



Urgensi Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf dalam Upaya Pencegahan Sengketa

Siska Habibah¹, Badriyah 'Izatul Isnaini², Rosa Adelia Arifin³, Niken Fernanda⁴, Tri Agus Gunawan⁵

Universitas Tidar, Kota Magelang, Indonesia¹⁻⁵

Email Korespondensi: siskahabibah2@gmail.com¹, badriyahrealme@gmail.com², rosaadelia2005@gmail.com³, nikenfernanda671@gmail.com⁴, gunawan58@untidar.ac.id⁵

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Februari 2026, Article published: 27 Maret 2026

ABSTRACT

Waqf land has a strategic position in supporting social functions and community welfare, thus requiring adequate legal certainty. In practice, the implementation of land waqf in Magelang City often stops at the declaration stage at the Office of Religious Affairs (KUA) without continuing with the certification process at the ATR/BPN Land Office. This study aims to analyze the urgency of waqf land certification as an effort to prevent disputes and identify factors that hinder the registration process. The method used is empirical juridical with a case study approach, where primary data is obtained through direct interviews with ATR/BPN and KUA in Magelang City. The results of the study show a gap between the normative regulations in Law Number 41 of 2004 concerning Waqf and its implementation in the field. The low number of waqf certifications is due to a lack of systematic coordination between agencies, which has resulted in the failure to optimally convey education regarding the urgency of certificates as authentic evidence for preventing disputes. Therefore, strengthening coordination between agencies and increasing public awareness are key to optimizing waqf land certification as a means of preventing disputes.

Keywords: Waqf Certification, Legal Certainty, Dispute Prevention.

ABSTRAK

Tanah wakaf memiliki kedudukan strategis dalam mendukung fungsi sosial dan kesejahteraan masyarakat, sehingga memerlukan jaminan kepastian hukum yang memadai. Dalam praktiknya, pelaksanaan wakaf tanah di Kota Magelang masih kerap berhenti pada tahap ikrar di Kantor Urusan Agama (KUA) tanpa dilanjutkan dengan proses sertifikasi di Kantor Pertanahan ATR/BPN. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis urgensi sertifikasi tanah wakaf sebagai upaya pencegahan sengketa serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menghambat proses pendaftarannya. Metode yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan studi kasus, di mana data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak ATR/BPN dan KUA di Kota Magelang. Hasil penelitian menunjukkan adanya kesenjangan antara peraturan normatif dalam Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf dan implementasinya di lapangan. Rendahnya angka sertifikasi wakaf disebabkan kurangnya koordinasi sistematis antarinstansi yang menyebabkan edukasi mengenai urgensi sertifikat sebagai alat bukti autentik pencegah sengketa tidak tersampaikan dengan optimal. Oleh karena itu, penguatan koordinasi antarinstansi dan peningkatan kesadaran masyarakat menjadi kunci dalam mengoptimalkan sertifikasi tanah wakaf sebagai upaya pencegahan sengketa.

Kata Kunci: Sertifikasi Wakaf, Kepastian Hukum, Pencegahan Sengketa.

PENDAHULUAN

Negara memiliki kewenangan menguasai dan mengatur pemanfaatan sumber daya alam potensial untuk kesejahteraan rakyat sebagaimana termuat dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Penguasaan negara tidak berarti kepemilikan hak, akan tetapi berupa kewenangan untuk mengatur, mengelola, dan mengawasi pemanfaatannya. Tanah memiliki manfaat yang potensial yang berkaitan dengan ekonomi, sosial, dan agama bagi kehidupan rakyat. Kebutuhan terhadap tanah terus meningkat dalam berbagai sektor sedangkan jumlahnya sangat terbatas, sehingga rentan terhadap sengketa. Melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemerintah melakukan pengaturan tentang tanah untuk menjaga ketertibannya. Pengaturan tersebut mulai dari pemanfaatan dan pemeliharaan tanah, penguasaan tanah, serta pendaftaran sertifikat tanah dalam Pasal 19 ayat (1). Pendaftaran tanah menjadi langkah utama dalam melindungi hak penguasaan atas tanah, serta sebagai bukti autentik dan tertib administrasi yang menguntungkan pemilikinya. Tanah yang tidak terdaftar memiliki potensi besar menimbulkan sengketa di masa mendatang dan keadaan tersebut dapat terjadi pada seluruh jenis hak atas tanah. Setiap perolehan hak atas tanah baik karena peristiwa maupun perbuatan hukum, secara normatif harus didaftarkan untuk tertib administrasi. Salah satu jenis perolehan hak atas tanah melalui perbuatan hukum adalah wakaf yang juga memerlukan jaminan kepastian hukum melalui pendaftaran dan sertifikasi.

Wakaf merupakan suatu perbuatan hukum di mana seorang wakif memisahkan dan menyerahkan hartanya untuk kepentingan ibadah dan dimanfaatkan guna kesejahteraan umum, sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Pada dasarnya tanah juga memiliki nilai ekonomi yang apabila proses wakaf tidak dijalankan dengan benar dapat menimbulkan konflik di masa mendatang. Tahap pengurusan pewakafan yang baik dimulai dengan pengucapan ikrar wakaf di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang bertempat di Kantor Urusan Agama (KUA). KUA memiliki peran penting pada tahap awal administrasi ini, memastikan semua persyaratan benar terpenuhi dan kesesuaian para pihaknya sebelum ikrar dilaksanakan. Setelah ikrar dilaksanakan, KUA akan menerbitkan Sertifikat Ikrar Wakaf sebagai bukti telah dilaksanakannya penyerahan tanah wakaf dari wakif kepada nadzir. Akta ikrar wakaf menjadi dokumen penting untuk melanjutkan ke tahap selanjutnya yaitu sertifikasi di Kantor Pertanahan ATR/BPN. Sertifikasi Tanah Wakaf harus dipenuhi pelaksanaannya sampai dengan mendapat sertifikat wakaf. Disebutkan dalam Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, setelah ikrar dilaksanakan maka tahap selanjutnya adalah pendaftaran sertifikat ke ATR/BPN. Dalam perannya ATR/BPN melakukan pemeriksaan data yuridis dan keadaan fisik tanah. Pemeriksaan yang dilakukan bertujuan untuk memastikan tidak adanya permasalahan atas tanah yang diwakafkan. Apabila persyaratan yang diperlukan sudah terpenuhi, ATR/BPN dapat memproses penerbitan sertifikat Wakaf. Dengan diterbitkannya sertifikat tersebut tanah wakaf mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum yang kuat.

Dalam praktiknya, proses pewakafan tanah sering berhenti sampai tahap ikrar di KUA. Masih banyak masyarakat merasa cukup sampai tahap ikrar, ada juga yang memiliki keinginan untuk mengajukan sertifikasi namun enggan dengan prosesnya yang dianggap memakan waktu dan biaya. Dilain sisi, KUA dan ATR/BPN menilai bahwa kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi untuk meminimalisir sengketa yang mungkin muncul menjadi faktor berhentinya proses hanya sampai ikrar. Padahal sertifikasi ini penting sebagai tertib administrasi yang membantu memberikan kepastian juga perlindungan terhadap para pihak yang bersangkutan. Adanya perbedaan persepsi yang demikian menyebabkan pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf belum berjalan dengan optimal.

Berdasarkan analisis penulis, Kota Magelang dipilih sebagai lokasi penelitian karena masyarakatnya memiliki budaya sosial dan agama yang kuat dengan keberadaan tanah wakaf yang tersebar di beberapa lokasi. Sebagian besar tanah wakaf di Kota Magelang telah dilakukan ikrar wakaf, namun banyak di antaranya belum dilanjutkan sampai dengan sertifikasi. Keterbatasan lahan di wilayah Kota Magelang yang sebagian besar dikuasai Institusi Negara dan Pemerintah Daerah, menjadikan tanah sebagai aset yang sangat berharga dan berpotensi besar menimbulkan sengketa. Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN mengadakan program nasional percepatan sertifikasi tanah wakaf. Di Kota Magelang sendiri program tersebut telah melewati target, namun pelaksanaannya belum optimal karena sebagian besarnya masih belum tersertifikasi. Penelitian ini mengkaji urgensi sertifikasi tanah wakaf sebagai upaya pencegahan sengketa. Melihat kesenjangan proses yang terhenti pada ikrar dan tidak dilanjutkan sampai sertifikasi. Serta melihat peran KUA dan ATR/BPN dalam meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah wakaf. (1) Bagaimana urgensi sertifikasi tanah wakaf di kantor pertanahan? (2) Bagaimana faktor penghambat pendaftaran sertifikat tanah wakaf pada Tingkat ATR/BPN di Kota Magelang, meskipun proses ikrar di KUA sudah selesai?

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis urgensi sertifikasi tanah wakaf di Kantor Pertanahan ATR/BPN sebagai bentuk tertib administrasi dalam upaya memberikan kepastian hak atas tanah wakaf, serta perlindungan hukum atas tanah wakaf. Penelitian ini juga bertujuan mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat proses pendaftaran sertifikasi tanah wakaf di ATR/BPN, berdasarkan peran dari instansi yang terkait. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam optimalisasi pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf khususnya di Kota Magelang.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, mengkaji hukum tentang wakaf yang berlaku dengan praktik nyatanya dalam masyarakat. Dengan pendekatan studi kasus di wilayah Kota Magelang, guna memperoleh gambaran tentang keadaan berhentinya proses pewakafan pada tahap ikrar di KUA. Padahal sudah diadakan program nasional percepatan sertifikasi tanah wakaf ke ATR/BPN.

Sertifikasi ini menjadi penting untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum seperti pendapat Gustav Radbruch dalam (Nugroho dkk., 2026), kepastian hukum dapat terwujud hanya jika norma hukumnya diterapkan dengan konsisten. Peristiwa berhentinya proses wakaf sampai tahap ikrar di KUA dan mengabaikan pentingnya sertifikasi ke ATR/BPN memperlihatkan belum optimalnya penerapan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Penelitian ini tersusun dari data primer yang diperoleh melalui wawancara secara langsung dengan petugas Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Magelang dan Kepala Kantor Urusan Agama dari 3 kecamatan di Kota Magelang. Dilakukannya wawancara untuk memperoleh data tentang pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf, hambatan yang di keluhkan masyarakat, serta upaya yang dilakukan oleh KUA dan ATR/BPN. Kemudian terdapat data sekunder yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanah dan wakaf, buku, jurnal ilmiah, serta informasi dari situs resmi Kementerian ATR/BPN. Analisis data dilakukan dengan melihat kesesuaian hukum secara normatif tentang wakaf dan praktiknya. Dengan begitu, diharapkan metode ini dapat membantu memberikan gambaran tentang urgensi sertifikasi tanah wakaf di Kota Magelang khususnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Urgensi Sertifikasi Tanah Wakaf di Kantor Pertanahan

Sertifikasi tanah wakaf memiliki urgensi yang berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal tersebut menegaskan bahwa kewenangan negara dalam menguasai dan mengatur pemanfaatan sumber daya alam demi kesejahteraan rakyat. Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai strategis dari aspek ekonomi dan sosial sehingga berpotensi menimbulkan sengketa apabila tidak diatur secara tertib. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 melalui Pasal 19 ayat (1) menekankan pentingnya pendaftaran tanah sebagai bukti autentik penguasaan. Hal ini menjadikan sertifikasi tanah wakaf merupakan bentuk tanggung jawab negara dalam memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap aset umat. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mengatur bahwa ikrar wakaf harus dilanjutkan dengan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan. Pasal 32 menegaskan bahwa setelah ikrar dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dilanjutkan dengan sertifikasi di ATR/BPN. Sertifikasi merupakan langkah krusial untuk mengikat secara yuridis keberadaan tanah wakaf. Tanpa sertifikat, tanah wakaf hanya memiliki kekuatan administratif terbatas melalui akta ikrar wakaf.

Sertifikasi tanah wakaf merupakan program nasional yang baru digagas oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, menegaskan bahwa wakaf harus dilaksanakan sesuai ikrar dan tidak dapat dialihkan peruntukannya. Sebagai bentuk sinergi kelembagaan, Kementerian Agama dan Kementerian ATR/BPN telah menandatangani Nota Kesepahaman (MoU) mengenai percepatan sertifikat tanah wakaf. MoU ini bertujuan memperkuat koordinasi antara Kantor Urusan Agama

(KUA) sebagai lembaga yang berwenang menerima ikrar wakaf dengan ATR/BPN sebagai instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat tanah. Melalui MoU tersebut, kedua lembaga berkomitmen untuk mempermudah proses administrasi, mempercepat layanan, serta meningkatkan kesadaran Masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah wakaf. Dengan adanya nota kesepahaman ini, diharapkan hambatan administrasi dapat diminimalisir sehingga proses wakaf berjalan lebih efektif. MoU menjadi landasan penting sebelum diterbitkannya aturan teknis yang lebih rinci.

Aturan teknis mengenai prosedur, alur, dan persyaratan sertifikasi wakaf diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf yang memperjelas mekanisme dan koordinasi antarlembaga. Dengan regulasi tersebut, sertifikasi wakaf bukan sekadar formalitas administratif melainkan instrumen legal yang memberikan perlindungan terhadap aset wakaf. Sertifikat wakaf menjadi bukti sah yang mengikat secara hukum sehingga tanah wakaf tidak dapat digugat atau dialihkan oleh pihak lain. Hal ini, sejalan dengan tujuan wakaf yang menitikberatkan pada keberlanjutan fungsi dan pemanfaatan tanah untuk kepentingan sosial dan kemaslahatan umat. Program ini juga menekankan koordinasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kantor Urusan Agama (KUA), Badan Wakaf Indonesia (BWI) yang memberikan surat rekomendasi administratif, dan nadzir sebagai pengelola wakaf. Kantor Urusan Agama berperan sebagai lembaga yang mencatat ikrar wakaf melalui penerbitan Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang menjadi dasar sertifikasi tanah wakaf pada ATR/BPN. Selain itu, Kantor Urusan Agama mendampingi masyarakat dan nadzir dalam proses legalisasi serta memberikan edukasi tentang pentingnya wakaf. Dengan demikian, Kantor Urusan Agama berperan secara administratif dalam memastikan tanah wakaf memperoleh perlindungan hukum serta dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai lembaga negara yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah wakaf untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan. Dalam proses sertifikasi, Badan Pertanahan Nasional melakukan pendaftaran tanah wakaf berdasarkan Akta Ikrar Wakaf dari KUA. Peran Badan Pertanahan Nasional sangat penting sebagai otoritas legal yang memastikan tanah wakaf tercatat resmi dan terlindungi dari sengketa agraria. Dengan demikian, kerja sama antarlembaga sangat diperlukan dalam program percepatan sertifikasi tanah wakaf agar tujuan yang diharapkan tercapai.

Kota Magelang menunjukkan bahwa jumlah aset tanah wakaf yang tercatat pada data sistem informasi wakaf (SIWAK) mencapai 68 bidang tanah, dengan luas 1,43 hektar. Beberapa bidang tanah yang telah memiliki sertifikat yaitu 50 bidang tanah, sedangkan bidang tanah yang belum memiliki sertifikat yaitu 18. Berdasarkan data empiris tahun 2025 yang diperoleh dari Kantor Urusan Agama menunjukkan bahwa jumlah berkas wakaf yang masuk masih sangat terbatas. Berikut merupakan data berkas wakaf masuk di Kota Magelang per-Kecamatan.

Table : 1 Data Berkas Wakaf di KUA per-Kecamatan

Wilayah KUA	Jumlah Berkas Masuk	Berkas Selesai	Berkas Tertunda	Catatan
Kec. Magelang Utara	4	1	3	Tertunda karena kelengkapan berkas belum terpenuhi.
Kec. Magelang Tengah	2	2	-	Berkas baru mulai masuk sejak 2019 dan relatif sedikit.
Kec. Magelang Selatan	3	3	-	Proses wakaf berjalan namun jumlah terbatas.

Sumber: hasil wawancara dengan pihak KUA

Berdasarkan data diatas, dapat dilihat bahwa jumlah berkas wakaf yang masuk di Kota Magelang masih relatif sedikit, serta terdapat beberapa berkas yang mengalami penundaan akibat kelengkapan administrasi yang belum terpenuhi. Meskipun sebagian berkas telah selesai diproses, masih adanya status tertunda menunjukkan bahwa persoalan administratif dan pemahaman teknis masyarakat merupakan faktor yang memengaruhi percepatan sertifikasi. Sertifikasi tanah wakaf di Kota Magelang menunjukkan pandangan dari teori Gustav Radbruch bahwa kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hanya dapat terjamin apabila hukum diterapkan secara konsisten. Jika suatu tanah wakaf hanya sampai pada ikrar di KUA tanpa sertifikasi di ATR/BPN akan menimbulkan ketidakpastian serta menghambat optimalisasi fungsi sosial wakaf.

Sertifikasi tanah wakaf memberikan manfaat yang sangat penting dalam menjamin keberadaan dan keberlanjutan aset wakaf secara hukum. Dengan diterbitkannya sertifikat oleh ATR/BPN berdasarkan akta ikrar wakaf, tanah wakaf memperoleh kekuatan pembuktian yang kuat sebagai alat bukti hak yang sah di hadapan hukum. Hal ini menjadi langkah pencegahan untuk mencegah potensi sengketa, baik berupa klaim sepihak dari ahli waris wakif maupun penguasaan oleh pihak lain yang tidak berhak. Selain itu, sertifikasi turut memperkuat tertib administrasi pertanahan karena tanah wakaf yang telah bersertifikat tercatat secara resmi dalam sistem pertanahan nasional, sehingga memudahkan proses pendataan, pengawasan, dan pengelolaan. Kondisi tersebut juga mendukung transparansi dan akuntabilitas nadzir dalam mengelola harta wakaf. Lalu, legalitas yang jelas melalui sertifikasi memungkinkan optimalisasi pemanfaatan aset wakaf untuk kepentingan sosial, pendidikan, kesehatan, maupun pemberdayaan ekonomi umat, karena status hukumnya tidak lagi menjadi objek perdebatan. Dengan begitu, sertifikasi tanah wakaf tidak dipandang sekadar formalitas administratif, melainkan sebagai mekanisme perlindungan hukum yang berdampak langsung terhadap keberlanjutan fungsi sosial wakaf (Lase et al., 2025).

Di sisi lain, tidak dilakukannya sertifikasi tanah wakaf dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum maupun sosial yang tidak dapat diabaikan. Tanah wakaf yang hanya didasarkan pada akta ikrar wakaf tanpa ditindaklanjuti dengan penerbitan sertifikat berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan, terutama ketika terjadi perubahan generasi atau muncul internal dalam keluarga wakif. Dalam kondisi demikian, ahli waris dapat mempertanyakan status hukum tanah tersebut apabila tidak terdapat bukti hak yang terdaftar secara resmi dalam sistem pertanahan nasional. Selain itu, meskipun AIW merupakan dokumen resmi yang memiliki kekuatan hukum, sertifikat tanah tetap memiliki posisi pembuktian yang lebih kuat dalam praktik administrasi pertanahan. Ketiadaan sertifikat dapat menyulitkan proses penyelesaian sengketa apabila terjadi gugatan di kemudian hari. Dari sisi pengelolaan, tanah wakaf yang belum bersertifikat mengalami hambatan dalam pengembangan dan pemanfaatannya, khususnya dalam program pemberdayaan ekonomi atau kerja sama dengan pihak lain, karena aspek legalitasnya belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum. Tidak adanya sertifikat juga menyebabkan adanya peluang terjadinya penyimpangan peruntukan tanah wakaf, baik secara sengaja maupun tidak sengaja, sehingga berpotensi menghilangkan nilai kemanfaatan wakaf bagi masyarakat (Islamy et al., 2023). Oleh karena itu, konsekuensi yang timbul akibat tidak dilakukannya sertifikasi tanah wakaf tidak hanya bersifat administratif, tapi juga menyangkut keberlanjutan fungsi sosial dan keagamaan itu sendiri.

Faktor Penyebab Terjadinya Hambatan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf

Pendaftaran tanah wakaf merupakan instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum atas harta benda wakaf dan sebagai tindakan pencegahan untuk mencegah munculnya sengketa di masa depan (Assril et al., 2025). Secara normatif, kewajiban untuk mendaftarkan tanah wakaf diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf beserta peraturan pelaksanaannya, yang menyatakan bahwa tanah wakaf harus didaftarkan agar memiliki kekuatan hukum tetap dan diakui oleh negara. Namun, dalam praktiknya proses pendaftaran tanah wakaf belum sepenuhnya berjalan optimal. Di Kota Magelang berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan melalui wawancara dari tiga Kantor Urusan Agama, yaitu KUA Magelang Selatan, KUA Magelang Tengah, KUA Magelang Utara, serta Badan Pertanahan Nasional Kota Magelang, menunjukkan bahwa masih terdapat berbagai hambatan yang menyebabkan proses pendaftaran tanah wakaf sering kali terhenti sampai ikrar wakaf yang dilaksanakan di KUA. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara peraturan hukum yang ada dan penerapannya di masyarakat, sehingga tujuan utama pendaftaran tanah wakaf sebagai upaya perlindungan hukum, pencegahan sengketa, tertib administrasi dan kejelasan status hak atas tanah belum sepenuhnya tercapai.

Dalam pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf, terdapat sejumlah faktor penghambat yang dapat dianalisis dari dua perspektif kelembagaan. Dari sudut pandang Kantor Urusan Agama (KUA) sebagai representasi masyarakat dan pihak yang pertama kali menerima ikrar wakaf. Hambatan terletak pada aspek biaya, waktu, dan proses yang rumit, sehingga tidak semua wakif atau nadzir segera

menindaklanjuti proses hingga tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan. Sementara dari perspektif Kantor Pertanahan ATR/BPN, kendala terletak pada rendahnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikasi setelah ikrar wakaf dilaksanakan. Berdasarkan analisis dari hasil wawancara yang mengkolaborasikan temuan di KUA dan ATR/BPN, permasalahan utama berada pada aspek komunikasi antarinstansi dengan masyarakat dan koordinasi dari tiap-tiap instansi yang terlibat. Ketidakefektifan alur komunikasi tersebut berdampak pada terhambatnya penyampaian informasi, pendampingan prosedural, serta sinkronisasi data, sehingga proses sertifikasi tanah wakaf tidak berjalan secara sistematis dan berkelanjutan. Koordinasi yang tidak sejalan juga menjadi penghambat kerjasama dari para instansi terkait dalam menyelesaikan program sertifikasi tanah wakaf.

a. Berdasarkan perspektif Kantor Urusan Agama sebagai representasi masyarakat ditemukan kendala dan upaya penyelesaian sebagai berikut:

1. Biaya

Ketentuan tentang biaya wakaf telah diatur dalam Pasal 59 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, disebutkan bahwa biaya administrasi wakaf ditanggung oleh negara. Namun dalam praktiknya proses sertifikasi tanah wakaf masih terdapat biaya teknis yang dibebankan kepada pemohon. Biaya yang menjadi tanggungan dari pemohon diantaranya untuk proses pengukuran dan pemetaan, dengan kisaran Rp450.000,00/m². Nominal yang tertera untuk per m² (/m²) dianggap terlalu memberatkan, tetapi pengukuran dan pemetaan penting dilakukan untuk memvalidasi data fisik dari tanah yang akan diwakafkan. Adanya beban biaya teknis menimbulkan perbedaan persepsi antara wakif dengan nadzir tentang siapa yang seharusnya menanggung biaya tersebut. Wakif merasa sudah tidak ada tanggung jawab terhadap tanah tersebut karena telah menyerahkannya kepada nadzir. Sedangkan nadzir merasa hanya melakukan pengelolaan terhadap tanah yang diwakafkan. Belum lagi jika nadzir adalah perorangan yang seringkali tidak ada dana khusus untuk mengurus sertifikasi tanah wakaf. Keadaan yang demikian menjadi salah satu faktor tidak berlanjutnya proses sertifikasi tanah wakaf di kantor pertanahan ATR/BPN.

Diperlukan penegasan secara regulasi tentang klasifikasi pembiayaan dalam proses sertifikasi tanah wakaf di ATR/BPN. Memisahkan antara biaya administrasi yang memang gratis ditanggung negara dan biaya pelaksanaan teknis yang menjadi beban tanggung jawab dari pemohon. Selain itu, perlu dipertegas juga tentang pihak mana yang bertanggung jawab mendaftarkan dan menanggung biaya dari sertifikasi tanah wakaf. Pemerintah daerah dapat turut dilibatkan dengan program kerja sama pembebasan atau subsidi biaya sertifikasi tanah wakaf dengan kriteria tertentu, kriteria yang dapat dimasukkan antara lain nadzir perseorangan yang memiliki keterbatasan dana. Dengan kepastian regulasi dan dukungan pendanaan, hambatan biaya dalam sertifikasi tanah wakaf dapat diminimalisir.

2. Waktu

Masyarakat sering mengeluhkan hambatan dalam proses sertifikasi tanah wakaf tentang lamanya waktu penyelesaian. Berdasarkan informasi dari laman

resmi ATR/BPN Kota Magelang, estimasi waktu penyelesaian untuk pelayanan sertifikasi tanah wakaf adalah dalam jangka waktu 98 hari kerja. Namun dalam praktiknya, belum berjalan sesuai dengan informasi yang tersedia. Secara umum masyarakat ingin tahu sudah sampai mana proses pendaftarannya berlangsung. Hal tersebut menjadi keluhan masyarakat juga tentang kurangnya transparansi tahapan proses yang sedang berjalan. Ada juga masyarakat yang berkonsultasi ke KUA tentang berkasnya yang tak kunjung selesai dan tidak diketahui sudah sampai mana proses berlangsung. Keadaan seperti ini menyebabkan ketidakpastian dalam proses yang berakibat pada turunnya kepercayaan masyarakat terhadap proses pelayanan di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hambatan waktu yang ada, diperlukan adanya transparansi dari ATR/BPN dengan memanfaatkan penggunaan sistem pelayanan elektronik. Sehingga pemohon dimungkinkan dapat mengakses dan memantau keberlanjutan proses secara mandiri. Perlu dipertegas juga tentang bagaimana jika proses yang berlangsung sudah melebihi estimasi yang diberikan, apakah pemohon dapat diberikan kompensasi berupa potongan biaya dalam proses sertifikasi sebagai bentuk pertanggung jawaban dari kantor pertanahan. Dengan transparansi dan akuntabilitas dari ATR/BPN, proses sertifikasi tanah wakaf dapat berjalan dengan tertib dan kepercayaan dari masyarakat juga meningkat.

3. Proses Rumit

Prosedur sertifikasi tanah wakaf seringkali dianggap terlalu panjang dan merepotkan. Tahap yang berlapis mulai dari persiapan berkas untuk di proses ke KUA, sampai pengajuan sertifikasi di ATR/BPN membuat masyarakat merasa enggan untuk melakukan prosedur yang seharusnya. Tidak sedikit masyarakat memilih menunda atau sebelumnya sudah pernah mengajukan sertifikasi tetapi masih di tangguhkan karena ada syarat yang belum terpenuhi, menyebabkan masyarakat memilih tidak melakukan sertifikasi di kantor pertanahan. Anggapan prosedur yang rumit juga diakibatkan karena tidak adanya pendampingan dan informasi yang cukup tentang tahapan berproses sertifikat wakaf di ATR/BPN. Hingga pada akhirnya, prosedur yang rumit juga turut menjadi faktor rendahnya minat masyarakat untuk mendaftarkan wakaf secara resmi.

Untuk menanggulangi adanya proses yang rumit ini perlu upaya penyederhanaan informasi dan pendampingan administratif. Salah satunya dengan menyediakan layanan prapendaftaran sebelum berkas resmi diajukan. Melalui layanan prapendaftaran ini, masyarakat menjadi tahu adanya kemungkinan hambatan dari proses yang akan dijalani dalam mendaftarkan tanah wakaf. Pendampingan yang dilakukan dari awal membantu mengurangi kesalahan-kesalahan dalam proses administrasi yang dapat mengganggu proses. Selain itu, ATR/BPN juga dapat menyediakan buku saku yang berisi panduan tata cara sertifikasi tanah wakaf. Buku saku tersebut dapat di bagikan saat berkegiatan sosialisasi pada kelurahan atau desa. Dengan penyederhanaan proses dan pendampingan, diharapkan prosedur sertifikasi tanah wakaf tidak lagi dianggap sebagai suatu hal yang rumit dan dapat meningkatkan partisipasi masyarakat.

- b. Dari perspektif Kantor Pertanahan ATR/BPN Khususnya Kota Magelang, hambatan nyata terletak pada rendahnya tingkat kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah wakaf. Masih banyak masyarakat menganggap bahwa wakaf cukup dilakukan dengan ikrar di KUA, tanpa melanjutkan proses pendaftaran di ATR/BPN. Akta ikrar wakaf memang memiliki kekuatan pembuktian, akan tetapi belum memberikan jaminan kepastian secara penuh seperti sertifikat wakaf yang diterbitkan oleh ATR/BPN. Pendaftaran sertifikasi tanah wakaf di ATR/BPN juga tidak hanya sebagai bukti kepemilikan yang autentik apabila terjadi sengketa, tetapi juga berkaitan dengan tertib administrasi pertanahan yang menjadi bagian dari sistem pendaftaran tanah nasional. Dengan pendaftaran resmi, status hak atas tanah yang awalnya hak milik akan berubah menjadi hak tanah wakaf. Kedua jenis hak tersebut tentu memiliki karakter dan kewajiban yang berbeda, sehingga perlu dilakukan pendaftaran sertifikasi secara resmi di ATR/BPN. Oleh karena itu, penting dilakukan sosialisasi dengan simulasi yang melibatkan masyarakat secara langsung sebagai upaya tertib administrasi dan kepastian hak atas tanah yang telah diwakafkan.

Berdasarkan faktor-faktor yang ditemukan secara empiris, baik dari perspektif KUA yang merepresentasikan masyarakat maupun ATR/BPN sebagai instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat tanah wakaf, masalah utamanya terletak pada kurang optimalnya komunikasi dan koordinasi antara KUA, ATR/BPN, dan masyarakat. Keempat faktor sebelumnya jelas saling berkaitan, dan berdasarkan analisis dapat disimpulkan bahwa masalah utamanya adalah komunikasi dan koordinasi. Informasi yang tidak tersampaikan dengan baik dan utuh menyebabkan proses tidak terintegrasi, akibatnya tahap lanjutan sertifikasi tanah wakaf di kantor pertanahan tidak dijalankan dengan maksimal. Oleh karena itu, perlu diadakan pelayanan yang polanya lebih terkoordinasi baik secara sosialisasi, pendampingan, sampai pemanfaatan sistem teknologi untuk mendukung berjalannya program sertifikasi tanah wakaf. Sehingga tujuan dari adanya sertifikasi tanah wakaf secara prosedural dapat terlaksana.

SIMPULAN

Pendaftaran sertifikat tanah wakaf merupakan instrumen hukum yang memiliki peran strategis dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum atas harta benda wakaf, khususnya di Kota Magelang. Praktik pewakafan yang berhenti pada tahap ikrar di Kantor Urusan Agama (KUA) tanpa dilanjutkan ke proses sertifikasi di Kantor Pertanahan ATR/BPN berpotensi menimbulkan kerentanan yuridis di kemudian hari. Tanah wakaf yang belum disertifikasi tidak memiliki kekuatan pembuktian yang optimal sehingga rentan terhadap sengketa. Kondisi tersebut mencerminkan adanya kesenjangan antara pengaturan normatif dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dengan implementasinya. Urgensi pensertifikatan tanah wakaf terletak pada fungsinya dalam menjamin kepastian status hukum atas tanah yang diwakafkan. Sehingga hak dan peruntukannya terlindungi secara jelas dan tidak menimbulkan penafsiran yang

berbeda di kemudian hari. Pensertifikatan juga berfungsi sebagai instrumen pencegahan konflik, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang mendukung pengelolaan wakaf secara berkelanjutan.

Berdasarkan hasil penelitian di Kota Magelang, hambatan dalam proses sertifikasi tanah wakaf meliputi faktor biaya teknis pengukuran, lamanya waktu penyelesaian, prosedur yang dianggap rumit, serta rendahnya kesadaran masyarakat terhadap urgensi sertifikasi tanah wakaf. Permasalahan tersebut diperburuk oleh belum optimalnya komunikasi dan koordinasi antarinstansi baik KUA maupun ATR/BPN dalam memberikan pendampingan serta informasi yang komprehensif kepada masyarakat. Dengan demikian, perlu peningkatan kerja sama antarinstansi melalui sosialisasi yang terkoordinasi, transparansi biaya dan tahapan layanan, penyederhanaan prosedur, serta pemanfaatan sistem pelayanan berbasis elektronik. Pengoptimalan langkah-langkah tersebut diharapkan mampu meningkatkan angka sertifikasi tanah wakaf dan menjadi instrumen preventif dalam mencegah sengketa serta menjamin kemanfaatan tanah wakaf bagi masyarakat.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada Universitas Tidar yang telah memberikan dukungan akademik dalam pelaksanaan penelitian ini. Ucapan terima kasih secara khusus penulis sampaikan kepada Dosen Pembimbing Lapangan yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta pendampingan secara berkelanjutan sejak tahap perencanaan hingga penyelesaian penelitian ini. Bimbingan, masukan, dan evaluasi yang diberikan menjadi kontribusi penting dalam menjaga kualitas dan ketepatan arah penelitian.

Selanjutnya, penulis mengucapkan terima kasih kepada Kantor Urusan Agama dan Kantor Pertanahan Kota Magelang atas kerja sama, keterbukaan informasi, serta data yang diberikan selama proses pengumpulan bahan penelitian. Penulis juga menyampaikan apresiasi kepada rekan-rekan kelompok atas kerja sama, diskusi, dan dukungan yang terjalin selama proses penelitian, sehingga penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penghargaan yang tulus juga ditujukan kepada narasumber dan seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan kontribusi pemikiran serta dukungan moral. Terakhir, penulis mengucapkan terima kasih kepada Redaksi *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* atas kesempatan yang diberikan untuk mempublikasikan hasil penelitian ini, dengan harapan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan penelitian selanjutnya khususnya di bidang ilmu hukum agraria dan perwakafan di Indonesia.

DAFTAR RUJUKAN

- Aprilianti, D. (2026). Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Mengatasi Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Tanah. *Jurnal Serambi Hukum*, 19(1), 292-302.
- Assril., Hidayatullah, R., & Saiin, A. (2025). Dinamika Hukum Wakaf di Indonesia Tantangan dan Solusi dalam Pengelolaan Aset Wakaf Produktif. *Al Barakat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, 5(1), 11-23.

- Islamy, S. R., Ariputri, A. A., Soegijanto, B., & Tanaya, W. D. (2023). Juridical Consequences and Legal Protection for Unregistered Waqf Land. 12(1), 166-176. <https://doi.org/10.35335/legal.Juridical>
- Kasdi, O. A. (2014). PERAN NADZIR DALAM PENGEMBANGAN WAKAF. *ZIZWAF: Jurnal Zakat dan Wakaf*, 1(2), 213-226.
- Lase, A., Sitorus, O. A., & Napitupulu, D. R. W. (2025). Pendaftaran Tanah Wakaf di Indonesia. *RECHTSNORMEN: Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum*, 4(1), 1-5.
- Syamsani, Amin, M., & Mustarin, B. (2025). ANALISIS PERAN KANTOR URUSAN AGAMA (KUA) DALAM PENINGKATAN POTENSI WAKAF PADA MASYARAKAT DI KECAMATAN BAJENG KABUPATEN GOWA. *QADAUNA: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Keluarga Islam*, 7(1), 1-15.
- Wirasastra, A. H., & Arba. (2022). Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Wakaf (Studi di Kabupaten Lombok Timur). *Jurnal Private Law*, 2(1), 179-186. <https://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw>
- Indonesia. (1945). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Nomor 75.
- Indonesia. (1960). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Indonesia. (2004). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159.
- Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. (2017). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 319.
- Kantor Pertanahan Kota Magelang. (n.d.). Retrieved from <https://kot-magelang.atrbpn.go.id/>
- Sistem Informasi Wakaf. (n.d.). Retrieved from https://siwak.kemenag.go.id/siwak/persen_jumlah_tanah_wakaf_kab.php?pid=aWM0azdML21oUkxzbfEVB1pwQnI4UT09&_kbid=ZGJ1SHNFUUJjajVVaE5CZWZKbC9tdz09