. Dalam praktiknya, beberapa pemilik tanah yang mewakafkan tanahnya kepada yayasan di mana ia juga menjabat sebagai ketua mengalami kesulitan dalam proses legalisasi wakaf di BPN. Di sisi lain, berdasarkan contoh dari Sayyidina Umar bin Khoththob, syariah Islam membolehkan seseorang menjadi wakif dan nazhir selama pengelolannya transparan dan keuntungannya digunakan untuk kepentingan umum.

KRONOLOGIS

Di sebuah kota bernama **Kota B**, seorang warga bernama **Bapak T** ingin mewakafkan tanah miliknya untuk pembangunan fasilitas sosial di lingkungan masyarakat. Bapak T, yang juga ketua **Yayasan Amal Sejahtera**, berencana mewakafkan tanahnya kepada yayasan tersebut, di mana ia sendiri berperan sebagai ketua. Tujuan Bapak T adalah untuk memastikan bahwa pengelolaan tanah wakaf tersebut dapat dilakukan dengan amanah dan dikelola langsung oleh pihak yang dipercaya, yakni dirinya sendiri sebagai nazhir. Namun, ketika mengajukan pendaftaran wakaf ke Kantor Pertanahan (Kantah) di Kota B, ia mendapati permohonannya ditolak karena alasan bahwa wakif dan nazhir tidak boleh merupakan orang yang sama.

Petugas Kantah Kota B menjelaskan bahwa peraturan mereka tidak mengizinkan satu individu untuk berperan ganda sebagai wakif dan nazhir, meskipun Bapak T menegaskan bahwa secara syariah, Islam membolehkan peran ganda ini. Dalam ajaran Islam, wakif dapat menjadi nazhir selama pengelolaan wakaf tersebut dijalankan dengan baik dan sesuai dengan tujuan wakaf tanpa adanya kepentingan pribadi. Bapak T bahkan merujuk pada contoh Sayyidina Umar bin Khoththob, yang mewakafkan tanahnya di Khoibar dan menjadi nazhir atas tanah tersebut, memastikan bahwa seluruh keuntungan tanah digunakan untuk kemaslahatan masyarakat.

Kendala administratif ini menjadi permasalahan serius bagi Bapak T. Meskipun ia siap menjalankan amanah wakaf sesuai syariah, Kantah bersikeras pada aturan mereka tanpa memberikan landasan hukum yang jelas. Bapak T menyampaikan bahwa tidak adanya aturan tertulis yang melarang seorang wakif menjadi nazhir menyebabkan kebingungan di kalangan masyarakat, terutama bagi mereka yang ingin mengelola wakaf secara langsung untuk memastikan kelangsungan manfaatnya. Bapak T merasa haknya sebagai wakif dan pengelola wakaf tidak diakui karena peraturan BPN yang tidak selaras dengan prinsip syariah.

Masyarakat Kota B mulai mempertanyakan penolakan peran ganda wakif dan nazhir tanpa adanya regulasi yang dipublikasikan. Mereka berharap adanya kejelasan dari pihak BPN terkait aturan tersebut dan meminta Kementerian Agama untuk mendukung prinsip syariah yang membolehkan wakif merangkap sebagai nazhir. Menurut warga, penolakan ini tidak hanya merugikan pihak yang ingin berwakaf tetapi juga menghambat optimalisasi wakaf yang seharusnya dikelola oleh orang-orang yang memiliki komitmen langsung pada aset wakaf.

DAMPAK HUKUM

Secara hukum, perbedaan pandangan ini menimbulkan ketidakpastian bagi masyarakat yang ingin menjalankan wakaf dan tetap bertindak

sebagai nazhir. Ketidakjelasan dalam regulasi BPN terkait hal ini menyebabkan banyak wakif terhambat dalam proses pendaftaran wakaf, padahal syariah Islam membolehkan wakif dan nazhir adalah orang yang sama selama tidak ada konflik kepentingan. Selain itu, ketidaksesuaian ini dapat berdampak pada lemahnya pengelolaan wakaf yang dikelola oleh orang yang berkomitmen namun terhalang oleh regulasi administratif.

Dampak sosial dari ketidakjelasan regulasi ini adalah kebingungan dan potensi konflik antara masyarakat dan pihak BPN. Masyarakat yang mengikuti prinsip syariah mungkin merasa bahwa hak mereka untuk mewakafkan dan mengelola aset wakafnya terganggu, terutama jika tidak ada alternatif yang disediakan. Hal ini juga dapat mengurangi minat masyarakat dalam melakukan wakaf, terutama jika harus melibatkan pihak lain sebagai nazhir ketika niat mereka adalah untuk mengelola wakaf secara langsung dan amanah.

KONSTRUKSI HUKUM

Dari perspektif hukum di Indonesia, penolakan terhadap peran ganda sebagai wakif dan nazhir dapat didasarkan pada beberapa kekhawatiran yang selaras dengan prinsip hukum negara dan regulasi pengelolaan aset wakaf.

Pertama, Prinsip Akuntabilitas dan Transparansi

Hukum Indonesia mengedepankan prinsip akuntabilitas dan transparansi dalam pengelolaan aset yang berhubungan dengan kepentingan publik, termasuk wakaf. Jika wakif dan nazhir adalah entitas yang sama, ada kekhawatiran bahwa pengelolaan tanah wakaf tidak akan diikuti dengan tingkat akuntabilitas yang cukup tinggi karena tidak ada pengawasan independen. Prinsip ini sejalan dengan tata kelola aset publik, yang idealnya memerlukan pemisahan peran untuk menjamin objektivitas.

Kedua, Potensi Penyalahgunaan dan Penyimpangan dalam Pengelolaan

Dalam praktik hukum Indonesia, pemisahan peran antara wakif dan nazhir diharapkan dapat mengurangi risiko penyalahgunaan aset wakaf. Hukum wakaf di Indonesia, seperti yang tertuang dalam **Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf**, mewajibkan nazhir untuk mengelola aset wakaf dengan amanah. Jika wakif yang juga nazhir memiliki kendali penuh, ada potensi bahwa tanah atau hasil dari tanah wakaf bisa dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi, melanggar prinsip utama wakaf sebagai amal yang dikelola secara murni untuk kepentingan umum.

Ketiga, Kebutuhan Akan Pemisahan Fungsi dalam Tata Kelola Yang Baik

Prinsip tata kelola yang baik dalam hukum Indonesia mendorong pemisahan fungsi antara pemilik awal aset (wakif) dan pengelola (nazhir). Tujuannya adalah memastikan bahwa pengelolaan aset wakaf dilakukan oleh pihak yang benar-benar bertanggung jawab dan independen dalam menjalankan tugas pengelolaannya. Jika wakif juga menjadi nazhir, ada kekhawatiran bahwa pemisahan fungsi ini tidak akan berjalan efektif, yang dapat melemahkan tata kelola dan melanggar prinsip independensi dalam pengelolaan wakaf.

Keempat, Perlindungan Kepentingan Publik dan Hak Masyarakat

Hukum wakaf di Indonesia menekankan bahwa aset wakaf, setelah diikrarkan, sepenuhnya menjadi milik Allah dan harus dikelola untuk kemaslahatan umum. Pemisahan antara wakif dan nazhir membantu memastikan bahwa kepentingan publik tetap diutamakan. Jika wakif bertindak sebagai nazhir, ada potensi konflik antara kepentingan pribadi wakif dan kepentingan umum yang dilayani oleh aset wakaf tersebut, yang bisa merugikan hak masyarakat sebagai penerima manfaat.

Kelima, Kurangnya Aturan yang Jelas dalam Regulasi Formal

Dalam hukum Indonesia, tidak ada aturan yang secara eksplisit membolehkan atau melarang wakif menjadi nazhir dalam satu

waktu. Ini menimbulkan ketidakjelasan hukum dan menyebabkan Kantor Pertanahan (BPN) cenderung menolak peran ganda tersebut. Ketidakjelasan ini dapat menjadi hambatan dalam proses legalisasi dan pendaftaran wakaf, karena BPN berusaha menghindari potensi masalah hukum di masa depan yang bisa muncul akibat kurangnya regulasi yang jelas.

PERBEDAAN HURUF DALAM NAMA WAKIF PADA SERTIFIKAT DAN KTP

Kasus ini membahas kendala administratif yang timbul akibat perbedaan huruf atau variasi penulisan nama antara sertifikat tanah dan KTP wakif dalam proses pendaftaran wakaf. Perbedaan kecil, seperti “Syarifuddin” dan “Sarifuddin” atau “Abdurrahman” dan “Abdurahman,” seringkali menyebabkan Kantor Pertanahan (BPN) menolak Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang diajukan jika nama pada AIW tidak sesuai dengan sertifikat tanah, meskipun AIW menggunakan nama sesuai KTP. Beberapa Kantor Pertanahan (Kantah) di daerah tertentu menerima solusi berupa surat keterangan dari pemerintah daerah untuk mengatasi perbedaan penulisan nama ini, tetapi kebijakan tersebut belum seragam di seluruh Kantor Pertanahan (Kantah).

KRONOLOGIS

Di berbagai daerah di Indonesia, prosedur pendaftaran wakaf tanah sering menghadapi tantangan administratif terkait perbedaan huruf atau variasi kecil dalam penulisan nama pada dokumen resmi. Contohnya terjadi di **Kota Y**, di mana seorang wakif bernama **Pak A. Rahman** ingin mewakafkan tanahnya untuk keperluan umum. Nama yang tercantum di sertifikat tanah Pak A. Rahman adalah **Abdurahman**, sementara di KTP tertulis **Abdurrahman** dengan dua “r”. Ketika Pak A. Rahman mengajukan Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang mencantumkan namanya sesuai dengan KTP, Kantor Pertanahan (BPN) setempat menolak pengajuan tersebut karena perbedaan penulisan nama di AIW dan sertifikat.

Petugas BPN Kota Y menjelaskan bahwa sesuai prosedur, nama yang tercantum pada semua dokumen harus sama persis untuk menghindari potensi sengketa atau klaim kepemilikan yang tidak jelas di masa mendatang. Meski perbedaan huruf tampak sepele, BPN Kota Y khawatir hal ini dapat menimbulkan masalah hukum jika ada pihak yang mempertanyakan keabsahan wakaf tersebut. Mereka menganggap bahwa ketidaksesuaian nama ini bisa membuka celah bagi pihak lain untuk menggugat status kepemilikan atau hak wakaf tanah tersebut.

Namun, tidak semua Kantor Pertanahan (Kantah) bersikap sama dalam menangani kasus serupa. Di beberapa wilayah, perbedaan kecil dalam penulisan nama dapat diselesaikan dengan **surat keterangan dari pihak Desa atau Kelurahan** yang menjelaskan bahwa perbedaan penulisan nama tersebut merujuk pada orang yang sama. Kantor Pertanahan (Kantah) di daerah tersebut menganggap bahwa surat keterangan dari pemerintah daerah sudah cukup untuk mendukung kesamaan identitas pemohon, tanpa memerlukan perubahan pada sertifikat tanah atau KTP.

Perbedaan kebijakan ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang ingin berwakaf. Di satu daerah, prosedur bisa berjalan lancar hanya dengan surat keterangan, sementara di daerah lain wakif harus melalui proses panjang untuk memperbaiki dokumen yang berbeda. Hal ini menimbulkan kebutuhan mendesak akan kebijakan nasional yang seragam, yang memungkinkan semua Kantor Pertanahan (Kantah) menerima surat keterangan dari pemerintah daerah untuk mengatasi perbedaan kecil dalam penulisan nama pada dokumen resmi.

FAKTA HUKUM

1. Kewajiban Melampirkan Dokumen Kepemilikan dalam Pembuatan AIW

Berdasarkan **Pasal 28 PP No. 42 Tahun 2006**, pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW) untuk benda tidak bergerak, seperti tanah, wajib disertai dokumen kepemilikan, termasuk sertifikat hak atas tanah

atau tanda bukti kepemilikan lainnya. Ketidaksesuaian data antara dokumen ini dan AIW, seperti perbedaan nama, dapat menyebabkan pendaftaran wakaf ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

2. Solusi Alternatif Melalui Surat Keterangan

Di beberapa daerah, perbedaan nama pada dokumen dapat diatasi dengan **surat keterangan dari Desa atau Kelurahan** yang menjelaskan bahwa perbedaan tersebut merujuk pada orang yang sama. Hal ini didasarkan pada kebijakan administratif setempat yang mengacu pada prinsip kejelasan identitas dan niat wakif.

3. Perlunya Kebijakan Nasional yang Seragam

Ketidakkonsistenan kebijakan antara Kantor Pertanahan di berbagai daerah menimbulkan ketidakpastian hukum. Pendaftaran tanah harus dilakukan berdasarkan data yuridis dan data fisik yang lengkap. Oleh karena itu, diperlukan regulasi nasional yang seragam untuk menangani perbedaan kecil dalam penulisan nama pada dokumen wakaf.

4. Perlindungan terhadap Hak Wakaf

Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf melarang pengalihan atau penyalahgunaan harta benda wakaf. Perbedaan penulisan nama yang tidak segera diperbaiki dapat menimbulkan risiko kehilangan perlindungan hukum terhadap aset wakaf, terutama jika terjadi klaim atau sengketa di masa depan.

DAMPAK HUKUM

Dari perspektif hukum Indonesia, perbedaan huruf atau variasi kecil dalam penulisan nama antara sertifikat tanah dan KTP wakif memiliki beberapa dampak hukum yang signifikan, terutama terkait kepastian hukum, keabsahan pendaftaran wakaf, dan potensi sengketa di masa depan.

Pertama, **kepastian hukum dalam kepemilikan tanah wakaf.**

Hukum pertanahan di Indonesia menekankan pentingnya kepastian identitas pemilik dalam dokumen kepemilikan untuk memastikan bahwa hak atas tanah jelas dan tidak menimbulkan perselisihan. Jika terdapat perbedaan huruf atau penulisan nama antara KTP dan sertifikat tanah wakif, Kantor Pertanahan (BPN) sering menilai bahwa kepemilikan tidak dapat dipastikan dengan baik. Hal ini dapat menyebabkan penolakan pendaftaran wakaf, karena perbedaan nama dianggap berpotensi menimbulkan klaim dari pihak lain yang mungkin merasa berhak atas tanah tersebut.

Kedua, **keabsahan wakaf.**

Dalam hukum wakaf Indonesia, pendaftaran tanah wakaf melalui Akta Ikrar Wakaf (AIW) memerlukan konsistensi data identitas untuk memastikan bahwa wakaf dilakukan oleh pemilik yang sah. Perbedaan penulisan nama antara sertifikat dan KTP wakif dapat dianggap sebagai ketidaksesuaian administrasi yang mengurangi keabsahan wakaf. Tanpa kepastian identitas yang jelas, pendaftaran wakaf bisa dianggap cacat hukum atau tidak sah, yang dapat berdampak pada hak masyarakat yang menerima manfaat wakaf tersebut.

Ketiga, **potensi sengketa di masa depan**

Perbedaan kecil dalam penulisan nama pada sertifikat dan KTP juga dapat memicu sengketa di masa depan, baik di antara ahli waris wakif maupun pihak ketiga. Misalnya, jika ada ahli waris yang tidak setuju dengan wakaf atau pihak lain yang ingin menuntut hak atas tanah, perbedaan nama ini bisa dijadikan alasan untuk menggugat keabsahan wakaf. Dalam hal ini, sertifikat dengan nama yang berbeda dari KTP wakif berisiko menjadi celah hukum bagi pihak yang ingin menantang status tanah wakaf di pengadilan.

Keempat, **tantangan dalam pembuktian identitas**

Jika perbedaan nama tidak segera diperbaiki atau tidak ada solusi administratif, wakif atau nazhir mungkin akan mengalami kesulitan dalam

membuktikan bahwa tanah yang diwakafkan benar-benar dimiliki oleh wakif yang sah. Di beberapa kasus, pengadilan atau pihak BPN dapat meminta bukti tambahan, seperti surat keterangan pemerintah daerah atau proses verifikasi tambahan, yang akan memperpanjang proses dan menambah beban administrasi bagi wakif.

Kelima, perlunya penyeragaman kebijakan untuk menghindari ketidakpastian.

Ketidakkonsistenan dalam kebijakan antar-Kantah BPN yang tidak seragam dalam menerima surat keterangan dari pemerintah daerah memperburuk masalah ini. Beberapa Kantah menerima surat keterangan untuk mengatasi perbedaan nama, sementara lainnya menolak, yang menciptakan ketidakpastian hukum dan perlakuan yang berbeda bagi pemohon yang berada di daerah berbeda. Penyeragaman kebijakan sangat dibutuhkan agar masyarakat dapat menjalankan wakaf dengan lebih mudah dan hukum dapat diterapkan secara adil di seluruh wilayah Indonesia.

PENOLAKAN PENDAFTARAN WAKAF TANAH WARISAN OLEH PPAIW

Kasus ini membahas upaya Mas K untuk mendaftarkan tanah warisan seluas 3 hektar sebagai wakaf di Kantor Urusan Agama (KUA) dengan menggunakan girik atas nama kakeknya sebagai alas hak. KUA menolak menerbitkan Akta Ikrar Wakaf (AIW) karena status tanah masih terdaftar atas nama kakek Mas K dan belum dialihkan kepemilikannya kepada Mas K. Penelusuran lebih lanjut mengungkapkan bahwa tanah tersebut merupakan harta warisan yang belum dibagi kepada tiga anak kakek, dan kini diwarisi oleh 15 cucu. Kasus ini menyoroti pentingnya penyelesaian status kepemilikan tanah warisan sebelum didaftarkan sebagai wakaf. Analisis ini menekankan perlunya pengelolaan administrasi yang tertib dan prosedur hukum yang jelas untuk memastikan bahwa wakaf dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak menimbulkan konflik di kemudian hari.

KRONOLOGIS

Di sebuah desa, **Mas K** berinisiatif untuk mendaftarkan tanah warisan seluas 3 hektar sebagai wakaf, dengan tujuan agar tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan sosial. Berbekal girik yang masih atas nama kakeknya, ia mendatangi Kantor Urusan Agama (KUA) untuk mengajukan pendaftaran wakaf. **Mas K** berharap bahwa dengan mendaftarkan tanah ini sebagai wakaf, ia dapat melaksanakan amanah keluarga sekaligus berkontribusi bagi masyarakat sekitar. Namun, pihak

KUA menolak permohonannya karena girik tersebut masih terdaftar atas nama sang kakek, bukan atas nama dirinya.

Penolakan ini membuat **Mas K** merasa kecewa dan bingung. Ia pun mengajukan pengaduan kepada kepala KUA setempat, mengharapkan agar pendaftaran wakaf tetap bisa dilakukan meskipun nama dalam girik tidak sesuai dengan pemohon. Kepala KUA kemudian berkoordinasi dengan kepala desa untuk memeriksa status kepemilikan tanah tersebut. Berdasarkan penelusuran kepala desa, tanah seluas 3 hektar ini adalah tanah warisan yang seharusnya dibagi antara tiga anak kakek **Mas K**. Seiring berjalannya waktu, tiga anak kakek ini kini memiliki 15 cucu, termasuk **Mas K**, yang juga berhak atas tanah tersebut.

Masalah semakin rumit karena tanah belum dibagi secara resmi kepada ahli waris yang sah, yang terdiri dari 15 cucu kakek **Mas K**. Dengan demikian, tanah ini tidak bisa dianggap sepenuhnya milik **Mas K** untuk diwakafkan, karena hak milik yang sah masih terbagi di antara ahli waris yang lain. Ketidakjelasan kepemilikan ini menyebabkan KUA menolak untuk menerbitkan Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW), hingga masalah hak kepemilikan diselesaikan.

FAKTA HUKUM

1. Kewajiban Kepemilikan yang Sah

Berdasarkan **Pasal 28 PP No. 42 Tahun 2006**, pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW) wajib disertai dengan dokumen kepemilikan yang sah, seperti sertifikat tanah atau tanda bukti lainnya. Girik yang masih atas nama kakek Mas K tidak memenuhi persyaratan ini, karena tanah tersebut belum dialihkan secara resmi kepada ahli waris yang sah.

2. Tata Cara Pendaftaran Wakaf

Pasal 28 PP No. 42 Tahun 2006 menetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) bertanggung jawab memastikan

bahwa tanah yang diwakafkan memenuhi persyaratan administrasi, termasuk kepemilikan yang sah. Dalam kasus ini, karena nama dalam girik tidak sesuai dengan pemohon, PPAIW tidak dapat melanjutkan proses pendaftaran wakaf sesuai dengan ketentuan hukum.

3. Penyelesaian Hak Waris Sebelum Wakaf

Hak milik atas warisan baru sepenuhnya berpindah kepada ahli waris setelah dilakukan pembagian warisan yang sah. Dalam kasus ini, pembagian warisan belum dilakukan, sehingga seluruh ahli waris masih memiliki hak atas tanah tersebut. Hal ini membuat Mas K tidak memiliki kewenangan untuk secara sepihak mendaftarkan tanah sebagai wakaf.

4. Penolakan oleh KUA Berdasarkan Prosedur Hukum

Penolakan KUA untuk menerbitkan AIW atau APAIW sesuai dengan **Pasal 28 PP No. 42 Tahun 2006**, yang mengharuskan seluruh dokumen kepemilikan tanah diverifikasi sebelum pendaftaran wakaf dapat dilakukan. Tanpa dokumen kepemilikan yang sah atas nama Mas K, KUA tidak dapat melanjutkan proses pendaftaran wakaf.

5. Pentingnya Penyelesaian Kepemilikan Tanah

Ketidakjelasan kepemilikan tanah dalam kasus ini menunjukkan pentingnya penyelesaian status kepemilikan sebelum wakaf dilakukan. Penundaan dalam pembagian warisan sesuai ketentuan hukum waris Islam atau hukum perdata dapat menghambat niat baik seperti wakaf, yang berpotensi memberi manfaat besar bagi masyarakat.

KONSTRUKSI HUKUM

Dalam proses pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah, **PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 38** memberikan ketentuan yang jelas mengenai persyaratan yang harus dipenuhi untuk memastikan keabsahan wakaf.

Pertama, Dasar Pendaftaran Harta Wakaf.

Pasal 38 Ayat (1) menetapkan bahwa pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak, seperti tanah, harus dilakukan berdasarkan **Akta Ikrar Wakaf (AIW)** atau **Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW)**. Akta ini berfungsi sebagai dokumen resmi yang membuktikan bahwa wakaf telah dilakukan sesuai prosedur dan niat wakif, serta menjadi dasar hukum dalam proses pencatatan tanah wakaf di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa AIW atau APAIW, pendaftaran tidak dapat dianggap sah karena tidak memiliki bukti resmi atas ikrar wakaf.

Kedua, Persyaratan Tambahan untuk Pendaftaran.

Selain AIW atau APAIW, **Pasal 38 Ayat (2)** menambahkan persyaratan administratif yang perlu dilampirkan untuk pendaftaran tanah wakaf. Persyaratan tambahan ini meliputi:

1. Sertifikat hak atas tanah atau bukti kepemilikan lainnya

Agar dapat diwakafkan, tanah harus memiliki bukti kepemilikan yang sah. Jika tidak ada sertifikat hak milik, dokumen kepemilikan lain seperti girik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya dapat digunakan. Hal ini memastikan bahwa tanah yang diwakafkan adalah milik penuh dari wakif dan bebas dari klaim pihak lain.

2. Surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa, perkara, sitaan, dan tidak dijaminkan

Wakif atau pemilik tanah wajib membuat surat pernyataan bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa hukum, tidak berada dalam proses pengadilan, tidak disita, dan tidak dijaminkan untuk kepentingan lain. Surat ini harus diketahui oleh kepala desa atau lurah setempat dan diperkuat oleh camat. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa tanah yang diwakafkan tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari dan aman untuk dikelola sesuai tujuan wakaf.

Ketiga, Peran Kepala Desa atau Lurah dan Camat.

Kepala desa atau lurah dan camat memiliki peran penting dalam memverifikasi status tanah sebelum diwakafkan. Dengan menyaksikan dan memperkuat surat pernyataan dari wakif, mereka membantu memastikan bahwa tanah tersebut benar-benar tidak dalam sengketa dan sesuai untuk dijadikan wakaf. Proses ini menjadi langkah preventif untuk mencegah potensi konflik atau sengketa di masa depan terkait status tanah wakaf.

DAMPAK PEMEKARAN WILAYAH TERHADAP STATUS ADMINISTRASI TANAH WAKAF

Kasus ini melibatkan perubahan status administrasi tanah wakaf milik Ibu S yang telah diwakafkan pada tahun 2001 dan terdaftar di Kantor Urusan Agama (KUA) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pada tahun 2011, wilayah tempat tanah wakaf tersebut mengalami pemekaran, sehingga aset wakaf kini berada di wilayah administrasi kecamatan Y. Pada tahun 2023, tanah wakaf tersebut terkena proyek pembangunan jalan tol, namun saat pengurusan administrasi di KUA baru, dokumen masih tercatat di KUA lama (sebelum pemekaran). Hingga saat ini, belum ada aturan teknis yang mengatur perpindahan status administrasi tanah wakaf yang berada di wilayah yang terkena pemekaran.

KRONOLOGIS

Di tahun 2001, **Ibu S** mewakafkan tanahnya yang terletak di wilayah Kecamatan X untuk digunakan oleh masyarakat setempat. Tanah wakaf tersebut telah terdaftar di Kantor Urusan Agama (KUA) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan dikelola dengan baik sesuai peruntukannya. Namun, pada tahun 2011, Kecamatan X mengalami pemekaran wilayah yang membuat tanah wakaf tersebut kini masuk dalam wilayah administrasi Kecamatan Y. Perubahan ini menimbulkan kebingungan dalam pengurusan administrasi tanah wakaf di KUA.

Situasi menjadi lebih rumit pada tahun 2023, ketika tanah wakaf tersebut terkena proyek pembangunan jalan tol, yang memerlukan pengurusan administrasi ulang terkait tanah wakaf. Saat **pengurus wakaf** mendatangi KUA untuk mengurus persyaratan administrasi, ditemukan bahwa semua dokumen tanah wakaf masih tercatat di KUA Kecamatan X, meskipun tanah tersebut kini secara administratif berada di Kecamatan Y. Ketiadaan aturan teknis mengenai perpindahan administrasi tanah wakaf yang berada di wilayah pemekaran membuat KUA dan BPN bingung bagaimana menangani perubahan ini.

Kepala KUA di Kecamatan Y menyatakan bahwa tanpa aturan teknis yang jelas, pihaknya tidak dapat memindahkan status administrasi tanah wakaf secara resmi. Pihaknya khawatir bahwa pemindahan dokumen tanpa dasar hukum dapat mengganggu proses administratif lainnya, terutama jika terjadi konflik atau sengketa. Sementara itu, KUA di Kecamatan X yang sebelumnya mencatat tanah wakaf tersebut juga tidak lagi memiliki yurisdiksi terhadap aset wakaf tersebut, karena tanah kini berada di kecamatan yang berbeda. Masyarakat yang memanfaatkan tanah wakaf serta pengelola wakaf berharap adanya solusi untuk memperjelas status administrasi tanah ini.

FAKTA HUKUM

Perpindahan administrasi tanah wakaf akibat pemekaran wilayah menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks. Pencatatan dan administrasi tanah wakaf merupakan kewenangan Kantor Urusan Agama (KUA) yang wilayahnya sesuai dengan lokasi tanah wakaf tersebut. Dalam kasus ini, pemekaran wilayah yang memindahkan tanah wakaf dari Kecamatan X ke Kecamatan Y menyebabkan kendala administratif. Dokumen tanah wakaf masih tercatat di KUA Kecamatan X, sementara secara geografis tanah tersebut kini berada di Kecamatan Y. Hal ini menciptakan ketidakjelasan mengenai yurisdiksi KUA yang berwenang mengelola administrasi tanah wakaf tersebut.

Selanjutnya, **Pasal 35 PP No. 42 Tahun 2006** menyatakan bahwa Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan dokumen pelengkap lainnya harus disampaikan kepada kantor pertanahan untuk pendaftaran wakaf tanah. Namun, tidak ada ketentuan teknis yang mengatur prosedur perpindahan administrasi wakaf akibat perubahan wilayah administratif. Ketiadaan aturan teknis ini membuat pihak KUA di Kecamatan Y enggan mengambil langkah tanpa dasar hukum yang jelas. Sementara itu, KUA Kecamatan X tidak lagi memiliki yurisdiksi atas tanah tersebut, sehingga tidak dapat melanjutkan pengelolaan administrasinya. Kondisi ini menimbulkan kebingungan dan menghambat proses administrasi yang diperlukan, terutama dalam situasi tanah wakaf yang terkena proyek pembangunan jalan tol.

Pengelolaan tanah wakaf yang terdampak proyek jalan tol juga menghadapi hambatan hukum. **Pasal 49 PP 42 Tahun 2006** melarang pengalihan tanah wakaf kecuali melalui prosedur ruislag (pertukaran) yang disetujui oleh Menteri Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Dalam kasus ini, pengurusan ulang dokumen untuk proyek jalan tol terhambat karena tidak ada kejelasan administrasi akibat perubahan wilayah. Hal ini memperlambat pengambilan keputusan terkait mekanisme ruislag dan dapat menghambat pelaksanaan proyek yang bersifat strategis bagi kepentingan umum.

Ketiadaan regulasi teknis mengenai perpindahan administrasi tanah wakaf akibat pemekaran wilayah menimbulkan kekosongan hukum yang perlu segera diatasi. Pihak KUA di Kecamatan Y khawatir bahwa pemindahan dokumen tanpa dasar hukum yang jelas dapat menimbulkan dampak hukum di kemudian hari, termasuk potensi sengketa atau klaim dari pihak-pihak yang merasa dirugikan. Oleh karena itu, diperlukan perhatian dari otoritas terkait untuk menyusun pedoman atau regulasi yang mengatur prosedur perpindahan administrasi tanah wakaf dalam situasi pemekaran wilayah, agar pengelolaan wakaf tetap berjalan sesuai dengan ketentuan hukum dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

| No. | FAKTA HUKUM | Penjelasan |
|-----|---|--|
| 1 | Pendaftaran Tanah Wakaf | Tanah wakaf telah terdaftar di KUA dan BPN pada tahun 2001. |
| 2 | Pemekaran Wilayah Administrasi | Pada tahun 2011, wilayah Kecamatan X mengalami pemekaran, dan tanah wakaf tersebut kini berada di bawah administrasi Kecamatan Y. |
| 3 | Dokumen Administrasi Masih Terdaftar di Kecamatan Lama | Dokumen tanah wakaf masih tercatat di KUA Kecamatan X meskipun tanah tersebut secara administratif telah berpindah ke Kecamatan Y. |
| 4 | Ketiadaan Aturan Teknis Perpindahan Administrasi | Tidak adanya aturan yang mengatur mekanisme perpindahan dokumen administrasi tanah wakaf akibat pemekaran wilayah menyebabkan kebingungan di KUA dan BPN. |
| 5 | Proyek Jalan Tol Membutuhkan Administrasi Ulang | Pada tahun 2023, tanah wakaf terkena proyek jalan tol, memerlukan pengurusan administrasi ulang, namun terhambat akibat konflik yurisdiksi administrasi KUA. |
| 6 | Tidak Ada Kepastian Administrasi | KUA Kecamatan Y tidak dapat memproses pemindahan dokumen karena khawatir melanggar prosedur, sementara KUA Kecamatan X tidak lagi memiliki yurisdiksi. |
| 7 | Kebutuhan Aturan yang Jelas | Ketidakjelasan regulasi menghambat proses administrasi tanah wakaf, menyebabkan masyarakat dan pengelola wakaf mengalami ketidakpastian hukum. |
| 8 | Dampak pada Pengelolaan dan Masyarakat | Masyarakat dan pengelola wakaf merasa khawatir terkait status administrasi tanah wakaf yang memengaruhi manfaatnya untuk kepentingan umum. |

KONSTRUKSI HUKUM

Dari perspektif hukum, kasus ini menunjukkan pentingnya aturan teknis untuk mengatur perpindahan status administrasi tanah wakaf yang berada di wilayah pemekaran. **PP No. 42 Tahun 2006** dan **UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf** memberikan panduan umum tentang pengelolaan dan pendaftaran tanah wakaf, tetapi belum mencakup secara spesifik prosedur untuk memindahkan status administrasi wakaf akibat perubahan wilayah.

Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan kebijakan yang mengatur bahwa jika suatu wilayah mengalami pemekaran dan aset wakaf berpindah administrasi, maka instansi terkait (KUA dan BPN) harus memperbarui data administratif sesuai wilayah baru dengan prosedur yang transparan dan aman secara hukum. Selain itu, Kementerian Agama dan Kementerian Agraria serta Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perlu bekerja sama dalam menyusun pedoman teknis untuk perpindahan status administrasi ini, sehingga tidak terjadi tumpang tindih yurisdiksi antara KUA lama dan KUA baru. Aturan ini akan membantu memberikan kepastian hukum bagi pengelola wakaf dan masyarakat pengguna, serta mencegah konflik administratif yang menghambat pengelolaan aset wakaf.

WAKIF TIDAK DIJUMPAI DAN TANAH MASIH ATAS NAMA PENJUAL

Pada tahun 1972, Bapak L membeli tanah seluas 500 m² dari Bapak J dan langsung mewakafkan tanah tersebut tanpa mengubah sertifikat kepemilikan. Tanah tersebut kemudian digunakan untuk pembangunan masjid dan telah berfungsi sebagai tempat ibadah selama puluhan tahun. Namun, pada tahun 2023, ketika pihak takmir masjid hendak mendaftarkan tanah wakaf ini secara resmi, mereka mengalami kendala karena sertifikat tanah masih tercatat atas nama Bapak J. Walaupun ahli waris Bapak J mengakui bahwa tanah itu telah dijual kepada Bapak L, mereka tidak dapat menemukan ahli waris Bapak L yang diperlukan untuk proses administrasi lebih lanjut. Kasus ini menggambarkan persoalan administrasi dan legalitas wakaf akibat tidak adanya pengurusan dokumen kepemilikan yang tuntas di awal, yang kemudian menimbulkan kesulitan dalam pengakuan formal sebagai tanah wakaf.

KRONOLOGIS

Pada tahun 1972, seorang warga bernama Bapak L membeli sebidang tanah seluas 500 m² dari Bapak J. Setelah pembelian, Bapak L langsung mewakafkan tanah tersebut untuk digunakan sebagai lokasi pembangunan masjid, namun tidak sempat mengubah sertifikat kepemilikan. Dengan sertifikat yang masih tercatat atas nama Bapak J, tanah tersebut tetap digunakan sebagai masjid hingga saat ini, menjadi

pusat ibadah dan kegiatan keagamaan masyarakat. Puluhan tahun berlalu tanpa kendala berarti, namun pada tahun 2023, takmir masjid memutuskan untuk mendaftarkan tanah tersebut sebagai wakaf secara resmi guna melindungi status hukumnya.

Ketika proses pendaftaran tanah wakaf diajukan ke KUA setempat, masalah muncul karena sertifikat kepemilikan masih terdaftar atas nama Bapak J, penjual tanah. Meskipun ahli waris Bapak J mengakui bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Bapak L pada tahun 1972, kepemilikan formal tidak bisa dialihkan langsung ke Bapak L atau status wakaf tanpa adanya proses balik nama sertifikat terlebih dahulu. Sayangnya, ahli waris Bapak L yang dibutuhkan untuk mengurus proses ini tidak dapat ditemukan, menambah kerumitan dalam penyelesaian administrasi tanah wakaf ini.

Ahli waris Bapak J telah membuat pernyataan tertulis yang mengakui bahwa tanah itu sudah dijual dan mereka tidak memiliki klaim atasnya, namun secara hukum formal, surat pernyataan tersebut belum cukup bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memproses sertifikat wakaf. Idealnya, BPN membutuhkan bukti kepemilikan yang sah atas nama Bapak L sebagai pembeli untuk memastikan legalitas proses wakaf. Ketidakhadiran ahli waris Bapak L yang seharusnya berperan dalam pengurusan balik nama sertifikat menimbulkan kebuntuan yang memerlukan solusi hukum dan administratif lebih lanjut.

Dengan tanah yang telah digunakan selama lebih dari lima dekade sebagai masjid namun tanpa status wakaf yang sah, kasus ini menunjukkan pentingnya pengurusan dokumen dan sertifikasi wakaf sejak awal. Tanah yang statusnya masih atas nama pemilik sebelumnya (Bapak J) tidak dapat diakui secara formal sebagai tanah wakaf, meskipun telah digunakan untuk kepentingan umat. Ketidakpastian ini bisa memengaruhi keberlanjutan pengelolaan masjid di masa depan, terutama jika ada pihak luar atau ahli waris di masa mendatang yang mempertanyakan status kepemilikan.

Untuk mengatasi permasalahan ini, diperlukan koordinasi antara pihak takmir masjid, ahli waris Bapak J, dan instansi terkait seperti KUA dan

BPN. Langkah yang bisa ditempuh antara lain adalah mendapatkan surat pernyataan dari ahli waris Bapak J, yang kemudian diajukan ke BPN untuk proses balik nama sertifikat tanah. Setelah sertifikat diubah ke nama Bapak L, proses ikrar wakaf dapat dilakukan di KUA dan didaftarkan sebagai tanah wakaf resmi. Dengan langkah ini, diharapkan tanah wakaf dapat memiliki pengakuan hukum yang sah, menjamin keberlanjutan fungsi masjid sebagai tempat ibadah yang aman secara legal.

Tabel Fakta Hukum

| No. | FAKTA HUKUM | Dasar Hukum |
|-----|--|--|
| 1 | Tanah wakaf belum memiliki sertifikat atas nama wakif (Bapak L): Sertifikat masih tercatat atas nama penjual (Bapak J), meskipun tanah telah diwakafkan. | PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 28: Pembuatan Akta Ikrar Wakaf wajib disertai dengan bukti pemilikan tanah yang sah. |
| 2 | Ahli waris Bapak J mengakui bahwa tanah telah dijual kepada Bapak L, namun surat pernyataan mereka belum cukup bagi BPN untuk memproses balik nama. | PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 28: Pembuatan Akta Ikrar Wakaf wajib disertai dengan bukti pemilikan tanah yang sah. |
| 3 | Tidak ada proses balik nama sertifikat atas nama Bapak L sebelum wakaf dilakukan, sehingga proses pendaftaran tanah wakaf tertunda. | UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria Pasal 19: Pendaftaran tanah dilakukan untuk kepastian hukum kepemilikan. |
| 4 | Ketidakhadiran ahli waris Bapak L menimbulkan kebuntuan dalam proses administrasi balik nama tanah. | PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 37: Peralihan hak atas tanah memerlukan bukti kepemilikan atau persetujuan ahli waris. |
| 5 | Status tanah sebagai wakaf tidak diakui secara formal oleh BPN, meskipun telah digunakan selama lebih dari 50 tahun sebagai masjid. | UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 32: Harta benda wakaf harus didaftarkan ke BPN agar memiliki perlindungan hukum. |

| | | |
|---|---|---|
| 6 | Tidak adanya langkah administrasi sejak awal menyebabkan masalah hukum di kemudian hari. | Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004: Harta benda wakaf tidak boleh dialihkan kecuali melalui mekanisme yang sah. |
| 7 | Pentingnya koordinasi dengan KUA dan BPN untuk menyelesaikan permasalahan administrasi tanah wakaf. | UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 32: Harta benda wakaf harus didaftarkan ke BPN agar memiliki perlindungan hukum. |

KONSTRUKSI HUKUM PENYELESAIAN

Dalam kasus yang Anda sampaikan, tanah seluas 500 m² yang dibeli oleh Bapak L dari Bapak J pada tahun 1972 telah diwakafkan dan dibangun masjid, namun sertifikat tanah masih atas nama Bapak J. Pada tahun 2023, upaya pendaftaran tanah wakaf tersebut mengalami kendala karena sertifikat belum dialihkan ke nama Bapak L, dan ahli waris Bapak L tidak dapat ditemukan.

Untuk mengatasi permasalahan ini, langkah-langkah berikut dapat diambil:

1. Pengakuan dan Pernyataan dari Ahli Waris Bapak J

Karena ahli waris Bapak J mengakui bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Bapak L, mereka dapat membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah tersebut telah dijual dan tidak ada sengketa terkait kepemilikan.

2. Pengajuan Permohonan ke Kantor Pertanahan (BPN)

Dengan adanya surat pernyataan dari ahli waris Bapak J, pengurus masjid atau Nazhir dapat mengajukan permohonan ke BPN untuk mengurus balik nama sertifikat dari Bapak J ke Bapak L. Meskipun ahli waris Bapak L tidak dapat ditemukan, BPN dapat mempertimbangkan bukti-bukti yang ada untuk memproses balik nama tersebut.

3. Proses Wakaf dan Pendaftaran Tanah Wakaf

Setelah sertifikat atas nama Bapak L berhasil diterbitkan, proses ikrar wakaf dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), yaitu Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) setempat. Setelah ikrar wakaf, PPAIW akan menerbitkan Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang menjadi dasar untuk pendaftaran tanah wakaf ke BPN. BPN kemudian akan menerbitkan Sertifikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir yang telah ditunjuk. Perlu dicatat bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf, proses pendaftaran tanah wakaf harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang diperlukan, termasuk AIW dan surat pengesahan Nazhir dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan.

PENDAFTARAN WAKAF MASJID DAN MUSHOLLA DI AREA FASUM DAN FASOS

Kasus ini membahas kendala hukum dalam pendaftaran wakaf masjid dan musholla yang berada di area fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) di kawasan perumahan. Tanah tersebut telah digunakan untuk kepentingan ibadah masyarakat, namun pendaftarannya sebagai tanah wakaf tidak dapat dilakukan tanpa pelepasan hak oleh pemerintah daerah (pemda). Situasi ini menciptakan dilema hukum dan sosial, di mana masyarakat menghadapi ketidakpastian hukum atas status tanah tempat berdirinya masjid dan musholla. Kasus ini menyoroti perlunya kolaborasi antara pemerintah daerah, masyarakat, dan pengelola wakaf untuk menyelesaikan dilema ini, serta menegaskan pentingnya regulasi yang lebih adaptif untuk memberikan kepastian hukum dan mendukung fungsi sosial tanah wakaf di area fasum dan fasos.

KRONOLOGIS

Pada tahun 2010, warga Perumahan Melati Asri mendirikan musholla kecil di area fasum yang disediakan oleh pengembang. Musholla ini dibangun menggunakan dana swadaya masyarakat dan berkembang menjadi pusat kegiatan keagamaan. Seiring bertambahnya jumlah jamaah, musholla tersebut direnovasi menjadi masjid pada tahun 2015, namun status tanah tetap tidak berubah karena berada di area fasum yang masih menjadi aset pemerintah daerah.

Ketika masyarakat berinisiatif untuk mendaftarkan tanah masjid tersebut sebagai wakaf, prosesnya terhenti karena sertifikat tanah masih terdaftar sebagai aset fasum milik pemerintah daerah. Berdasarkan ketentuan hukum, pendaftaran wakaf hanya bisa dilakukan jika tanah telah memiliki status hak milik atau ada pelepasan hak dari pemerintah daerah. Sayangnya, hingga saat ini, pelepasan hak atas tanah tersebut belum dilakukan oleh pemda.

Dalam diskusi dengan Kantor Urusan Agama (KUA), masyarakat memahami bahwa tanpa pelepasan hak, tanah tersebut tidak dapat diwakafkan secara legal. Hal ini menimbulkan keresahan di kalangan jamaah, yang merasa keberadaan masjid mereka menjadi tidak aman secara hukum. Mereka khawatir jika suatu hari pemerintah atau pihak lain mengklaim kembali tanah tersebut, mereka akan kehilangan tempat ibadah yang telah dibangun dengan penuh pengorbanan.

Pada tahun 2023, masyarakat kembali mengajukan permohonan pelepasan hak kepada pemda, tetapi hingga kini belum ada keputusan. Kepala KUA setempat menyatakan bahwa pendaftaran wakaf hanya dapat dilakukan setelah pemda memberikan persetujuan tertulis untuk pelepasan hak tanah tersebut. Sementara itu, aktivitas ibadah di masjid tetap berlangsung, namun tanpa jaminan kepastian hukum atas status tanah.

FAKTA HUKUM

Tanah fasum (fasilitas umum) dan fasos (fasilitas sosial) sering menjadi lokasi strategis untuk pembangunan fasilitas keagamaan seperti masjid. Namun, status tanah ini yang merupakan aset pemerintah daerah menghadirkan tantangan hukum dan administratif dalam pengalihannya menjadi tanah wakaf. Secara umum, diskursus ini melahirkan beberapa fakta hukum yang menjadi dasar pengambilan kebijakan.

Pertama, Kendala Administratif

Salah satu kendala utama adalah status kepemilikan tanah fasum dan fasos sebagai aset pemerintah daerah. Untuk mengubah status tanah ini menjadi wakaf, diperlukan proses pelepasan hak oleh pemerintah daerah. Hingga proses pelepasan hak ini selesai, pendaftaran wakaf di Kantor Urusan Agama (KUA) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat dilakukan. Hal ini menyebabkan stagnasi dalam proses legalisasi tanah untuk keperluan keagamaan.

Kedua, Peraturan Terkait Pelepasan Hak

Menurut **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang (Peraturan Menteri ATR) Nomor 2 Tahun 2017** dan **Undang-Undang Wakaf**, tanah yang akan diwakafkan harus berstatus hak milik. Tanah fasum dan fasos tidak memenuhi kriteria ini tanpa adanya pelepasan hak dari pemerintah daerah. Regulasi ini menegaskan bahwa tanpa status hak milik, tanah tidak dapat didaftarkan sebagai tanah wakaf. Dengan demikian, pemerintah daerah memegang kunci utama dalam menyelesaikan persoalan administratif ini.

Ketiga, Dampak Sosial

Ketidakpastian status hukum tanah yang digunakan untuk masjid dapat menimbulkan keresahan di tengah masyarakat. Kondisi ini memperburuk situasi karena masyarakat, sebagai pihak yang bergantung pada keberadaan masjid, merasa tidak memiliki jaminan atas keberlanjutan tempat ibadah mereka. Potensi konflik juga dapat muncul jika tanah tersebut direncanakan untuk penggunaan lain oleh pemerintah atau pihak ketiga di masa depan. Situasi ini menunjukkan pentingnya penyelesaian secara cepat dan tepat agar tercipta keharmonisan sosial.

Keempat, Solusi yang Diperlukan

Untuk mengatasi permasalahan ini, diperlukan koordinasi yang solid antara berbagai pihak, termasuk masyarakat, pemerintah daerah, dan Kantor Urusan Agama (KUA).

Berdasarkan hasil kajian Tim Ditdaya Zakat dan Wakaf, diperlukan beberapa langkah strategis untuk memfasilitasi sertifikasi rumah ibadah yang berada di atas tanah fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos). **Pertama**, pemerintah daerah perlu menyusun mekanisme pelepasan hak tanah fasum dan fasos yang jelas, cepat, dan sesuai regulasi. Hal ini membutuhkan kajian hukum yang mendalam serta pengambilan keputusan yang transparan untuk meminimalkan potensi konflik dan mempercepat proses. **Kedua**, peningkatan kesadaran masyarakat menjadi langkah penting. Edukasi tentang prosedur dan kendala administratif perlu diberikan agar masyarakat dapat memahami permasalahan yang dihadapi dan memberikan dukungan yang konstruktif dalam proses pelepasan hak.

Ketiga, sinergi antara pemerintah daerah, Kantor Urusan Agama (KUA), dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat diperlukan. Kolaborasi ini bertujuan untuk memastikan tanah fasum dan fasos yang dialihkan memiliki status hak milik sebelum dapat diwakafkan. Dengan adanya sinergi yang kuat, proses administrasi dapat berjalan lebih efisien dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. **Keempat**, penyediaan regulasi teknis atau pedoman tambahan di tingkat daerah menjadi kebutuhan mendesak. Peraturan ini dapat membantu mempercepat proses pelepasan hak untuk kepentingan wakaf, sehingga rumah ibadah di atas fasum dan fasos memiliki kepastian hukum dan dapat memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat.

REDISTRIBUSI TANAH NEGARA UNTUK WAKAF

Redistribusi tanah negara menjadi tanah wakaf merupakan langkah strategis dalam mendukung reformasi agraria dan pemberdayaan umat. Kementerian Agraria dan Tata Ruang tengah memproses redistribusi tanah negara untuk masjid dan musholla yang berada di atas tanah negara, dengan fokus pada pelaksanaan koordinasi antara Kementerian Agama dan Kementerian ATR/BPN. Proses ini melibatkan identifikasi lokasi, penetapan status hukum, penerbitan Akta Ikrar Wakaf (AIW), serta evaluasi keberlanjutan. Sinergi lintas kementerian diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan mengoptimalkan potensi wakaf untuk masyarakat.

KRONOLOGIS

Masjid dan musholla di berbagai wilayah Indonesia kerap berdiri di atas tanah negara tanpa status wakaf resmi, sehingga menghadapi berbagai tantangan administratif. Kondisi ini menjadi masalah serius karena tanpa status hukum yang sah, pengelolaan aset wakaf tidak memiliki perlindungan hukum yang memadai. Untuk mengatasi ini, redistribusi tanah negara menjadi solusi yang ditawarkan agar masjid dan musholla mendapatkan pengakuan hukum dan dapat dimanfaatkan secara optimal sesuai prinsip syariah.

Sejak penandatanganan MoU sertifikasi wakaf pada Desember 2020 antara Menteri Agama dan Menteri ATR/BPN, sertifikasi tanah wakaf

mengalami lonjakan signifikan hingga 200% dalam tiga tahun terakhir. Namun, salah satu hambatan terbesar dalam proses ini adalah pengelolaan masjid atau musholla yang berdiri di atas tanah negara atau Perhutani. Tanah-tanah tersebut memerlukan pelepasan hak terlebih dahulu sebelum dapat didaftarkan sebagai wakaf. Apakah sinergi lintas kementerian dan lembaga yang telah berjalan cukup efektif untuk menyelesaikan masalah ini?

Langkah konkret telah dimulai sejak awal 2021, di mana Kementerian Agama bekerja sama dengan Direktorat Landreform Kementerian ATR/BPN menggelar rapat koordinasi untuk mendata dan memverifikasi aset wakaf yang berada di atas tanah negara. Salah satu momentum penting adalah pertemuan di Jakarta pada 1 Oktober 2024 yang menyepakati langkah redistribusi tanah negara untuk menjadi aset wakaf resmi. Proses ini melibatkan penerbitan Surat Keputusan (SK), pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW), dan koordinasi dengan instansi seperti Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KLHK) serta Kementerian Keuangan.

Redistribusi tanah negara menjadi wakaf tidak hanya menyelesaikan permasalahan administrasi, tetapi juga memberikan kepastian hukum atas aset-aset ibadah tersebut. Legalitas tanah wakaf menjadi dasar kuat bagi pengelolaan dan pemberdayaan aset yang lebih optimal. Selain itu, masyarakat mendapatkan jaminan bahwa masjid dan musholla yang mereka gunakan berada di bawah pengelolaan yang aman dan sesuai dengan tujuan wakaf.

Namun, proses ini tidak tanpa tantangan. Kendala teknis seperti koordinasi lintas kementerian, birokrasi pelepasan hak, dan mekanisme administrasi menjadi hambatan yang perlu diatasi. Meski demikian, keberhasilan redistribusi tanah wakaf ini diharapkan menjadi model bagi wilayah lain yang menghadapi masalah serupa, sekaligus memperkuat tata kelola wakaf nasional.

FAKTA HUKUM

1. Masjid/Musholla Berdiri di Atas Tanah Perhutani atau Tanah Negara Memerlukan Kepastian Hukum

Banyak masjid dan musholla yang berdiri di atas tanah Perhutani atau tanah negara tidak memiliki status wakaf yang sah. Tanah-tanah ini memerlukan pelepasan hak terlebih dahulu sebelum dapat disertifikasi sebagai tanah wakaf. Kepastian hukum ini penting untuk melindungi aset dari klaim pihak lain dan memastikan aset tersebut dapat dimanfaatkan sesuai dengan prinsip syariah dan regulasi yang berlaku.

2. Redistribusi Tanah untuk Wakaf Memerlukan Lembaga Kenazhiran

Redistribusi tanah negara untuk menjadi tanah wakaf memerlukan penunjukan lembaga kenazhiran yang bertanggung jawab atas pengelolaan aset tersebut. Nazhir yang ditunjuk harus memiliki kompetensi untuk mengelola dan mengembangkan tanah wakaf secara produktif, serta mematuhi aturan administratif, termasuk pelaporan ke Badan Wakaf Indonesia (BWI).

3. Penyesuaian Administrasi Perwakafan bagi Tanah Redistribusi

Tanah hasil redistribusi yang akan dijadikan wakaf memerlukan penyesuaian administratif, termasuk penerbitan Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan sertifikasi wakaf di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini memastikan legalitas tanah dan memberikan perlindungan hukum atas aset wakaf. Tanpa penyesuaian administratif ini, aset wakaf berisiko tidak dapat dimanfaatkan secara optimal.

4. Koordinasi Lintas Sektor Diperlukan

Proses redistribusi tanah negara untuk wakaf memerlukan koordinasi yang erat antara berbagai lembaga, termasuk Kementerian ATR/BPN, Kementerian Agama, Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KLHK), dan Kementerian Keuangan. Koordinasi ini penting untuk memastikan proses pelepasan hak tanah, sertifikasi,

dan pengelolaan aset wakaf berjalan lancar dan sesuai dengan aturan yang berlaku. Tanpa koordinasi lintas sektor yang baik, proses redistribusi dapat terhambat, mengganggu pemanfaatan aset wakaf.

5. Negara membagikan tanah kepada masyarakat

Redistribusi tanah adalah pembagian tanah yang dikuasai negara kepada masyarakat yang memenuhi persyaratan. Kementerian ATR/BPN bersama-sama dengan pemerintah daerah setempat, yaitu bupati dan Organisasi Pemerintahan Daerah (OPD), memiliki kewenangan dalam redistribusi tanah. Dasar hukum redistribusi tanah oleh Direktorat Landreform Kementerian ATR/BPN adalah: Peraturan Pemerintah Nomor 224 tahun 1961, Pasal 10 UUPA, Pasal 8 huruf a PP Redistribusi Tanah, Pasal 12 angka 1 Perpres Reforma Agraria.

Redistribusi tanah wakaf dari tanah negara juga merupakan bagian dari reformasi agraria yang dicanangkan pemerintah untuk memastikan pemanfaatan tanah sesuai peruntukannya dan demi kepentingan masyarakat. Redistribusi ini merupakan langkah strategis yang tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi tanah wakaf, tetapi juga menguatkan peran wakaf dalam pemberdayaan umat. Diharapkan proses ini dapat berjalan lancar dan menjadi contoh bagi pengelolaan aset wakaf di wilayah lain.

TANTANGAN PELAKSANAAN

Redistribusi tanah negara untuk wakaf merupakan langkah strategis dalam memastikan pemanfaatan lahan untuk kepentingan ibadah dan kesejahteraan masyarakat. Namun, program ini tidak terlepas dari berbagai tantangan, mulai dari kewenangan penunjukan nazhir hingga resistensi dari masyarakat lokal. Tanah yang didistribusi untuk wakaf memerlukan kepastian hukum, pengelolaan yang profesional, dan pengawasan yang transparan agar tujuan mulia wakaf dapat tercapai.

Kementerian Agama, sebagai salah satu pemangku kepentingan utama, memiliki peran penting dalam menjawab tantangan ini melalui koordinasi lintas sektor, pembinaan nazhir, serta penerapan kebijakan yang mengakomodasi kebutuhan masyarakat dan kepentingan syariah. Peran Kementerian Agama tergambar dalam poin-poin berikut.

Pertama, Kewenangan Penunjukan Nazhir.

Penunjukan nazhir menjadi tantangan utama karena kewenangan ini sering kali tumpang tindih antara Badan Wakaf Indonesia (BWI), Kementerian Agama, dan pemerintah daerah. Ketidakjelasan ini dapat menyebabkan kebingungan dalam pengelolaan aset wakaf, terutama jika terjadi konflik kepentingan. Selain itu, nazhir yang ditunjuk harus memiliki kompetensi untuk mengelola tanah wakaf yang berasal dari redistribusi agar sesuai dengan tujuan syariah dan regulasi.

Kementerian Agama perlu memperjelas mekanisme penunjukan nazhir dengan mengeluarkan pedoman teknis yang disepakati bersama dengan BWI dan pemerintah daerah. Selain itu, pelatihan bagi nazhir potensial harus dilakukan untuk memastikan mereka memahami tugas dan tanggung jawabnya dalam mengelola wakaf secara profesional.

Kedua, Resistensi atau Keberatan dari Masyarakat atau Pihak Lain

Proses redistribusi tanah sering menghadapi resistensi dari ahli waris atau masyarakat yang merasa kepentingan mereka terabaikan. Mereka mungkin tidak memahami manfaat jangka panjang dari wakaf atau merasa tidak dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan. Hal ini dapat memperlambat proses redistribusi dan bahkan memicu konflik sosial di tingkat lokal.

Kementerian Agama perlu melakukan sosialisasi yang intensif kepada masyarakat tentang manfaat wakaf, termasuk transparansi dalam proses redistribusi. Melibatkan masyarakat dalam diskusi dan pengambilan keputusan melalui musyawarah dapat mengurangi resistensi dan meningkatkan dukungan terhadap program redistribusi tanah untuk wakaf.

Ketiga, Kapasitas dan Kompetensi Nazhir

Tidak semua nazhir yang ditunjuk memiliki kapasitas atau kompetensi untuk mengelola aset wakaf, terutama jika aset tersebut memiliki potensi ekonomi yang signifikan. Hal ini dapat mengakibatkan pengelolaan yang kurang optimal atau bahkan penyalahgunaan aset wakaf, yang akan mencederai amanah wakif.

Kementerian Agama perlu bekerja sama dengan BWI untuk mengadakan pelatihan dan sertifikasi bagi nazhir. Program pembinaan yang berkelanjutan juga harus diadakan untuk meningkatkan kapasitas nazhir dalam mengelola aset wakaf secara profesional dan sesuai dengan syariah.

Keempat, Pengawasan dan Akuntabilitas Pengelolaan Aset Wakaf

Setelah redistribusi selesai, tantangan berikutnya adalah memastikan bahwa aset wakaf digunakan sesuai tujuan awal. Tanpa sistem pengawasan yang efektif, ada risiko penyalahgunaan aset wakaf atau pengelolaan yang tidak transparan, yang dapat merusak kepercayaan masyarakat terhadap wakaf.

Kementerian Agama perlu membangun sistem pengawasan berbasis digital yang memungkinkan pelacakan dan evaluasi penggunaan aset wakaf secara real-time. Selain itu, laporan pengelolaan wakaf harus diaudit secara berkala oleh pihak independen untuk memastikan akuntabilitas. Kementerian Agama juga dapat mengaktifkan sistem reward and punishment bagi nazhir untuk mendorong pengelolaan yang lebih baik.



5

BAGIAN LIMA

SENGKETA PEMBERDAYAAN



SENGKETA STATUS TANAH WAKAF DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Kasus ini mengangkat sengketa hukum terkait tanah wakaf seluas 400 m² yang terkena dampak pelebaran proyek pembangunan perumahan oleh PT A. Dalam upaya menyelesaikan masalah tersebut, PT A dan Nazhir setempat sepakat melakukan tukar menukar harta benda wakaf dengan membeli tanah dan bangunan di lokasi lain. Namun, proses ini dilakukan tanpa izin dari Menteri Agama sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018, yang mengharuskan persetujuan dari Menteri untuk setiap perubahan status harta benda wakaf. Akibatnya, setelah 15 tahun berlalu, Kantor Pertanahan menolak permohonan balik nama sertifikat oleh pemilik rumah, dengan alasan status tanah masih tercatat sebagai tanah wakaf. Analisis hukum menunjukkan bahwa pelanggaran prosedur dalam tukar menukar harta benda wakaf mengakibatkan ketidakpastian hukum atas status tanah tersebut. Ketiadaan Nazhir yang bertanggung jawab, karena telah meninggal dunia tanpa adanya pergantian Nazhir, semakin memperburuk situasi. Hal ini menciptakan kekosongan pengelolaan dan kepastian hukum atas tanah wakaf, yang bertentangan dengan prinsip-prinsip pengelolaan wakaf dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dan PP Nomor 25 Tahun 2018.

KRONOLOGIS

Permasalahan dimulai pada tahun 2008 ketika PT A mengajukan izin untuk membangun perumahan di sebuah kawasan yang mencakup tanah wakaf seluas 400 m². Pada saat itu, PT A bersama Nazhir setempat berinisiatif melakukan ruislag, yaitu pertukaran tanah wakaf dengan cara membeli tanah dan bangunan pengganti di lokasi lain. Namun, proses tersebut dilakukan tanpa izin dari Menteri Agama, sebagaimana diwajibkan oleh undang-undang yang mengatur perwakafan. Meski sepakat secara lisan, kelalaian dalam mengurus perizinan menjadi sumber masalah yang baru disadari belasan tahun kemudian.

Selama 15 tahun, PT A berhasil mengembangkan kawasan perumahan tersebut tanpa kendala yang berarti, dan tanah wakaf yang digantikan pun telah digunakan untuk fasilitas umum di lokasi pengganti. Namun, ketidakberesan mulai mencuat ketika sejumlah pemilik rumah di perumahan tersebut hendak mengurus balik nama sertifikat tanah mereka di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan menolak permohonan balik nama sertifikat karena menemukan status tanah yang masih tercatat sebagai tanah wakaf, meskipun telah beralih fungsi menjadi perumahan. Hal ini disebabkan tidak adanya persetujuan dari Menteri Agama dalam bentuk penerbitan Surat Keputusan, yang menyebabkan proses izin tukar menukar harta benda wakaf secara hukum dianggap tidak sah.

Ketika diusut lebih lanjut, permasalahan semakin rumit karena Nazhir asli yang terlibat dalam kesepakatan awal dengan PT A ternyata telah meninggal dunia beberapa tahun sebelumnya, dan belum ada penggantinya yang sah. Upaya untuk mencari pengganti Nazhir dan menyelesaikan administrasi formal di Kementerian Agama pun menjadi sulit karena tidak ada pihak yang secara resmi bertanggung jawab atas aset wakaf yang sudah tidak lagi memiliki pengelola resmi.

Kadaan ini menimbulkan kebingungan dan kekhawatiran di kalangan pemilik rumah yang merasa terancam oleh ketidakjelasan status tanah yang telah mereka huni selama bertahun-tahun. Mereka khawatir jika tanah tersebut tetap tercatat sebagai tanah wakaf, maka rumah yang

mereka miliki tidak dapat dialihkan kepemilikannya secara sah. PT A sendiri mengaku lalai dalam proses ruislag dan mengakui bahwa perizinan saat itu memang tidak diajukan ke Kementerian Agama, hanya berdasarkan kesepakatan lisan dengan Nazhir.

Hingga saat ini, mediasi antara PT A, BPN, dan Kementerian Agama terus dilakukan untuk mencari solusi terbaik bagi para pemilik rumah dan pengelolaan tanah wakaf yang bermasalah. Opsi yang sedang dipertimbangkan termasuk mencari Nazhir pengganti yang dapat mengurus kembali proses ruislag secara sah, atau mengembalikan tanah wakaf tersebut ke status awalnya, meskipun hal ini dapat berdampak besar bagi kawasan perumahan yang telah berkembang di atasnya.

DAMPAK HUKUM

Berdasarkan kajian dan analisis hukum Direktorat Pemberdayaan Zakat dan Wakaf, terdapat beberapa dampak hukum yang timbul dari kasus di atas.

1. **Perubahan Status Tanah Wakaf yang Tidak Sah**

Tanah wakaf yang dipindah atau dirubah status tanpa izin dari Menteri Agama melalui prosedur yang sah dianggap melanggar aturan perundang-undangan, khususnya Nomor 25 Tahun 2018. Hal ini dapat mengakibatkan proses ruislag dianggap tidak sah, dan status tanah tetap dicatat sebagai wakaf di BPN.

2. **Penolakan Balik Nama Sertifikat**

Kantor Pertanahan menolak permohonan balik nama sertifikat bagi pemilik rumah yang membeli tanah tersebut karena status tanah masih terdaftar sebagai wakaf. Penolakan ini menyebabkan ketidakpastian hukum bagi para pemilik rumah dan hak milik mereka terganggu.

3. **Ketiadaan Nazhir Menyebabkan Pengelolaan dan Pengembangan Harta Benda Wakaf terhenti**

Dengan meninggalnya Nazhir tanpa penggantian resmi, pengelolaan dan pengembangan wakaf terhenti. Padahal nazhir memiliki peran signifikan, sebagaimana yang tertuang dalam UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Pasal 11. Situasi ini memperburuk administrasi wakaf dan menciptakan ketidakjelasan status hukum tanah tersebut.

4. **Potensi Sengketa Hukum bagi Pembeli Rumah**

Karena tanah masih berstatus wakaf, para pembeli rumah mungkin menghadapi gugatan atau sengketa di masa depan, terutama jika ada pihak yang menuntut hak-hak wakaf. Hal ini dapat mengakibatkan ketidakpastian legal dan finansial bagi pemilik rumah yang sah.

5. **Risiko Sanksi bagi PT A dan Nazhir yang Terlibat**

Kesepakatan perubahan status harta benda wakaf tanpa izin dapat mengakibatkan sanksi administratif atau hukum bagi PT A dan Nazhir karena melanggar aturan pengelolaan wakaf, yang melarang pemindahan hak tanpa persetujuan resmi dari otoritas terkait.

Tabel Dampak Hukum

| Aspek | Dampak / Penjelasan |
|--------------------------|---|
| Status Kepemilikan | Bangunan di atas tanah wakaf tidak dapat diubah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) karena tidak ada izin dari Menteri Agama, sehingga properti tetap berstatus wakaf. |
| Citra Perusahaan | Merusak citra perusahaan pengembang yang terlibat karena dianggap gagal menjamin legalitas dan keamanan aset tanah bagi pembeli. |
| Perlindungan Tanah Wakaf | Tanah wakaf tidak terlindungi, mengakibatkan potensi penyalahgunaan dan kehilangan nilai manfaat yang diperuntukkan bagi masyarakat. |

| | |
|------------------------|--|
| Potensi Penyalahgunaan | Potensi penyalahgunaan melalui transaksi yang mengatasnamakan ruislag meningkat jika prosedur tidak diatur dengan ketat. |
| Dampak Hukum | Memicu kebuntuan administratif karena tanah yang berstatus wakaf tidak dapat diubah status kepemilikannya. Hal ini merugikan pemilik rumah yang telah membeli properti secara sah namun terhambat oleh status tanah yang tidak terselesaikan. |
| Dampak Sosial | Menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan pengembang dan lembaga terkait yang seharusnya mengawasi pertukaran aset wakaf. Ketidakpastian status tanah menciptakan ketidakstabilan bagi penghuni dan persepsi negatif terhadap pengelolaan wakaf. |

PELANGGARAN HUKUM

Pasal 40 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf secara tegas melarang pengalihan atau perubahan status harta benda wakaf tanpa adanya persetujuan dari instansi berwenang. Berdasarkan pasal ini, aset wakaf yang telah diikrarkan tidak boleh dijadikan **jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar**, atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya. Ketentuan ini dirancang untuk menjaga agar harta wakaf tetap lestari dan tidak berpindah kepemilikan, sehingga nilai manfaatnya dapat dinikmati oleh masyarakat sesuai dengan amanah wakif. Dengan adanya larangan ini, aset wakaf memiliki perlindungan hukum yang kuat untuk menghindari penyalahgunaan atau penyimpangan yang merugikan umat.

Pelanggaran terhadap Pasal 40 dapat berdampak serius baik secara hukum maupun sosial. Jika harta benda wakaf dialihkan dalam bentuk apa pun tanpa izin yang sah, tindakan tersebut berisiko membatalkan status wakaf dan mengundang sanksi hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Selain itu, tindakan pengalihan atau penyalahgunaan aset wakaf juga berpotensi menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap

pengelolaan wakaf, mengingat aset wakaf merupakan amanah yang diperuntukkan bagi kepentingan umum. Oleh karena itu, untuk menjaga integritas wakaf, semua pihak harus memahami dan mematuhi ketentuan Pasal 40 ini agar harta wakaf tetap terpelihara dan memberikan manfaat optimal bagi umat.

Kasus ini mencerminkan beberapa pelanggaran hukum yang serius dalam pengelolaan tanah wakaf, terutama terkait proses ruislag yang dilakukan tanpa izin resmi dari Menteri Agama sebagaimana diwajibkan oleh Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang Wakaf. Secara umum, berikut beberapa pelanggaran yang terjadi dalam kasus ini.

1. **Tidak Ada Izin dari Menteri Agama**

Menurut Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018, perubahan status harta benda wakaf memerlukan izin tertulis dari Menteri Agama, dan proses tersebut harus mendapat persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia (BWI). Dalam kasus ini, PT A dan Nazhir melakukan –perubahan status tanpa memperoleh izin resmi dari Menteri Agama, sehingga transaksi tersebut tidak sah menurut hukum.

2. **Kelalaian Nazhir dalam Menjaga dan Melaporkan Aset Wakaf**

Nazhir memiliki kewajiban penuh dalam menjaga, mengelola, dan melaporkan kondisi aset wakaf sesuai Pasal 11 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dalam kasus ini, Nazhir melakukan kesepakatan perubahan status tanpa menjalankan prosedur yang benar, dan setelah meninggal, tidak dilakukan pergantian nazhir secara resmi, yang menyebabkan aset wakaf tidak memiliki pengelola sah.

3. **Ketidaksesuaian dengan Peraturan Badan Pertanahan Nasional**

Kantor Pertanahan menolak balik nama sertifikat tanah perumahan tersebut karena tanah wakaf seharusnya tidak dialihkan atau diubah statusnya tanpa proses ruislag yang sah. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR Nomor 2 tahun 2017, perubahan status

tanah wakaf dapat dilakukan setelah mendapat izin Menteri Agama. Dalam kasus ini, BPN tetap mencatat tanah tersebut sebagai wakaf, yang menunjukkan bahwa peralihan hak belum dilaksanakan sesuai prosedur.

4. **Ketiadaan Administrasi Formal yang Memadai**

Selain izin dari Menteri Agama, pertukaran aset wakaf juga harus tercatat di Kantor Urusan Agama (KUA) dan BPN untuk memastikan bahwa status wakaf diubah secara resmi. Ketiadaan dokumen resmi ini menyebabkan tanah wakaf tetap terdaftar sebagai tanah wakaf, yang berdampak pada kepemilikan sah bagi pemilik rumah yang membeli properti di lokasi tersebut.

5. **Tidak Mengikuti Tata Cara Pergantian Nazhir**

Regulasi Wakaf mengatur bahwa pergantian Nazhir harus melalui prosedur resmi dan melibatkan Badan Wakaf Indonesia. Dalam kasus ini, Nazhir asli meninggal dunia, tetapi tidak ada upaya untuk menunjuk penggantinya sesuai ketentuan, yang menyebabkan aset wakaf tidak memiliki pengelola sah dan menambah kompleksitas masalah hukum.

KETENTUAN PERUBAHAN HARTA BENDA WAKAF

Perubahan status harta benda wakaf, termasuk dalam bentuk ruislag atau pertukaran, harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan agar sah dan sesuai dengan prinsip hukum Islam. **Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, PP Nomor 25 Tahun 2018,** dan **Keputusan Menteri Agama (KMA) Nomor 1009 Tahun 2023** menetapkan bahwa setiap perubahan status aset wakaf wajib mendapatkan izin tertulis dari **Menteri Agama**. Tanpa adanya izin tersebut, transaksi pertukaran atau perubahan status dianggap tidak sah, dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Ketentuan ini memastikan bahwa aset wakaf tetap berada di bawah pengawasan hukum yang jelas dan tidak sembarangan dialihkan tanpa alasan yang mendasar.

Selain itu, **Pasal 49 PP Nomor 25 Tahun 2018** menegaskan bahwa perubahan status harta benda wakaf, seperti penukaran, tidak diperbolehkan kecuali dengan izin tertulis dari Menteri yang didasarkan pada persetujuan dari **Badan Wakaf Indonesia (BWI)**. BWI berperan penting sebagai lembaga yang memberikan persetujuan terhadap setiap proses perubahan status aset wakaf, untuk memastikan bahwa perubahan tersebut tidak merugikan manfaat sosial yang telah diikrarkan oleh wakif. Dengan adanya regulasi ini, proses ruislag atau penukaran harta benda wakaf dapat dilakukan secara terkendali dan tidak melanggar ketentuan syariah, menjamin bahwa aset wakaf tetap bermanfaat bagi masyarakat sesuai niat awal wakif.

Dalam konteks pengelolaan aset wakaf, **Nazhir** memiliki tanggung jawab penuh untuk menjaga dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan peruntukannya. **Pasal 11 UU Nomor 41 Tahun 2004** menetapkan beberapa tugas utama Nazhir, di antaranya melakukan administrasi, mengelola dan mengembangkan aset, mengawasi, melindungi, serta melaporkan pelaksanaan tugasnya kepada BWI. Ketidakhadiran Nazhir dalam mengawasi perubahan status aset wakaf dapat menciptakan celah yang mengakibatkan kesalahan administrasi atau penyalahgunaan aset. Dalam kasus di mana Nazhir tidak aktif atau tidak melaporkan status perubahan secara jelas, mekanisme pengawasan dan pembinaan Nazhir perlu diperbaiki agar aset wakaf tetap terjaga manfaatnya.

Kepatuhan terhadap regulasi ini adalah langkah esensial dalam menjaga integritas wakaf dan memberikan perlindungan hukum kepada aset yang diwakafkan. Tanpa pengawasan dan izin resmi, perubahan status harta benda wakaf bisa berdampak negatif pada masyarakat yang menggantungkan kebutuhan sosial pada aset tersebut. Oleh karena itu, baik Kementerian Agama maupun BWI memiliki tanggung jawab penting dalam memastikan bahwa setiap proses perubahan atau pertukaran wakaf dilakukan sesuai peraturan yang berlaku, sehingga harta benda wakaf tetap dapat dimanfaatkan secara optimal sesuai dengan tujuan awal dan tetap terjaga keberlanjutannya bagi kemaslahatan umat.

PENGELOLAAN ASET WAKAF YANG TERBENGGKALAI

Kasus ini mengangkat permasalahan pengelolaan aset wakaf yang terbengkalai akibat kelalaian Nazhir dalam menjalankan tugasnya. Tanah sawah yang diwakafkan berubah menjadi lahan yang tidak dapat dimanfaatkan, ditumbuhi rumput dan tumbuhan liar. Kelalaian ini menyebabkan kekecewaan dari wakif, yang menilai Nazhir gagal melaksanakan amanah yang diberikan. Kasus ini menyoroti pentingnya profesionalisme dan tanggung jawab Nazhir dalam mengelola aset wakaf agar tetap produktif dan memberikan manfaat sesuai tujuan wakaf. Analisis ini menekankan perlunya pengawasan, pelatihan, dan evaluasi kinerja Nazhir untuk mencegah aset wakaf menjadi tidak produktif dan memastikan keberlanjutan manfaatnya bagi masyarakat.

KRONOLOGIS

Di Desa Damai, sebuah aset wakaf yang diamanahkan oleh seorang wakif bernama Mr. D mengalami ketidakjelasan nasib. Tanah seluas 2 hektar yang diwakafkan oleh Mr. D pada tahun 2008 dengan tujuan untuk pembangunan sekolah dan fasilitas ibadah kini terbengkalai tanpa perawatan yang memadai. Lahan yang seharusnya dapat memberi manfaat besar bagi masyarakat sekitar kini hanya ditumbuhi semak belukar, terlihat tak terurus dan nyaris terlupakan. Hal ini membuat warga Desa Damai mempertanyakan peran Nazhir, yang telah menerima

amanah dari Mr. D untuk menjaga, mengelola, dan mengembangkan aset wakaf tersebut.

Nazhir yang ditunjuk untuk mengelola wakaf ini, seorang warga setempat bernama Mr. G, telah diamanahkan untuk memaksimalkan manfaat tanah ini sesuai dengan niat Mr. D. Namun, dalam beberapa tahun terakhir, Mr. G dinilai gagal menjalankan tugasnya sebagai Nazhir. Mr. G tidak hanya lalai dalam melakukan perawatan rutin terhadap lahan tersebut tetapi juga belum mendaftarkan aset wakaf ini ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan sertifikat wakaf resmi. Ketiadaan sertifikat ini menyebabkan aset wakaf tersebut rentan terhadap penyalahgunaan atau pengambilalihan oleh pihak lain, tanpa perlindungan hukum yang memadai.

Akibat kelalaian ini, tanah yang diwakafkan tidak memberikan manfaat yang seharusnya bagi masyarakat Desa Damai. Warga setempat merasa kecewa karena proyek yang diharapkan dapat menjadi pusat kegiatan sosial dan pendidikan di desa mereka justru berakhir terbengkalai. Bahkan, ada kekhawatiran bahwa lahan tersebut bisa diambil alih atau digunakan oleh pihak luar yang tidak bertanggung jawab karena tidak adanya perlindungan legal yang kuat. Keadaan ini juga memperlihatkan lemahnya pengawasan dari pihak-pihak terkait, seperti Badan Wakaf Indonesia (BWI) atau Kementerian Agama, terhadap aktivitas Nazhir dalam mengelola aset wakaf di daerah tersebut.

Sementara itu, Mr. D sebagai wakif merasa kecewa karena niat baiknya untuk memberikan kontribusi positif bagi Desa Damai seolah sia-sia. Ia berharap bahwa aset yang diwakafkannya bisa memberikan dampak yang nyata bagi masyarakat, terutama dalam hal pendidikan dan ibadah. Namun, melihat lahan yang dibiarkan tak terurus membuatnya semakin prihatin dengan pengelolaan wakaf di wilayahnya. Mr. D pun telah mengajukan protes kepada pihak terkait, meminta agar aset tersebut segera dikelola dengan baik atau dialihkan kepada Nazhir lain yang lebih bertanggung jawab.

Kasus di Desa Damai ini menjadi gambaran pentingnya pengelolaan wakaf yang profesional dan amanah. Kegagalan Mr. G sebagai Nazhir dalam menjaga dan mengembangkan aset wakaf menunjukkan perlunya perbaikan dalam mekanisme pengawasan dan pembinaan terhadap pengelola wakaf. Selain itu, peristiwa ini juga menjadi pengingat bagi para wakif dan masyarakat bahwa pemilihan Nazhir yang kompeten dan terpercaya merupakan kunci agar aset wakaf dapat dimanfaatkan dengan optimal, memberi manfaat berkelanjutan, dan tidak terjebak dalam kondisi terbengkalai seperti yang terjadi pada wakaf di Desa Damai.

FAKTA HUKUM

Kasus di atas melahirkan beberapa fakta hukum sebagai berikut.

Pertama, Kelalaian Nazhir dalam Pengelolaan Wakaf

Berdasarkan **Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf**, Nazhir memiliki tanggung jawab untuk mengelola, menjaga, dan mengembangkan aset wakaf sesuai dengan tujuan dan peruntukan yang diamanahkan oleh wakif. Dalam kasus ini, Mr. G sebagai Nazhir dinilai lalai karena gagal melakukan perawatan rutin terhadap lahan wakaf dan membiarkannya terbengkalai, sehingga tanah tidak memberikan manfaat yang diharapkan oleh masyarakat Desa Damai.

Kedua, Kewajiban Pendaftaran Tanah Wakaf oleh PPAIW

Sesuai dengan **Pasal 35 PP No. 42 Tahun 2006**, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) wajib menyampaikan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW) beserta dokumen pelengkap lainnya kepada kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota dalam rangka pendaftaran tanah wakaf paling lambat 30 hari setelah penandatanganan. Dalam kasus ini, ketidakpatuhan terhadap ketentuan ini menyebabkan tanah wakaf belum terdaftar, sehingga tidak memiliki perlindungan hukum yang memadai.

Ketiga, Tidak Tercapainya Manfaat Wakaf

Pasal 22 UU No. 41 Tahun 2004 mengatur bahwa aset wakaf harus digunakan untuk kepentingan yang bermanfaat, seperti pendidikan dan kegiatan ibadah. Dalam kasus ini, tanah yang diwakafkan untuk pembangunan sekolah dan fasilitas ibadah tidak dimanfaatkan sesuai peruntukannya. Hal ini melanggar amanah wakif dan prinsip syariah tentang pengelolaan wakaf.

Keempat, Hak Wakif atau Ahli Waris untuk Mengusulkan Pergantian Nazhir

Berdasarkan **Pasal 6 PP No. 42 Tahun 2006**, apabila Nazhir dalam jangka waktu satu tahun sejak Akta Ikrar Wakaf dibuat tidak melaksanakan tugasnya, Kepala KUA, baik atas inisiatif sendiri maupun atas usul Wakif atau ahli warisnya, berhak mengusulkan kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI) untuk pemberhentian dan penggantian Nazhir. Dalam kasus ini, protes yang diajukan oleh Mr. D menunjukkan upaya untuk meminta pergantian Nazhir yang tidak menjalankan tugasnya dengan baik.

Fakta hukum dalam kasus pengelolaan wakaf di Desa Damai menggarisbawahi adanya pelanggaran terhadap prinsip dan ketentuan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf serta Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006. Kelalaian Nazhir dalam mendaftarkan tanah wakaf ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) melanggar Pasal 35 PP 42/2006 yang mewajibkan pendaftaran tanah wakaf dalam jangka waktu tertentu. Selain itu, ketidakaktifan Nazhir selama bertahun-tahun menunjukkan pelanggaran terhadap tugas dan tanggung jawabnya sebagaimana diatur dalam Pasal 11 UU 41/2004. Fakta ini tidak hanya menciptakan kerugian sosial bagi masyarakat, tetapi juga membuka celah hukum yang dapat mengancam keberlanjutan fungsi sosial dari aset wakaf tersebut.

PERAN DAN TANGGUNG JAWA NAZHIR

Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Nazhir memiliki peran sentral dalam menjaga dan mengelola aset wakaf agar manfaatnya tetap sesuai dengan tujuan awal wakif (pemberi wakaf). Pasal 11 dalam undang-undang ini menetapkan empat tugas utama bagi Nazhir, yaitu pengadministrasian, pengelolaan, pengawasan, dan pelaporan. Tugas-tugas ini penting dalam memastikan aset wakaf dapat memberikan dampak positif yang berkelanjutan bagi masyarakat.

Secara umum, tugas dan fungsi Nazhir memiliki tugas dan tanggung jawab sebagaimana dijelaskan berikut.

Pertama, Pengadministrasian Harta Benda Wakaf.

Sebagai langkah awal dalam pengelolaan aset wakaf, Nazhir bertanggung jawab untuk melakukan pencatatan dan pengaturan administrasi harta benda wakaf. Administrasi ini meliputi pendataan lengkap dan jelas tentang aset wakaf, mulai dari luas tanah, lokasi, jenis penggunaan, hingga status legalitasnya. Catatan administrasi yang akurat memungkinkan aset wakaf terdokumentasi dengan baik, sehingga memudahkan pelacakan, pengawasan, dan akuntabilitas pengelolaan. Kejelasan dalam administrasi sangat penting untuk memastikan bahwa aset wakaf tetap terlindungi dari penyalahgunaan atau penyelewengan.

Kedua, Mengelola dan Mengembangkan Harta Benda Wakaf.

Salah satu tugas utama Nazhir adalah mengelola dan mengembangkan aset wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya. Pengelolaan ini mencakup upaya untuk menjaga keberlanjutan aset serta meningkatkan produktivitasnya. Dengan pengelolaan yang baik, aset wakaf dapat terus memberikan manfaat yang sesuai dengan niat awal wakif. Misalnya, jika aset wakaf berupa lahan pertanian, maka Nazhir perlu memastikan bahwa lahan tersebut tetap produktif dan hasilnya bisa dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat atau kegiatan sosial sesuai tujuan wakaf. Tanggung jawab ini menuntut Nazhir untuk

memiliki kemampuan manajerial agar mampu mengembangkan aset wakaf secara optimal.

Ketiga, Mengawasi dan Melindungi Harta Benda Wakaf

Selain mengelola, Nazhir juga berperan dalam pengawasan dan perlindungan aset wakaf. Tugas ini bertujuan untuk mencegah penyalahgunaan atau tindakan yang merugikan terhadap harta wakaf. Pengawasan yang baik membantu melindungi aset wakaf agar tidak dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak berhak atau digunakan di luar peruntukannya. Misalnya, jika ada pihak yang mencoba mengklaim aset wakaf atau menggunakan aset untuk keperluan pribadi, Nazhir wajib mengambil tindakan untuk mempertahankan keutuhan dan kesucian aset tersebut. Pengawasan ini penting untuk menjaga aset wakaf tetap sesuai dengan syariat Islam dan aturan negara.

Keempat, Melaporkan Pelaksanaan Tugas kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI)

Transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan wakaf diwujudkan melalui pelaporan berkala dari Nazhir kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI). Nazhir wajib melaporkan semua kegiatan pengelolaan, mulai dari pencatatan administrasi hingga pengawasan aset wakaf. Laporan ini memungkinkan BWI untuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas Nazhir dan memastikan bahwa pengelolaan wakaf dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Melalui pelaporan yang baik, masyarakat dan wakif dapat memiliki kepercayaan bahwa aset wakaf dikelola secara amanah dan transparan.

Tugas dan fungsi ini diperluas penjelasannya melalui **Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006**, khususnya **Pasal 45**, mempertegas kewajiban dan ruang lingkup pengelolaan harta benda wakaf oleh nazhir. *Pertama, Pengelolaan sesuai peruntukan dalam Akta Ikrar Wakaf.* Nazhir wajib mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan peruntukan yang tercantum dalam Akta Ikrar Wakaf. Ini berarti nazhir harus mengikuti panduan dan ketentuan yang telah diikrarkan oleh wakif untuk menjaga keabsahan dan keberlanjutan manfaat wakaf.

Kedua, **Kerjasama dengan pihak lain**. Dalam upaya mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf untuk memajukan kesejahteraan umum, nazhir diizinkan untuk bekerja sama dengan pihak lain. Namun, kerjasama ini harus sesuai dengan prinsip syariah agar tetap menjaga integritas dan kesesuaian dengan tujuan awal wakaf.

Tabel Tugas dan Fungsi Nazhir

| No | Dasar Hukum | Tugas Nazhir |
|----|-------------------------------|---|
| 1 | UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 11 | a. Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf. |
| | | b. Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya. |
| | | c. Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf. |
| | | d. Melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia. |
| 2 | PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 45 | 1) Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan peruntukan dalam Akta Ikrar Wakaf. |
| | | 2) Bekerjasama dengan pihak lain untuk memajukan kesejahteraan umum, sesuai prinsip syariah. |

Dengan ketentuan yang diatur dalam **UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf** dan **PP No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Wakaf**, peran nazhir menjadi sangat penting dalam memastikan pengelolaan harta benda wakaf dilakukan secara profesional, transparan, dan sesuai prinsip syariah. Nazhir bertanggung jawab untuk

mengadministrasikan, mengelola, mengembangkan, serta melindungi harta benda wakaf, sehingga dapat memberikan manfaat optimal bagi kesejahteraan masyarakat. Selain itu, pengawasan dan pelaporan yang dilakukan oleh nazhir kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI) berfungsi untuk memastikan keberlanjutan pengelolaan wakaf, menghindari penyalahgunaan, serta menjaga amanah wakif. Dengan menjalankan tugasnya secara bertanggung jawab, nazhir berperan sebagai kunci utama dalam mewujudkan tujuan wakaf sebagai instrumen pemberdayaan sosial dan ekonomi umat.

PENYEWAAN TANAH WAKAF OLEH WNA

Kasus ini membahas kontroversi penyewaan tanah wakaf berupa sawah di Desa Yehsumbul yang awalnya digunakan untuk pertanian masjid Baitul Amilin. Setelah pergantian nazhir, tanah tersebut disewakan kepada pihak ketiga, termasuk warga negara asing (WNA) yang berkolaborasi dengan warga negara Indonesia (WNI) non-Muslim. Tanah wakaf akan digunakan untuk produksi rumah joglo yang rencananya akan dijual. Penentangan muncul dari pihak Takmir Masjid yang didorong oleh seorang sesepuh yang menganggap bahwa rencana ini membahayakan generasi muda Muslim dan bahwa nilai kontrak Rp 40.000.000,- selama 20 tahun terlalu kecil.

KRONOLOGIS

Pada tahun 2005, tanah seluas 3 hektar di Desa Yehsumbul diwakafkan oleh seorang dermawan untuk mendukung kegiatan operasional Masjid Baitul Amilin. Tanah ini awalnya digunakan sebagai sawah yang hasilnya disalurkan untuk keperluan masjid dan membantu masyarakat sekitar. Sebagai Nazhir pertama, pengelolaan tanah berjalan sesuai tujuan awal wakaf, dengan hasil panen rutin disalurkan kepada mauquf 'alaih.

Pada tahun 2015, terjadi pergantian Nazhir yang mengalihkan pengelolaan tanah tersebut kepada pihak baru. Nazhir baru menyatakan bahwa penggunaan tanah sebagai sawah tidak lagi menguntungkan

secara ekonomi. Dalam keputusan yang tidak melibatkan musyawarah dengan pihak Takmir Masjid atau masyarakat, tanah tersebut kemudian disewakan kepada pihak ketiga, termasuk warga negara asing (WNA) dan warga negara Indonesia (WNI) non-Muslim. Tujuannya adalah untuk mendirikan usaha produksi rumah joglo dengan kontrak Rp 40.000.000,- selama 20 tahun.

Penentangan mulai muncul pada tahun 2017 ketika Takmir Masjid, didorong oleh seorang sesepuh desa yang memiliki pengaruh kuat, mengkritik langkah Nazhir tersebut. Mereka menganggap bahwa penggunaan tanah wakaf untuk tujuan komersial oleh pihak yang tidak sejalan dengan nilai-nilai Islam berpotensi membahayakan generasi muda Muslim. Selain itu, nilai kontrak yang dianggap terlalu kecil semakin memicu ketidakpuasan, karena hasil penyewaan jauh lebih rendah dibandingkan potensi manfaat tanah jika dikelola dengan baik sesuai peruntukannya.

Pada tahun 2020, Takmir Masjid mengajukan protes resmi kepada Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) untuk meninjau kembali keputusan Nazhir. Mereka menuntut agar tanah wakaf dikembalikan ke fungsi awalnya sebagai pendukung operasional masjid. Kasus ini memunculkan perdebatan sengit antara pihak Takmir Masjid dan Nazhir, di mana Nazhir bersikeras bahwa keputusan penyewaan telah dilakukan demi memaksimalkan produktivitas tanah, meskipun melibatkan pihak yang tidak berafiliasi dengan Islam.

Hingga kini, kasus tersebut belum mencapai kesepakatan final. Pihak Kementerian Agama dan BWI sedang mengevaluasi ulang perjanjian sewa tersebut untuk memastikan bahwa pengelolaan tanah wakaf tetap sesuai dengan syariat Islam dan regulasi yang berlaku, termasuk Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004 yang melarang pengalihan aset wakaf tanpa prosedur resmi.

FAKTA HUKUM

1. Penggunaan Tanah Wakaf yang Tidak Sesuai Peruntukan

Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Nazhir bertugas mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya. Dalam kasus ini, tanah wakaf yang seharusnya digunakan untuk mendukung operasional Masjid Baitul Amilin dialihfungsikan menjadi usaha produksi rumah joglo tanpa melalui musyawarah atau persetujuan dengan pihak-pihak terkait.

2. Larangan Pengalihan Aset Wakaf

Pasal 40 UU Nomor 41 Tahun 2004 secara tegas melarang pengalihan aset wakaf untuk tujuan yang bertentangan dengan peruntukan awalnya. Penyewaan tanah wakaf kepada warga negara asing (WNA) dan warga negara Indonesia (WNI) non-Muslim untuk tujuan komersial tidak mencerminkan tujuan awal wakaf yang diperuntukkan bagi kegiatan keagamaan.

3. Kontrak Penyewaan yang Tidak Adil

Penyewaan tanah wakaf selama 20 tahun dengan nilai kontrak Rp 40.000.000,- dianggap terlalu rendah, sehingga bertentangan dengan prinsip kemanfaatan optimal sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 5 ayat (1) UU Nomor 41 Tahun 2004. Tanah wakaf seharusnya memberikan manfaat yang maksimal bagi mauquf 'alaih, yaitu Masjid Baitul Amilin dan masyarakat sekitarnya.

4. Pelanggaran Tata Kelola Wakaf

Berdasarkan Pasal 45 PP Nomor 42 Tahun 2006, pengelolaan tanah wakaf harus mempertimbangkan kepentingan umat dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Penyewaan tanah kepada pihak yang tidak berafiliasi dengan Islam tanpa prosedur yang sah menciptakan potensi pelanggaran terhadap tata kelola wakaf.

5. Peran Kementerian Agama dan BWI

Berdasarkan Pasal 6 PP Nomor 42 Tahun 2006, Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) berwenang mengusulkan pemberhentian Nazhir jika tidak melaksanakan tugasnya atau melanggar ketentuan dalam pengelolaan wakaf. Dalam kasus ini, tindakan Nazhir dapat menjadi dasar untuk mengevaluasi kembali kedudukannya.

KONSTRUKSI HUKUM

PP Nomor 42 Tahun 2006 mengatur secara ketat tentang pengelolaan dan pengembangan aset wakaf melalui beberapa pasal yang berfokus pada peran dan kewajiban Nazhir serta Badan Wakaf Indonesia (BWI). Pasal 45, Ayat (1) menyebutkan bahwa Nazhir wajib mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan peruntukan yang dicantumkan dalam Akta Ikrar Wakaf. Kewajiban ini menggarisbawahi pentingnya menjaga integritas dan niat awal wakif (pemberi wakaf) agar manfaat wakaf tetap sesuai dengan tujuan syariah dan kepentingan umat.

Lebih lanjut, Pasal 45 Ayat (2) memberikan fleksibilitas kepada Nazhir untuk bekerja sama dengan pihak lain dalam pengelolaan aset wakaf, asalkan kerja sama ini dilakukan sesuai prinsip syariah. Kerja sama tersebut bertujuan untuk meningkatkan produktivitas aset wakaf serta memajukan kesejahteraan umum. Namun, dalam setiap kolaborasi atau penggunaan aset, Nazhir harus memastikan bahwa tidak ada penyimpangan dari tujuan awal yang telah ditentukan oleh wakif dalam Akta Ikrar Wakaf.

Pasal 46 memperluas peraturan mengenai pengelolaan wakaf yang melibatkan individu atau badan hukum asing, baik berskala nasional maupun internasional. BWI diberikan kewenangan untuk mengambil alih pengelolaan aset wakaf yang terlantar atau tidak dikelola dengan baik oleh Nazhir. Ini termasuk harta wakaf yang melibatkan pihak asing

atau aset yang ditelantarkan, yang memerlukan pengelolaan khusus agar tetap memberikan manfaat yang sesuai bagi masyarakat.

Dalam kasus penggunaan tanah wakaf untuk produksi rumah joglo yang melibatkan warga negara asing dan non-Muslim, ketentuan Pasal 45 Ayat (1) dan Ayat (2) menjadi penting. Jika peruntukan awal tanah wakaf tidak mengizinkan penggunaan untuk kegiatan yang melibatkan pihak non-Muslim atau tidak sesuai syariah, maka tindakan tersebut dianggap menyimpang dari tujuan wakaf. Meskipun ada kelonggaran kerja sama, peruntukan aset wakaf tetap harus mematuhi prinsip syariah dan menjaga kesejahteraan umum sesuai ikrar wakaf.

Apabila ditemukan bahwa tanah wakaf tidak dikelola sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan, atau terdapat keterlibatan pengelolaan oleh WNA tanpa melalui prosedur sesuai ketentuan, maka BWI dapat mengambil langkah sebagaimana diatur dalam Pasal 46. BWI memiliki kewenangan untuk mengambil alih pengelolaan aset yang bermasalah, dengan tujuan memastikan pengelolaan yang sesuai syariah dan menjaga agar manfaat wakaf tetap dirasakan masyarakat.

KEBUTUHAN REGULASI TEKNIS UNTUK BMN DI ATAS TANAH WAKAF

Lebih dari 2.000 bangunan milik pemerintah, seperti Kantor Urusan Agama (KUA) dan Madrasah Negeri, berdiri di atas tanah wakaf. Sesuai dengan kebijakan anggaran yang ada, APBN tidak boleh digunakan untuk perawatan atau pembangunan kembali bangunan milik negara (BMN) yang berdiri di atas tanah wakaf. Namun, bangunan ini akan segera mengalami kerusakan tanpa pemeliharaan atau renovasi, sementara regulasi teknis yang mengatur mekanisme pembiayaan perawatan, rehabilitasi, dan pembangunan BMN di atas tanah wakaf belum tersedia.

KRONOLOGIS

Di berbagai wilayah Indonesia, gedung-gedung pemerintah seperti Kantor Urusan Agama (KUA) dan Madrasah Negeri banyak yang berdiri di atas tanah wakaf. Sebagai bagian dari aset milik negara (BMN), bangunan-bangunan ini diharapkan berfungsi dengan baik untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat. Namun, ada lebih dari 2.000 bangunan BMN di atas tanah wakaf yang kini menghadapi masalah serius karena kebijakan anggaran tidak membolehkan perawatan atau rehabilitasi bangunan tersebut melalui dana APBN. Tanpa perawatan, banyak bangunan ini berpotensi rusak dan tidak layak pakai, menghambat pelayanan publik yang seharusnya disediakan oleh pemerintah.

Situasi ini menjadi semakin mendesak ketika beberapa kepala KUA

dan kepala madrasah melaporkan kondisi bangunan yang memerlukan perbaikan segera. Namun, ketika pengajuan anggaran dilakukan, mereka ditolak karena adanya larangan penggunaan dana APBN untuk bangunan di atas tanah wakaf. Kepala Kantor Urusan Agama di sebuah daerah menuturkan bahwa meskipun bangunan tersebut melayani masyarakat luas, ketentuan anggaran yang ketat membuat pihaknya tidak bisa mengalokasikan dana perawatan atau renovasi. Tanpa adanya mekanisme pembiayaan alternatif, ia khawatir bahwa kondisi gedung akan semakin memburuk dan dapat berdampak pada keselamatan penggunaannya.

Pemerintah dan pengelola BMN kini menghadapi dilema karena tidak ada regulasi teknis yang mengatur pembiayaan atas perawatan, rehabilitasi, atau pembangunan BMN yang berdiri di atas tanah wakaf. Pihak-pihak yang terlibat mengharapkan adanya peraturan yang memungkinkan penggunaan dana publik untuk menjaga kelayakan bangunan BMN di atas tanah wakaf, atau setidaknya menyediakan mekanisme alternatif yang sesuai dengan ketentuan anggaran negara.

DAMPAK HUKUM

Dari segi hukum, ketiadaan regulasi teknis yang mengatur penggunaan APBN untuk BMN di atas tanah wakaf menimbulkan keterbatasan dalam pemeliharaan aset negara yang berada di tanah wakaf. Kebijakan ini juga memunculkan dilema di mana pemerintah memiliki kewajiban untuk menyediakan fasilitas pelayanan publik yang layak, namun terhalang oleh ketentuan anggaran yang melarang penggunaan APBN untuk perbaikan dan pembangunan BMN di tanah wakaf. Ketidaksiuaian antara kebutuhan masyarakat dan aturan anggaran ini dapat menciptakan hambatan hukum yang sulit diatasi.

Secara sosial, dampak dari keterbatasan ini sangat nyata. Tanpa perawatan dan rehabilitasi, kondisi gedung-gedung pemerintah di atas tanah wakaf akan terus memburuk, yang pada akhirnya akan mengurangi kualitas layanan publik yang diberikan kepada masyarakat.

Kerusakan bangunan seperti KUA dan madrasah tidak hanya berdampak pada kenyamanan, tetapi juga keselamatan pengguna. Masyarakat yang bergantung pada pelayanan ini mungkin harus mencari alternatif atau bahkan tidak bisa mengakses pelayanan sama sekali, mengingat kondisi bangunan yang tidak memadai.

PERTEMUAN FUNGSI SOSIAL

Wakaf dan layanan publik sejatinya dipertemukan dalam satu isu yang sama, yakni kemaslahatan umum. Artinya, keduanya sejatinya dapat dipertemukan melalui sebuah kebijakan yang memungkinkan kolaborasi yang lebih luas.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menetapkan tujuan dan fungsi wakaf dengan jelas dalam Pasal 5, yang menyatakan bahwa wakaf berfungsi untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf bagi kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menegaskan fungsi utama wakaf sebagai instrumen yang memiliki peran strategis dalam berbagai aspek kehidupan. *Pertama*, wakaf berfungsi untuk mewujudkan potensi ekonomi dengan mengoptimalkan manfaat ekonomis dari harta benda wakaf. Pemanfaatan ini bertujuan untuk menciptakan nilai tambah yang dapat mendukung berbagai kebutuhan masyarakat. *Kedua*, wakaf digunakan untuk kepentingan ibadah, di mana harta benda wakaf dialokasikan untuk mendukung aktivitas keagamaan, seperti pembangunan masjid, madrasah, atau fasilitas lain yang menunjang pelaksanaan ibadah. *Ketiga*, wakaf bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum dengan memanfaatkan harta benda wakaf untuk berbagai kegiatan sosial yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Melalui fungsi ini, wakaf berperan penting sebagai salah satu pilar dalam pembangunan berkelanjutan yang mengintegrasikan aspek ekonomi, sosial, dan keagamaan.

Penjelasan lebih lanjut dalam Pasal 22 memperinci peruntukan harta benda wakaf untuk berbagai tujuan yang bermanfaat bagi masyarakat. Pasal 22 menjelaskan bahwa harta benda wakaf dapat diperuntukkan bagi:

1. Sarana dan kegiatan ibadah, seperti pembangunan masjid, mushola, dan tempat ibadah lainnya.
2. Sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan, misalnya pembangunan sekolah, madrasah, rumah sakit, dan klinik.
3. Bantuan sosial termasuk bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, dan pemberian beasiswa.
4. Kemajuan ekonomi umat seperti pendirian koperasi dan usaha yang mendukung perekonomian umat.
5. Kesejahteraan umum lainnya, yakni segala bentuk kegiatan yang meningkatkan kesejahteraan masyarakat selama tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Wakaf dan layanan publik memiliki tujuan yang saling melengkapi. Kedua regulasi ini menegaskan bahwa harta benda wakaf harus digunakan untuk kepentingan umum, yang sejalan dengan fungsi kantor layanan publik, madrasah, dan fasilitas lainnya yang juga ditujukan untuk kepentingan masyarakat.

Tabel Persamaan Tujuan Wakaf dan Kantor Layanan Publik

| Aspek | Wakaf (UU No. 41 Tahun 2004) | Layanan Publik |
|----------------------------|---|--|
| Tujuan Utama | Mengoptimalkan potensi ekonomi harta benda wakaf. | Memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dasar. |
| | Memajukan kesejahteraan umum melalui pemanfaatan harta benda wakaf. | Meningkatkan kualitas hidup masyarakat melalui layanan pendidikan, kesehatan, dan sosial. |
| Peruntukan Utama | Sarana dan kegiatan ibadah (masjid, mushola). | Fasilitas keagamaan seperti kantor urusan agama (KUA) atau pusat layanan lainnya. |
| | Sarana pendidikan dan kesehatan (sekolah, rumah sakit). | Pembangunan dan penyelenggaraan madrasah, klinik, dan rumah sakit. |
| | Bantuan sosial (bantuan kepada fakir miskin, yatim piatu, beasiswa). | Program kesejahteraan sosial melalui layanan pemerintah, seperti bantuan pendidikan dan kesehatan. |
| Kesamaan Tujuan | Memberikan manfaat langsung kepada masyarakat melalui optimalisasi harta benda wakaf. | Memenuhi kebutuhan dasar masyarakat dalam bidang pendidikan, kesehatan, dan sosial. |
| Sinergi Pelaksanaan | Kerjasama antara pemerintah dan nazhir untuk memastikan aset wakaf digunakan secara optimal. | Menggunakan aset wakaf untuk mendukung layanan publik, meningkatkan efisiensi dan efektivitas. |
| Dasar Hukum | Pasal 5 dan Pasal 22 UU No. 41 Tahun 2004: Mengatur fungsi wakaf untuk kepentingan umum dan kesejahteraan masyarakat. | Peraturan Pemerintah terkait penyediaan dan pengelolaan fasilitas publik oleh pemerintah daerah. |

Opsi-opsi pendanaan bagi pemeliharaan Barang Milik Negara (BMN) di atas tanah wakaf menjadi sangat penting untuk memastikan keberlanjutan manfaat aset wakaf tanpa melanggar prinsip-prinsip hukum wakaf. Pendanaan yang fleksibel dan terencana, seperti melalui kerjasama dengan pemerintah, pemanfaatan dana wakaf produktif, atau sinergi dengan lembaga filantropi, dapat mendukung pemeliharaan aset negara sekaligus menjaga nilai dan tujuan wakaf. Dengan adanya mekanisme pendanaan yang jelas dan terintegrasi, tidak hanya aset BMN yang terlindungi, tetapi juga fungsi sosial dan ibadah dari tanah wakaf dapat terus berjalan, memberikan manfaat jangka panjang bagi masyarakat dan negara.

