

SKRIPSI

**MEKANISME PENDAFTARAN TANAH WAKAF UNTUK MASJID DI
KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana

Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Widya Gama

Mahakam Samarinda



Oleh :

LIA JULIANTI

NPM. 1974201001

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHKAM SAMARINDA

TAHUN 2025

SKRIPSI

MEKANISME PENDAFTARAN TANAH WAKAF UNTUK MASJID DI KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana

Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Widya Gama

Mahakam Samarinda



Oleh :

LIA JULIANTI

NPM. 1974201001

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHKAM SAMARINDA

TAHUN 2025



UNIVERSITAS
WIDYA GAMA MAHKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI

KOGENTRASI:
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
3. HUKUM TANAH

BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI

Pada hari ini Sabtu Tanggal, 12 April 2025 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Pengaji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 11 Bulan September Tahun 2024 Nomor 17.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2024 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan Pertama Kedua : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung

Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	Dr. H. HUDALI MUKTI. S.H.,M.H..	KETUA	1.
2.	HI. RUSTIANA, S.H.,M.H	SEKRETARIS	2.
3.	DINNY WIRAWAN PRATIWIE.S.H.,M.H	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

NAMA : Lia Jullanti
NPM : 19.111007.74201.001
JUDUL SKRIPSI : Mekanisme Pendaftaran Tanah Wakaf Untuk Masjid Di Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Hasil yang dicapai Dengan Predikat : **LULUS/ TIDAK LULUS**
A. Dengan Puji dan Sangat Memuaskan
B. Memuaskan
C. Cukup

Samarinda , 12 April 2025

Mahasiswa Penerima Ujian

Lia Jullanti

NPM: 19.111007.74201.001

Ketua Tim Pengaji

Dr. H. HUDALI MUKTI. S.H.,M.H.
NIDN : 1105087302

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Lia Julianti

NPM : 1974201001

Program studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Berikut menegaskan secara benar bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul:

“Mekanisme Pendaftaran Tanah Wakaf Untuk Masjid Di Kota Samarinda, Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”

Tugas Akhir Penulisan Hukum ditulis oleh saya sendiri, dan tidak mengandung pendapat atau karya ilmiah yang dipublikasikan individu lain dalam mendapatkan gelar akademik dalam universitas. Tugas Akhir Penulisan Hukum tersebut juga tidak mengandung argumen atau karya yang pernah diterbitkan atau ditulis individu lain, baik sebagian maupun secara utuh, terkecuali dikutip dengan tertulis khusus dalam skrip ini dan mencantumkan sumber yang relevan.

2. Jika dikemudian hari terbukti bahwa karya ini mengandung unsur PLAGIARISME, saya bersedia menerima segala konsekuensi akademik, termasuk pencabutan gelar yang telah saya peroleh serta tindakan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
3. Saya menyatakan bahwa karya ini dapat digunakan sebagai sumber refrensi atau pustaka, oleh pihak lain dengan tetap menghormati hak penulis.

Saya membuat pernyataan ini secara benar guna digunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, 20 Januari 2025
Yang Menyatakan,



Lia Juliani
NPM. 1974201001

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : Lia Juliani
NPM : 1974201001
Fakultas : Fakultas Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Mekanisme Pendaftaran Tanah Wakaf Untuk Masjid Di Kota
Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Disetujui Oleh,

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIDN. 1105087302

Hj. Rustiana, S.H., M.H.
NIDN. 1107107705

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIK.2007.073.103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Lia Julianti

NPM : 1974201001

Fakultas : Fakultas Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Mekanisme Pendaftaran Tanah Wakaf Untuk Masjid Di Kota
Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Disetujui Oleh,

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIDN. 1105087302

Hj. Rustiana, S.H., M.H.
NIDN. 1107107705

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIK.2007.073.103

Ungkapan Pribadi :

Terima kasih untuk diri sendiri, karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini, mampu mengatur waktu, tenaga, pikiran, serta keuangan dan perekonomian sendiri dengan sangat amat baik sehingga dapat menyelesaikan biaya perkuliahan dengan hasil jerih payah sendiri, mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tak pernah memutuskan menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

Motto :

Orang lain gak akan bisa paham struggle dan masa sulitnya kita yang mereka ingin tahu hanya bagian success stories. Berjuanglah untuk diri sendiri walaupun tidak ada yang tepuk tangan. Kelak diri kita dimasa depan akan sangat bangga dengan apa yang kita perjuangkan hari ini.

ABSTRAK

Nama : Lia Julianti
NPM : 1974201001
Judul : Mekanisme Pendaftaran Tanah Wakaf Untuk Masjid Di Kota Samarinda, Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Pembimbing : 1. Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
2. Hj. Rustiana, S.H.,M.H

Penelitian ini membahas mekanisme pendaftaran tanah wakaf untuk masjid di Kota Samarinda berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tanah wakaf sangat penting untuk mendukung kegiatan keagamaan dan sosial, meskipun proses pendaftarannya masih menghadapi berbagai kendala. Dengan metode hukum normatif dan pendekatan yuridis, penelitian ini menemukan bahwa pendaftaran tanah wakaf dapat dilakukan secara sistematik atau sporadik, tergantung pada status kepemilikan tanah. Kendala utama meliputi kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur administrasi, ketidaklengkapan dokumen, dan kurangnya koordinasi antarinstansi, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kementerian Agama. Oleh karena itu, diperlukan strategi seperti peningkatan sosialisasi, percepatan sertifikasi melalui program pemerintah, serta penguatan koordinasi antar lembaga untuk menjamin kepastian hukum atas tanah wakaf.

Kata kunci: Pendaftaran tanah wakaf, mekanisme, kepastian hukum, Kota Samarinda.

ABSTRACT

Name : Lia Julianti
NPM : 1974201001
Title : The Mechanism For Registering Waqf Land For Mosques In
The City Of Samarinda Reviewed From Government
Regulation Number 24 Of 1997 Concerning Land Registration
Mentor : 1. Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
2. Hj. Rustiana, S.H., M.H

This study examines the mechanism for registering waqf land for mosques in Samarinda City, based on Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. Waqf land plays a vital role in supporting religious and social activities, although its registration process still faces several challenges. Using a normative legal research method with a juridical approach, this study reveals that waqf land registration can be carried out systematically or sporadically, depending on the land ownership status. Key obstacles include a lack of public understanding of administrative procedures, incomplete documentation, and insufficient coordination between relevant institutions, such as the National Land Agency (BPN) and the Ministry of Religious Affairs. To address these issues, strategies like increasing public awareness, accelerating waqf land certification through government programs, and strengthening inter-agency coordination are essential to ensure legal certainty over waqf land.

Keywords: Waqf land registration, mechanism, legal certainty, Samarinda City.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas beribu nikmat ataupun karunia-Nya yang telah diberikan atas berkat rahmat dan perlindungannya lah penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini yang berjudul **“MEKANISME PENDAFTARAN TANAH WAKAF UNTUK MASJID DI KOTA SAMARINDA, DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”** dapat terselesaikan dengan sangat baik. Penyusunan Skripsi ini sebagai tugas akhir dari proses perkuliahan pada jenjang Strata-1 (S1) pada program studi Ilmu Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

Pada penulisan Skripsi ini, penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kelemahan dari berbagai sisi. Tetapi berkat bantuan dan dukungan atas beberapa pihak, penulis mampu menyelesaikannya dengan baik. Karena itu penulis mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada :

1. Kedua orang tua tersayang yakni Bapak Syahril (Alm) dan Ibu Jaleha, penulis menyadari bahwa tiada kata yang mampu sepenuhnya menggambarkan rasa syukur ini. Namun, dengan penuh cinta dan ketulusan, izinkan penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kalian. Terima kasih atas segalanya, terima kasih atas kasih doa, dukungan, dan cinta yang tiada henti-hentinya diberikan kepada penulis, khususnya sepanjang perjalanan penelitian skripsi ini. Terima kasih telah berjuang bersama mengorbankan banyak waktu, tenaga dan upaya untuk mendukung penulis meraih impian. Tanpa

kehadiran kalian yang sangat luar biasa pencapaian ini tidak mungkin terwujud, karena kalian sumber inspirasi dan kekuatan yang tak tergantikan bagi penulis. Penulis berharap dengan terselesaiannya skripsi ini dapat menjadi bentuk penghormatan dan apresiasi atas segala perjuangan dan kasih sayang yang kalian berikan. Untuk Bapak, semoga Allah menempatkan Bapak di tempat terbaik disisi-Nya. Dan untuk Ibu, semoga Allah senantiasa memberkahi Ibu dengan kesehatan, kebahagiaan, keberkahan dan umur panjang. Semoga segala doa yang telah kalian panjatkan untuk penulis menjadi jembatan menuju kesuksesan dunia dan akhirat.

2. Edi Sazali, Ina Astuti (Almh), Ida Suana, dan Ari Ahwansyah, selaku kakak kesayangan penulis yakni yang selalu memberikan dukungan moril dan materil, memotivasi dan mendoakan penulis.
3. Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
4. Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H selaku dosen pembimbing I yang telah berkenan memberikan tambahan ilmu dan solusi pada setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini.
5. Ibu Hj.Rustiana, S.H., M.H selaku dosen pembimbing II yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan penulis selama menyusun skripsi dan memberikan banyak ilmu serta solusi pada setiap permasalahan dalam penulisan skripsi.

6. Ibu Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H selaku Dosen Penguji, atas kritik serta saran yang membangun dalam penyempurnaan skripsi tersebut.
7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum, seluruh staf dan karyawan Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda sudah memberi dukungan pada penulis serta memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
8. Bapak Surya Thamrin (EL-Barilto Resto & Café) selaku Atasan saya yang selalu memberi dukungan penuh dalam penyusunan skripsi ini.
9. El-Barilto *Office*, Sri Wahyu Utami, Fitriani Astuti, Riezky Febriani Sigit, dan Andi Yunita Sepriani selaku teman-teman kantor penulis yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Dimas Prastyo Arbi, Amd.T selaku calon suami penulis yang selalu memberikan kasih sayang, perhatian, dukungan dan waktunya kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
11. Teman-teman dekat penulis di kelas C Ilmu Hukum, Yuliana Lahai, Nur Azidah, dan Dea Yunita Sari, terima kasih telah memberikan pembelajaran, pengalaman, suka maupun duka yang dilalui bersama-sama selama masa perkuliahan.
12. Teman-teman kelas C Ilmu Hukum Angkatan 2019 yang telah memberikan banyak kenangan, dukungan, dan semangat dari masa perkuliahan hingga proses menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Akhir kata Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat dijadikan referensi demi pengembangan ke arah yang lebih baik lagi. Penulis mengharap kritik dan komentar, serta kritik yang sifatnya memperbaiki dan mengembangkan dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini sangat diharapkan.

Samarinda, 20 Januari 2025
Penulis

Lia Julianti
NPM.1974201001

DAFTAR ISI

LEMBAR COVER	i
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
D. Metode Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG MEKANISME PENDAFTARAN TANAH WAKAF UNTUK MASJID DI KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH	11
A. LANDASAN TEORI	11
1. Teori Perlindungan Hukum	11

2. Teori Kepastian Hukum	13
3. Teori Efektivitas Hukum	15
4. Wakaf	18
5. Pendaftaran Tanah.....	24
6. Tanah Wakaf	27
7. Badan Badan Terkait Pendaftaran Tanah Wakaf	27
B. LANDASAN FAKTUAL	30
1. Tahapan dalam proses pendaftaran tanah wakaf untuk masjid dikota samarinda.....	30
2. Dokumen yang harus dilengkapi oleh pihak yang ingin mendaftarkan tanah wakaf.	31
3. Kendala yang sering dihadapi dalam pendaftaran tanah wakaf dikota samarinda.....	32
4. Badan Pertanahan Nasional mengatasi masalah tanah wakaf yang belum memiliki dokumen lengkap.....	32
5. Program khusus untuk mempercepat sertifikasi tanah wakaf di kota samarinda.....	32
6. Langkah Badan Pertanahan Nasional (BPN) melindungi tanah wakaf dari klaim oleh pihak lain.	33
7. Mekanisme jika wakif belum memiliki dokumen akta ikrar wakaf.	33
8. Mekanisme atau tahapan jika yang menerima wakaf itu perorangan, organisasi dan atau badan hukum	33

9. Langkah yang bisa ditempuh jika sertifikat disalah gunakan oleh nazhir perorangan.....	34
---	----

BAB III PEMBAHASAN TENTANG MEKANISME PENDAFTARAN TANAH WAKAF UNTUK MASJID DI KOTA SAMARINDA, DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH..... 36

A. Mekanisme pendaftaran tanah wakaf untuk masjid di kota samarinda ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	36
B. Kendala dalam pendaftaran tanah wakaf untuk masjid di kota samarinda ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah	43

BAB IV PENUTUP..... 51

A. KESIMPULAN	51
B. SARAN	51

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

1. Struktur Organisai Kantor ATR/BPN Kota Samarinda
2. Surat Keterangan Sudah Melaksanakan Penelitian Skripsi
3. Pedoman Wawancara
4. Profil Narasumber
5. Dokumentasi Wawancara dengan Narasumber
6. Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Sebagai kebutuhan dasar, tanah digunakan untuk berbagai keperluan, seperti tempat tinggal, sumber penghidupan, hingga pemakaman. Selain itu, tanah juga dimanfaatkan untuk sarana umum, seperti jalan, pasar, fasilitas kesehatan, pendidikan, dan tempat ibadah. Dalam konteks negara dan pemerintahan, tanah merupakan aset strategis yang harus dikelola dan dilindungi dengan baik, mengingat tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi tetapi juga nilai sosial dan spiritual. . Perolehan tanah dapat dilakukan melalui beberapa cara, seperti jual-beli, hibah, pelepasan hak untuk kepentingan umum, dan Salah satu bentuk Perolehan tanah yang berlandaskan nilai keagamaan adalah wakaf.¹

Dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf disebutkan bahwa wakaf merupakan konsep dalam Islam, di mana seorang wakif menyerahkan sebagian harta miliknya untuk dimanfaatkan secara permanen atau dalam jangka waktu tertentu untuk kepentingan ibadah dan kesejahteraan masyarakat. Tanah wakaf sering kali digunakan untuk pembangunan tempat ibadah seperti masjid, pondok pesantren, lembaga pendidikan, maupun fasilitas sosial lainnya. Hal ini menjadikan tanah wakaf tidak hanya sebagai bagian dari aset keagamaan tetapi juga sebagai bentuk kontribusi terhadap mendukung masyarakat pembangunan dan kesejahteraan umat.

Namun pengelolaan dan perlindungan tanah wakaf memerlukan perhatian khusus, terutama dalam konteks hukum dan administrasi. Perlindungan tanah wakaf bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah, menghindari penguasaan tanah tidak sah, dan memastikan tanah tersebut

¹ Abdul Hamid Usman, "Wakaf Tanah Hak Milik Belum Terdaftar," *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palembang.

dimanfaatkan sesuai dengan tujuan syariah serta ikrar wakif. Dalam hal ini, pendaftaran tanah wakaf menjadi langkah penting yang harus dilakukan. Pendaftaran tanah wakaf tidak hanya berfungsi untuk menjamin hak atas tanah secara hukum tetapi juga memberikan perlindungan terhadap aset wakaf dari kemungkinan perlindungan atau pengingkaran hak. Selain itu, pendaftaran juga mempermudah pemerintah dan masyarakat dalam mengelola aset wakaf secara transparan dan bertanggung jawab.

Sebagai dasar hukum, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mengatur bahwa wakaf adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh wakif dengan menyerahkan sebagian harta miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau dalam jangka waktu tertentu sesuai syariah. Undang-undang ini menjelaskan unsur-unsur penting dalam pelaksanaan wakaf, yaitu wakif, nazhir (pengelola wakaf), harta benda wakaf, ikrar wakaf, peruntukan wakaf, dan jangka waktu wakaf. Semua unsur ini menjadi dasar untuk memastikan bahwa wakaf dapat dilaksanakan secara sah dan mencapai tujuan yang diharapkan.²

Dalam konteks administrasi pertanahan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi acuan utama bagi pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, termasuk tanah wakaf. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat. Pendaftaran tanah dilakukan melalui dua mekanisme utama, yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dan pendaftaran sporadik. Dalam kasus tanah wakaf, pendaftaran secara sporadik sering kali digunakan, terutama untuk tanah yang belum terdaftar dalam sistem pertanahan atau tanah yang berada di luar program PTS.³

Pendaftaran tanah wakaf secara sporadik dilakukan berdasarkan inisiatif pemilik atau pihak terkait dengan memenuhi persyaratan administratif dan yuridis sesuai peraturan yang berlaku. Proses ini memungkinkan tanah wakaf, termasuk yang digunakan untuk masjid, memperoleh sertifikat sebagai bukti otentik yang memberikan perlindungan hukum atas hak kepemilikan. Selain itu, sertifikasi

² Kementerian Agama Republik Indonesia, "Pengertian Wakaf," Badan Wakaf Indonesia, diakses 31 Oktober 2024, <https://www.bwi.go.id/literasiwakaf/pengertian-wakaf/>.

³ Berita 99.co, "Sertifikasi Tanah Rumah Ibadah: Fungsi, Syarat, dan Tata Cara Pengajuannya," diakses 31 Oktober 2024, <https://berita.99.co/sertifikasi-tanah-rumah-ibadah/>.

tanah wakaf membantu pemerintah dalam mencatat dan memetakan aset wakaf yang ada, sehingga pengelolaannya dapat dilakukan dengan lebih baik.

Namun meskipun regulasi terkait pendaftaran tanah wakaf telah tersedia, pelaksanaannya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala. Salah satu tantangan utama adalah kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur pendaftaran tanah wakaf. Banyak pihak yang tidak mengetahui langkah-langkah administrasi yang harus dilakukan atau persyaratan dokumen yang perlu dilengkapi. Selain itu, minimnya koordinasi antara pihak-pihak terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), nazhir, dan masyarakat, juga menjadi penghambat dalam mempercepat proses pendaftaran tanah wakaf. Akibatnya, banyak tanah wakaf yang masih belum tersertifikat, sehingga rentan terhadap potensi pelestarian atau penguasaan oleh pihak yang tidak berhak.

Kondisi ini juga tercermin di Kota Samarinda, di mana tanah wakaf memainkan peran penting dalam mendukung kegiatan sosial dan keagamaan. Berdasarkan data Sistem Informasi Wakaf (SIWAK), jumlah tanah wakaf di Kota Samarinda mencapai 1.134 bidang dengan luas total sekitar 250,84 hektar. Dari jumlah tersebut, hanya 531 bidang yang telah bersertifikat, sementara 603 bidang lainnya masih belum terdaftar, termasuk tanah yang digunakan untuk masjid. Ketidakterdaftaran tanah wakaf ini berpotensi menimbulkan risiko konflik kepemilikan atau korupsi aset wakaf oleh pihak tertentu.⁴

Untuk mengatasi permasalahan ini, percepatan pendaftaran tanah wakaf secara sporadik menjadi langkah yang sangat penting. Langkah ini diperlukan untuk menjamin kepastian hukum, mendukung kegiatan sosial-keagamaan masyarakat, serta melindungi aset wakaf agar dapat dimanfaatkan sesuai dengan tujuan syariah. Dengan adanya sertifikasi, tanah wakaf tidak hanya mendapatkan

⁴ Kementerian Agama Republik Indonesia, "Percentase Tanah Wakaf Bersertifikat Menurut Kabupaten/Kota," SIWAK, diakses 31 Oktober 2024, https://siwak.kemenag.go.id/siwak/persen_jumlah_tanah_wakaf_kab.php?_pid=M1F3SWVNSThMMGk3cjZCd2xoeDdoQT09&_kbid=V1Bxs21RM2dMWkFvdDZNZ09zdklVQT09.

perlindungan hukum tetapi juga dapat dikelola dengan lebih baik dan transparan. Upaya ini juga sejalan dengan program pemerintah dalam mewujudkan tata kelola pemerintahan yang tertib dan berkeadilan.

Oleh karena itu, pendaftaran tanah wakaf menjadi semakin mendesak untuk memastikan kepastian hukum dan mendukung optimalisasi kegiatan sosial-keagamaan masyarakat. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk meneliti **“Mekanisme Pendaftaran Tanah Wakaf Untuk Masjid Di Kota Samarinda, Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme pendaftaran tanah wakaf untuk masjid di kota samarinda ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah wakaf untuk masjid di kota samarinda ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan Penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme pendaftaran tanah wakaf untuk masjid di Kota Samarinda ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah wakaf untuk masjid di Kota Samarinda ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kegunaan Penelitian adalah:

1. Penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur hukum agraria, khususnya dalam bidang pendaftaran tanah wakaf, yang dapat digunakan sebagai referensi bagi akademisi, peneliti, dan mahasiswa hukum dalam mengembangkan kajian-kajian terkait pendaftaran tanah wakaf
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi pemerintah daerah, Kantor Pertanahan Kota Samarinda, serta pihak-pihak terkait dalam mengidentifikasi dan mengatasi kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah wakaf untuk tempat ibadah. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi panduan atau pedoman bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan tanah wakaf dengan tata cara yang benar dan sesuai peraturan.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis atau pendekatan dari sudut ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan.⁵

⁵ Sunggono, B. (2018). Metodologi Penelitian Hukum (Ed. 1). Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hlm 20

2. Bahan Hukum

Bahan hukum yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bahan hukum primer
 - 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Amandemen IV).
 - 2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
 - 3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 5) Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
 - b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum pendukung bahan hukum primer, terdiri dari literatur-literatur, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, makalah, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan tesis ini, dan juga bahan-bahan hukum lainnya yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁶
 - c. Bahan hukum tersier adalah sumber informasi yang berfungsi sebagai penunjang dalam penelitian hukum, yang tidak memiliki kekuatan hukum seperti bahan hukum primer atau sekunder. Contoh dari bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia, dan buku referensi lainnya yang memberikan definisi, istilah, dan konteks tambahan yang relevan dengan topik hukum yang dibahas.
- ## 3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum
- a. Studi Kepustakaan

⁶ Zed, M. (2018). Metode Penelitian Kepustakaan Cetakan Kelima. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia. hlm 31

Studi kepustakaan adalah kegiatan yang berkaitan dengan pengumpulan informasi dari berbagai sumber, seperti buku, majalah, dan literatur lainnya, untuk meninjau dan memahami penelitian yang relevan.

⁷Melalui studi pustaka, peneliti dapat mengumpulkan data dari bahan pustaka yang bersumber dari buku, artikel, media cetak, dan sumber lain yang berkaitan dengan topik penelitian ini. Tujuan dari studi pustaka adalah untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang isu yang diteliti serta untuk mendukung argumen yang akan disampaikan dalam penelitian.

b. Studi Lapangan

Dalam penulisan ini penulis mengambil metode wawancara dalam pengumpulan data studi lapangan Wawancara merupakan metode pengumpulan data yang melibatkan proses tanya jawab secara langsung antara peneliti dan responden, narasumber, atau informan dengan tujuan memperoleh informasi yang mendalam dan detail terkait topik penelitian.⁸

Karena penelitian ini menggunakan metode wawancara sebagai teknik pengumpulan data untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya, penulis akan melakukan wawancara langsung dengan Ibu Ibu Ilmadianti S.Tr, selaku Koor Sub. Penetapan Dan Pengelolaan Tanah bertempat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda

4. Analisis Data

Data yang diperoleh dari kedua tahap studi kepustakaan kemudian diolah oleh peneliti menggunakan pendekatan deduktif melalui tiga langkah berikut:

⁷ Sugiyono, Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif dan Kualitatif: Kombinasi R&D Penelitian Pendidikan (Bandung: Alfabeta, 2019), hlm. 291

⁸ Muhammin. (2020). Metode Penelitian Hukum. Mataram: Mataram University Press. hlm. 95

- a. Editing - Peneliti melakukan penulisan ulang terhadap bahan hukum yang diperoleh untuk memastikan kelengkapan data. Bila ada bahan hukum yang belum lengkap, peneliti melengkapinya dan memformulasikan bahan hukum tersebut dalam bahasa yang lebih sederhana.
- b. Sistematisasi - Peneliti menyaring dan mengklasifikasikan bahan hukum berdasarkan jenisnya, lalu menyusun data hasil penelitian secara sistematis agar ada keterkaitan logis antara satu bahan hukum dengan bahan hukum lainnya.
- c. Deskripsi - Peneliti menggambarkan dan menganalisis hasil penelitian berdasarkan bahan hukum yang telah dikumpulkan.⁹

E. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman dan penelusuran isi skripsi ini secara keseluruhan, disusunlah sistematika penulisan yang berfungsi sebagai kerangka dan panduan dalam penyusunan skripsi. Adapun sistematika penulisan yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Bagian Awal Skripsi

Bagian awal memuat halaman sampul judul, berita acara ujian skripsi, surat pernyataan keaslian, halaman persetujuan, halaman pengesahan, ringkasan/abstraksi, kata pengantar, daftar isi, daftar gambar, dan daftar lampiran.

2. Bagian Utama Skripsi

Bagian utama terbagi atas bab dan sub bab yaitu sebagai berikut :

a. BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab pendahuluan ini terdiri dari suatu gambaran singkat yang menjadi objek permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini meliputi sub

⁹ H. Nur Solikin, Pengantar Metodologi Penelitian Hukum (Qiara Media, 2021), hlm. 122-123.

bagian sebagai berikut :

- A. Latar Belakang Masalah sebagai alasan dalam pemilihan judul yang mana menyangkut latar belakang dari objek permasalahan dalam penulisan karya ilmiah ¹⁰
- B. Rumusan Masalah, menyangkut ruang lingkup pokok permasalahan dalam penulisan karya ilmiah
- C. Tujuan Penelitian, berisi tentang apa yang ingin dicapai oleh peneliti melalui penelitian yang dilakukan. Bagian ini menguraikan hasil atau pencapaian yang diharapkan dari penelitian tersebut.
- D. Kegunaan Penelitian, adalah bagian yang menguraikan manfaat atau kontribusi penelitian, baik secara teoretis maupun praktis. Kegunaan penelitian dapat mencakup manfaat bagi penulis maupun masyarakat yang membaca.
- E. Metode Penelitian adalah sarana penunjang agar mudah dalam melaksanakan pengumpulan data dan menemukan jawaban dari permasalahan yang di teliti.

b. BAB II : LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL

Bab ini memuat argumen ilmiah, teori, doktrin, serta pandangan para ahli yang bersumber dari referensi yang terpercaya dan penelitian yang telah teruji. Dalam bab ini, juga disajikan ulasan dari berbagai sumber referensi,

¹⁰ Dwi Noviani Putri, Kedudukan Hukum Saksi Mahkota sebagai Alat Bukti dalam Peradilan Tindak Pidana Korupsi Berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 tentang Kitab Hukum Acara Pidana (Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi, 2020/2021), hlm. 16.

seperti buku teks, ensiklopedia, monograf, jurnal, dan hasil penelitian lainnya. Selain itu, bab ini mencakup landasan faktual, yang meliputi uraian tentang hasil penelitian yang diperoleh dari studi literatur dan/atau studi lapangan.

c. BAB III : PEMBAHASAN

Pada bab ini dituliskan secara rinci pelaksanaan penelitian berikut hasil-hasil kajian terkait dengan judul skripsi yaitu **“MEKANISME PENDAFTARAN TANAH WAKAF UNTUK MASJID DI KOTA SAMARINDA, DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”** untuk memberikan jawaban terkait permasalahan berupa bagaimana mekanisme pendaftaran tanah wakaf untuk masjid serta apa saja kendala dalam proses pendaftarannya

d. BAB IV : PENUTUP

Bab ini adalah bab terakhir yang terdiri dari dua bagian: kesimpulan dan saran. Kesimpulan menyajikan jawaban yang singkat dan jelas terhadap pertanyaan penelitian setelah melalui proses analisis pada bab-bab sebelumnya. Saran berisi rekomendasi yang diberikan oleh peneliti berdasarkan hasil pembahasan dan kesimpulan penelitian.

3. Bagian Akhir Skripsi

Bagian akhir dari skripsi ini berisi tentang daftar pustaka, surat keterangan telah melakukan penelitian, lampiran-lampiran, dan instrumen penelitian.

BAB II

LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG MEKANISME PENDAFTARAN TANAH WAKAF UNTUK MASJID DI KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. LANDASAN TEORI

1. Teori Perlindungan Hukum

a. Pengertian Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald, sebagaimana dikutip oleh Satjipto Raharjo, teori perlindungan hukum awalnya berkembang dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dirintis oleh para filsuf seperti Plato, Aristoteles, dan Zeno, yang memandang bahwa hukum memiliki sumber ilahi, bersifat universal dan abadi. Para pemikir hukum alam berpendapat bahwa hukum tidak dapat dipisahkan dari moralitas. Mereka melihat hukum dan moral sebagai refleksi dari aturan yang mengatur kehidupan manusia, baik secara internal maupun eksternal.¹¹

Fitzgerald, dalam menjelaskan teori perlindungan hukum menurut Salmond, menyatakan bahwa tujuan hukum adalah untuk mengintegrasikan dan mengoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat. Dalam dinamika kepentingan ini, melindungi satu kepentingan tertentu hanya bisa dicapai dengan membatasi kepentingan lain.¹²

Menurut Soekanto, sebagaimana dikutip oleh Hukum Online, perlindungan hukum pada dasarnya merupakan upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum melalui perangkat hukum yang ada. Selain peran penegak hukum, Soekanto juga menjelaskan bahwa terdapat lima faktor lain yang mempengaruhi proses penegakan hukum dan upaya perlindungannya. Pertama,

¹¹ Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum Cet 8, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 2014 hlm 53

¹² Ibid

faktor undang-undang, yaitu peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh pihak berwenang.¹³

Kedua, faktor penegak hukum, yaitu pihak-pihak yang terlibat langsung maupun tidak langsung dalam proses penegakan hukum. Ketiga, faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, misalnya sumber daya manusia yang terampil dan alat-alat yang memadai. Keempat, faktor masyarakat, yang mencakup lingkungan sosial di mana hukum diterapkan, di mana penerimaan masyarakat terhadap hukum menjadi elemen penting dalam menjaga ketertiban dan kedamaian. Terakhir, faktor kebudayaan, yang mencakup hasil karya, cipta, dan rasa yang mencerminkan aspirasi dan nilai-nilai masyarakat dalam kehidupan bersama.¹⁴

C.S.T. Kansil juga memiliki pendapat mengenai perlindungan hukum kansil mendefinisikan perlindungan hukum sebagai berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik, dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁵

b. Sarana Perlindungan Hukum

Menurut R. La Porta, seperti dikutip dalam *Journal of Financial Economics* melalui Gramedia, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua karakteristik utama, yaitu bersifat pencegahan (prohibited) dan bersifat hukuman (sanction). Perlindungan hukum yang nyata diwujudkan melalui keberadaan institusi-institusi penegak hukum, seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, serta lembaga-lembaga penyelesaian sengketa non-litigasi. Perlindungan yang bersifat pencegahan (prohibited) diwujudkan melalui pembuatan peraturan, sementara perlindungan yang bersifat hukuman (sanction) dilakukan melalui penegakan peraturan tersebut.¹⁶

Selanjutnya, menurut Muchsin dikutip dalam Jurnal Perlindungan Hukum Preventif terhadap Ekspresi Budaya Tradisional di yogyakarta, pelaksanaan

¹³ "Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli," Hukum Online, diakses 1 November 2024, <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/?page=2>.

¹⁴ Ibid

¹⁵ Hukum Online, "Pengertian Perlindungan Hukum dan Penegakan Hukum," diakses 1 November 2024, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/>.

¹⁶ "Perlindungan Hukum: Pengertian, Bentuk, dan Cara Mendapatkan Perlindungan Hukum" Gramedia, diakses dari <https://www.gramedia.com/literasi/perlindungan-hukum/> pada 1 November 2024.

perlindungan hukum memerlukan sarana atau wadah yang dikenal sebagai sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

- 1) Perlindungan Hukum Preventif: Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran sebelum kejadian tersebut. Hal ini diatur dalam peraturan perundangan yang bertujuan untuk memberikan petunjuk atau batasan dalam melaksanakan kewajiban.
- 2) Perlindungan Hukum Represif: Perlindungan yang bersifat reaktif dan berupa sanksi, seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan, yang dijatuhan setelah terjadi sengketa atau pelanggaran.¹⁷

Terakhir, Simanjuntak merumuskan empat unsur perlindungan hukum. Jika unsur-unsur berikut terpenuhi, barulah upaya perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum:

- 1) Adanya perlindungan dari pemerintah terhadap warganya.
- 2) Jaminan kepastian hukum.
- 3) Berkaitan dengan hak-hak warga negaranya.
- 4) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggar.¹⁸

2. Teori Kepastian Hukum

a. Pengertian Kepastian Hukum

Gustaf Radbruch, dalam konsep “Ajaran Prioritas Baku,” mengemukakan tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Dalam konsep tersebut, Radbruch menjelaskan bahwa kepastian hukum menghendaki agar hukum berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati, tidak hanya dalam hal pelaksanaannya, tetapi juga dalam mencerminkan bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum. Sebagai norma hukum tertulis, peraturan perundang-

¹⁷ Budi Asri, Dr. Dyah Permata. (2018). "Perlindungan Hukum Preventif terhadap Ekspresi Budaya Tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta." Halaman 18. <http://www.journal.uji.ac.id/JIPRO>

¹⁸ "Pengertian Perlindungan Hukum dan Cara Memperolehnya," JDIH Kabupaten Sukoharjo, diakses 1 November 2024, <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya#:~:text=upaya%20penegakan%20hukumnya.-Perlindungan%20hukum%20adalah%20upaya%20melindungi%20yang%20dilakukan%20pemerintah%20atau%20pengguna,berkaitan%20dan%20tidak%20dapat%20dilepaskan.>

¹⁸ "Pengertian Kepastian Hukum." Diakses dari <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-kepastian-hukum/> pada 24 September 2024.

undangan di Indonesia berfungsi sebagai landasan penyelenggaraan negara dan sebagai pedoman bagi masyarakat.¹⁹

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama terkait dengan norma hukum tertulis. Hukum yang tidak memiliki nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak dapat dijadikan pedoman perilaku bagi masyarakat. Kepastian hukum dapat diartikan sebagai berlakunya hukum secara tegas dalam masyarakat. Setiap orang tentu mendambakan penegakan hukum ketika terjadi suatu pelanggaran dalam keadaan konkret. Oleh karena itu, hukum yang telah ditetapkan harus diterapkan. Hal ini sejalan dengan adagium “*fiat justitia et pereat mundus*” (meski dunia akan runtuh, hukum harus tetap ditegakkan), yang merupakan maqashid dalam kepastian hukum. Kepastian itu sendiri memiliki arti ketentuan atau ketetapan.²⁰

Mengutip pendapat Lawrence M. Friedman, seorang Guru Besar di Stanford University, untuk mewujudkan “kepastian hukum,” setidaknya diperlukan beberapa unsur, yaitu substansi hukum, aparatur hukum, dan budaya hukum. Selain itu, Sudikno Mertokusumo juga menekankan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat penting dalam penegakan hukum. Ia menjelaskan bahwa kepastian hukum berfungsi sebagai yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh apa yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²¹

Menurut Maria S.W. Sumardjono, kepastian hukum secara normatif memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuensi oleh sumber daya manusia pendukungnya.²²

b. Syarat Syarat Dalam Kepastian Hukum

Jan M. Otto berpendapat bahwa kepastian hukum disyaratkan oleh beberapa hal.

¹⁹ Khudzaifah Dimyati, *Teoritisasi Hukum: Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2015, hlm. 14.

²⁰ H. Rifqi Qowiyul Iman, "Putusan Hakim, antara Kepastian Hukum dan Keadilan," *Hakim Pengadilan Agama Tais*, hlm 3-4 <https://badilag.mahkamahagung.go.id/>.

²¹ Siti Halilah dan Mhd. Fakhrurrahman Arif, "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. II (Desember 2021), www.ejournal.an-nadwah.ac.id.

²² Bagir Manan dan Kuntanan Magnar. Beberapa Masalah Hukum Tata Negara, (Bandung: PT. Alumni, 2017). hlm 12

- 1) Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas, jernih, konsisten, serta mudah diakses. Aturan tersebut harus diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki sifat jelas, konsisten, dan mudah diperoleh.
- 2) Instansi pemerintah harus menerapkan aturan hukum secara konsisten dan mematuhi aturan tersebut.
- 3) Mayoritas warga negara memiliki prinsip untuk menyetujui muatan yang ada dalam aturan hukum, sehingga perilaku mereka akan menyesuaikan dengan peraturan yang diterbitkan.
- 4) Hakim peradilan harus bersifat mandiri, tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum, dan mampu menyelesaikan hukum secara adil.
- 5) Kelima, keputusan pengadilan harus dapat dilaksanakan secara konkret.

Menurut Jan M. Otto, kelima syarat tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukum sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Ia juga menekankan bahwa hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakannya dapat disebut sebagai "realistic legal certainty," yang berarti ada keharmonisan antara negara dan rakyat yang memahami sistem hukum. Hukum harus ditegakkan oleh instansi penegak hukum untuk menjamin kepastian hukum demi ketertiban dan keadilan dalam masyarakat²³

3. Teori Efektivitas Hukum

a. Pengertian Efektivitas Hukum

Kata "efektivitas" dalam bahasa Indonesia berasal dari bahasa Inggris, yaitu "effective," yang berarti berhasil ditaati, mengesahkan, mujarab, dan mujur. Dari berbagai makna tersebut, yang paling relevan adalah "berhasil dengan baik." Kamus Ilmiah Populer mendefinisikan efektivitas sebagai penggunaan yang tepat, hasil guna, atau sesuatu yang menunjang tujuan. Sementara itu, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, "efektif" diartikan sebagai sesuatu yang menghasilkan efek atau pengaruh yang terlihat sejak diberlakukannya suatu undang-undang atau peraturan.²⁴

Efektivitas juga diartikan sebagai kemampuan atau keadaan yang menunjukkan keberhasilan suatu pekerjaan yang dilakukan manusia untuk mencapai hasil yang diharapkan. Untuk menilai efektivitas kerja, biasanya digunakan empat macam pertimbangan, yaitu ekonomi, fisiologi, psikologi, dan sosial. Efektivitas dianggap sebagai keadaan yang mencerminkan keberhasilan suatu pekerjaan yang telah ditentukan, serta hasil dari keputusan yang diarahkan

²³ "Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," diakses dari <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>.

²⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia. (2002). Jakarta: Balai Pustaka. hlm 284.

untuk melakukan sesuatu dengan benar dan mendukung pencapaian misi atau tujuan organisasi.²⁵

Menurut Hans Kelsen, efektivitas hukum merupakan aspek penting yang tidak dapat dipisahkan dari validitas hukum. Kelsen menjelaskan bahwa validitas hukum mengacu pada kekuatan mengikat dari norma-norma hukum, yang berarti setiap individu diharuskan untuk bertindak sesuai dengan ketentuan yang telah diatur oleh norma-norma tersebut. Validitas ini mencakup kewajiban untuk menaati dan menerapkan hukum dalam setiap aspek kehidupan bermasyarakat. Sementara itu, efektivitas hukum merujuk pada sejauh mana norma-norma hukum tersebut benar-benar dijalankan dan ditaati oleh masyarakat. Dengan kata lain, efektivitas hukum menggambarkan kenyataan bahwa individu dan institusi mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, sehingga hukum tidak hanya hadir sebagai aturan tertulis, tetapi juga diterapkan dalam praktik sehari-hari. Kelsen menegaskan bahwa hukum hanya dapat dianggap efektif jika norma-normanya benar-benar ditaati dan dijalankan, bukan sekadar eksis sebagai dokumen formal. Oleh karena itu, efektivitas hukum menjadi indikator penting untuk menilai seberapa jauh hukum dapat memengaruhi perilaku masyarakat dan menjaga ketertiban sosial.²⁶

Dalam pandangan Anthony Allot, efektivitas hukum merujuk pada kemampuan hukum untuk merealisasikan atau memenuhi tujuannya. Namun, menilai atau mengukur efektivitas hukum merupakan hal yang sulit dilakukan.²⁷

b. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Penegakan Hukum di Masyarakat

Dalam proses penegakan hukum, terdapat beberapa faktor yang sangat memengaruhinya. Menurut Soerjono Soekanto, terdapat lima faktor penting yang berperan dalam keberhasilan penegakan hukum, yaitu:²⁸

1) Hukum

Isu utama dalam faktor hukum ini adalah seringnya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Keadilan pada dasarnya bersifat abstrak,

²⁵ Syarifuddin., & Pasamai, I. S. (2020) Efectiveness Of Registraton Of Land For The Land Using The Legal Satisfaction Of Land (Study Of The Land Office Of Mamuju Regency). Meraja Journal, Vo. 3 (No. 2). hlm 100.

²⁶ Nur Fitryani Siregar Jurnal Efektivitas Hukum,hlm 2.

²⁷ Diana Tantri Cahyaningsih, "Mengurai Teori Effectiveness of Law Anthony Allot," *Jurnal RechtsVinding*, 2020.

²⁸ Mohd. Yusuf DM dkk., "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Penegakan Hukum dalam Pergaulan Masyarakat," *Jurnal Pendidikan dan Konseling* 5, no. 2 (2023): 1933.<https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/13306/10144>.

sedangkan kepastian hukum adalah prosedur yang telah ditentukan secara normatif. Hukum memiliki peran penting dalam masyarakat, tidak hanya sebagai parameter keadilan, keteraturan, ketentraman, dan ketertiban, tetapi juga untuk menjamin adanya kepastian hukum di tengah masyarakat. Selain itu, hukum juga berfungsi untuk memajukan kesejahteraan masyarakat.

2) Penegak Hukum

Efektivitas hukum sangat dipengaruhi oleh mentalitas dan kepribadian para penegak hukum. Hukum yang baik akan efektif jika diterapkan oleh penegak hukum yang kompeten. Penegakan hukum yang maksimal dapat tercapai apabila para penegak hukum memiliki integritas dan konsistensi dalam menjalankan tugasnya. Namun, proses penegakan hukum terkadang menghadapi kendala ketika terjadi ketidakseserian antara nilai, kaidah, dan pola perilaku.

3) Sarana dan Fasilitas

Tanpa dukungan sarana dan fasilitas yang memadai, penegakan hukum tidak akan berjalan dengan baik. Sarana dan fasilitas yang dimaksud meliputi tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang cukup, dan pendanaan yang memadai. Penegakan hukum sebagai proses untuk mewujudkan aturan hukum agar ditaati masyarakat tentu memerlukan dukungan fasilitas yang menunjang.

4) Masyarakat

Masyarakat memegang peranan penting dalam penegakan hukum. Semakin sesuai aturan hukum dengan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat, semakin tinggi pula tingkat penerimaan dan kepatuhan masyarakat terhadap hukum tersebut. Kesadaran hukum masyarakat yang tinggi akan berkontribusi positif terhadap efektivitas hukum di masyarakat.

5) Kebudayaan

Kebudayaan memiliki peran besar dalam mengatur perilaku dan sikap individu dalam berinteraksi dengan orang lain. Semakin baik budaya suatu masyarakat, semakin baik pula penerapan hukum di masyarakat tersebut. Kelima faktor ini saling mendukung sebagai satu kesatuan sistem yang berkontribusi dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat. Keserasian antara kelima faktor ini akan meningkatkan efektivitas penegakan hukum di tengah masyarakat²⁹.

Sementara itu Anthony Allot berpendapat bahwa, terdapat tiga faktor utama yang menyebabkan hukum tidak dapat berfungsi secara efektif:³⁰

²⁹ Ibid

³⁰ Diana Tantri Cahyaningsih Op.cit

1. Penyampaian Maksud dan Tujuan Undang-Undang: Penyampaian maksud dan tujuan dari undang-undang sering kali tidak berhasil, sehingga komunikasi norma tidak sampai ke masyarakat.
2. Pertentangan antara Tujuan dan Sifat Dasar Masyarakat: Terdapat pertentangan antara tujuan yang ingin dicapai oleh pembuat undang-undang dan sifat dasar masyarakat yang menjadi objek dari undang-undang tersebut. Dalam konteks ini, perlu diperhatikan bahwa tidak hanya keterbatasan intrinsik dari ekspresi linguistik yang menghalangi formulasi pesan hukum yang efisien, tetapi juga fakta bahwa dalam sistem hukum yang berkembang, register linguistik dan struktur yang digunakan untuk pesan semacam itu bersifat artifisial.
3. Kurangnya Dukungan terhadap Instrumen Hukum: Kurangnya dukungan terhadap instrumen hukum, seperti peraturan pelaksana, lembaga-lembaga, atau proses yang berkaitan dengan pelaksanaan dan penerapan undang-undang, menjadi faktor yang memperburuk efektivitas hukum.³¹

4. Wakaf

a. Pengertian Wakaf

Berdasarkan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa Wakaf adalah perbuatan hukum di mana seorang Wakif memisahkan atau menyerahkan sebagian harta miliknya agar dapat dimanfaatkan selamanya atau dalam jangka waktu tertentu untuk keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum, sesuai dengan prinsip syariah. Proses wakaf ini melibatkan beberapa unsur penting, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 2, yaitu: Wakif sebagai pihak yang mewakafkan harta, Nazhir sebagai pihak yang menerima dan mengelola harta wakaf, harta benda wakaf, ikrar wakaf, peruntukan harta wakaf, dan jangka waktu wakaf.

Wakif sendiri, berdasarkan Pasal 7, dapat berupa perseorangan, organisasi, atau badan hukum. Untuk Wakif perseorangan, Pasal 8 mengatur bahwa ia harus berakal sehat, dewasa, tidak memiliki hambatan hukum dalam melakukan

³¹ Ibid.

perbuatan hukum, dan memiliki kepemilikan sah atas harta yang diwakafkan. Selanjutnya, Pasal 9 menyebutkan bahwa Nazhir dapat berupa perseorangan, organisasi, atau badan hukum, asalkan memenuhi syarat-syarat seperti amanah dan memiliki kemampuan mengelola harta wakaf. Tugas utama Nazhir dijelaskan dalam Pasal 11, pertama, melakukan pengadministrasian harta benda wakaf; kedua, mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya; ketiga, mengawasi dan melindungi harta benda wakaf; dan terakhir, melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.

Mengenai harta benda wakaf, Pasal 15 menegaskan bahwa harta yang diwakafkan harus dimiliki secara sah oleh Wakif. Jenis-jenis harta wakaf ini dijabarkan dalam Pasal 16, yang meliputi benda tidak bergerak serta benda bergerak.

Dalam konteks wakaf benda tidak bergerak, Pasal 16 ayat (2) merinci jenis-jenis harta yang dapat diwakafkan, termasuk hak atas tanah baik yang telah terdaftar maupun yang belum, serta Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 memperjelas hak atas tanah yang dapat diwakafkan, mencakup Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, dengan ketentuan bahwa wakaf atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik harus melalui pelepasan hak terlebih dahulu.³²

Selain itu, proses ikrar wakaf, yaitu pernyataan kehendak Wakif kepada Nazhir, dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dengan disaksikan oleh dua orang saksi, sebagaimana tercantum dalam Pasal 17. Ikrar ini kemudian dituangkan dalam akta ikrar wakaf.

³² Deni Prasetyo, Suratmin, Syarifuddin, Buku Sertifikasi Wakaf (Jakarta: Badan Wakaf Indonesia bekerja sama dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / BPN RI, 2021), hlm. 5.

Lebih lanjut, Pasal 22 Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukkan bagi sarana dan kegiatan ibadah, sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan, bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, dan beasiswa. Selain itu, harta benda wakaf juga dapat digunakan untuk kemajuan dan peningkatan ekonomi umat, serta kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Dalam pendaftaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, PPAIW menyerahkan salinan akta ikrar wakaf, surat-surat dan/atau bukti-bukti kepemilikan, serta dokumen terkait lainnya. Pasal 34 menyatakan bahwa instansi yang berwenang menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf.

b. Macam Macam Wakaf

Didalam hukum islam wakaf memiliki beragam macam yang masing-masing memiliki karakteristik dan ketentuan tersendiri. Berikut adalah jenis-jenis wakaf:³³

a. Wakaf Ahli

Wakaf ahli, dikenal juga sebagai wakaf keluarga, merupakan wakaf yang diberikan kepada anggota keluarga atau kerabat berdasarkan hubungan darah atau nasab antara wakif dan penerima wakaf. Beberapa negara seperti Turki, Lebanon, Suriah, Mesir, Irak, dan Libya telah menghapus praktik wakaf ahli karena berbagai alasan, termasuk tekanan penjajah, anggapan bahwa wakaf ahli melanggar hukum waris, serta dinilai kurang memberikan manfaat luas bagi masyarakat umum.³⁴

Namun, di Indonesia, wakaf ahli masih berlaku, begitu pula di Singapura, Malaysia, dan Kuwait, karena dianggap mampu mendorong masyarakat untuk berwakaf. Ketentuan tentang wakaf ahli di Indonesia diatur dalam Undang-

³³ "Pengertian Wakaf," diakses dari Gramedia, <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-wakaf/>.

³⁴ Ibid

Undang Nomor 42 Tahun 2006 Pasal 30 yang menyatakan bahwa wakaf ahli diperuntukkan bagi kesejahteraan umum di antara kerabat berdasarkan hubungan darah dengan wakif. Jika seluruh kerabat penerima wakaf ahli telah tiada, maka wakaf tersebut secara hukum beralih menjadi wakaf khairi yang peruntukannya ditetapkan oleh Menteri atas pertimbangan Badan Wakaf Indonesia (BWI).³⁵

b. Wakaf Khairi

Wakaf khairi adalah wakaf yang ditujukan untuk kepentingan umum. Pewakaf menetapkan bahwa harta wakaf digunakan untuk tujuan-tujuan kebaikan berkelanjutan seperti pembangunan masjid, sekolah, rumah sakit, dan fasilitas umum lainnya. Wakaf khairi diberikan kepada penerima yang tidak memiliki hubungan keluarga, persahabatan, atau kekerabatan dengan pewakaf.³⁶

c. Wakaf Musytarak

Wakaf musytarak adalah wakaf yang pemanfaatannya dilakukan secara bersama-sama oleh kelompok atau komunitas yang ditunjuk pewakaf. Jenis wakaf ini masih diterapkan di beberapa negara, seperti Malaysia dan Singapura.³⁷

d. Wakaf Benda Tidak Bergerak

Wakaf ini meliputi harta-harta yang tidak dapat berpindah tempat, seperti bangunan, hak atas tanah, tanaman, serta benda-benda lain yang melekat pada tanah.³⁸

e. Wakaf Benda Bergerak Selain Uang

Jenis wakaf ini mencakup benda-benda yang dapat berpindah tempat, seperti kendaraan, serta benda habis pakai dan tidak habis pakai, termasuk air, bahan bakar, surat berharga, hak kekayaan intelektual, dan lain-lain.³⁹

³⁵ Ibid

³⁶ *Fiqih Wakaf*, Proyek Peningkatan Wakaf atau Zakat Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji (Jakarta: Departemen Agama RI), hlm. 16.

³⁷ Ibid

³⁸ Ibid

Hukum Wakaf Meskipun Al-Qur'an dan hadits tidak menjelaskan wakaf secara eksplisit, dasar hukum wakaf diambil dari ayat-ayat Al-Qur'an yang mengatur tentang infak di jalan Allah, karena wakaf termasuk dalam kategori infak fi sabilillah.⁴⁰

c. Prinsip Pengelolaan Wakaf Dalam Islam

Pengelolaan wakaf saat ini tidak lagi terbatas pada tanah dan bangunan. Jenis harta yang diwakafkan semakin beragam selama sesuai dengan syariat Islam. Hal ini dimulai dengan meningkatnya kesadaran umat Islam untuk berwakaf, baik demi kemaslahatan umat maupun sebagai bentuk pendekatan diri kepada Allah. Keanekaragaman jenis harta wakaf mendorong pengelola untuk bekerja secara profesional berdasarkan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan. Pengelolaan wakaf mencakup proses pengawasan, pelaksanaan, dan pencapaian tujuan wakaf, yakni memanfaatkan harta yang diwakafkan untuk kepentingan umat, sesuai dengan ikrar wakaf.

Berikut adalah lima prinsip utama dalam pengelolaan wakaf:⁴¹

a. Asas Kesejahteraan

Asas ini menekankan bahwa pengelolaan wakaf harus berorientasi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat. Hal ini mencakup berbagai aspek, antara lain:

- 1) Kemandirian
- 2) Pendidikan
- 3) Kesehatan

Misalnya, wakaf dapat dimanfaatkan untuk membangun sekolah di daerah yang kekurangan fasilitas pendidikan atau menyediakan dana bagi siswa kurang mampu. Selain itu, wakaf dapat digunakan untuk meningkatkan layanan kesehatan atau mendukung kemandirian ekonomi masyarakat. Jika aspek-aspek ini dikelola dengan baik, kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh akan meningkat.⁴²

³⁹ Ibid

⁴⁰ "Pengertian Wakaf," diakses dari Gramedia, <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-wakaf/>.

⁴¹ Faztin, Ika. "5 Prinsip Pengelolaan Wakaf dalam Islam." Yatim Mandiri ,<https://yatimmandiri.org/blog/berbagi/5-prinsip-pengelolaan-wakaf-dalam-islam/> Diakses 18 November 2024 .

⁴² Ibid

b. Asas Profesionalisme dan Manajemen

Pengelolaan wakaf memerlukan profesionalisme agar setiap pihak yang terlibat dapat bekerja secara optimal dengan tujuan yang sama. Ketidakprofesionalan atau kesalahan dalam manajemen dapat menghambat tercapainya tujuan wakaf. Prinsip manajemen memastikan bahwa manfaat wakaf dirasakan masyarakat luas, bukan hanya segelintir pihak. Dalam hal ini, pengelola wakaf harus menjunjung sifat-sifat seperti:

- 1) Amanah : Garis tugas dengan penuh tanggung jawab dan dapat dipercaya.
- 2) Fathanah : Melaksanakan pengelolaan dengan cerdas dan sesuai syariat Islam.
- 3) Shiddiq : Bersikap jujur dan transparan.
- 4) Tabligh : Memberikan informasi yang benar dan menjalankan tugas dengan baik.

Manajemen yang baik juga menentukan pemanfaatan harta wakaf secara optimal, terutama mengingat jenis harta yang diwakafkan semakin beragam.⁴³

c. Asas Keberlangsungan Manfaat

Prinsip ini memastikan pentingnya manfaat harta wakaf dapat dirasakan secara terus-menerus oleh masyarakat. Substansi utama wakaf adalah menyerahkan harta untuk kesejahteraan umat, bukan sekadar memeliharanya tanpa pemanfaatan. Jika harta wakaf mengalami kerusakan atau penurunan nilai, maka dapat dialihkan ke bentuk lain, seperti diuangkan, asalkan hasilnya tetap digunakan untuk kemaslahatan umat. Dalam pengelolaannya, manfaat harta wakaf tidak boleh disalahgunakan untuk kepentingan pribadi. Fokus utama adalah membantu sesama dan meningkatkan pembangunan sosial.⁴⁴

d. Aspek Keadilan Sosial

Wakaf bertujuan menciptakan kemaslahatan bagi seluruh masyarakat tanpa diskriminasi. Oleh karena itu, asas keadilan sosial menjadi acuan dalam pengelolaan wakaf, yang mengharuskan manfaatnya disalurkan secara merata. Beberapa langkah penting dalam penerapan asas ini meliputi:

- 1) Membuat program yang sesuai dengan jenis harta wakaf dan kebutuhan masyarakat.
- 2) Melakukan pengelolaan secara profesional, kreatif, dan transparan.
- 3) tidak ada pihak yang dirugikan atau ketinggalan dari manfaat harta wakaf.

⁴³ Ibid

⁴⁴ Ibid

Dengan demikian, wakaf dapat berkontribusi pada pembangunan masyarakat yang adil, sejahtera, dan inklusif.⁴⁵

e. Asas Pertanggungjawaban

Pengelola wakaf harus memegang teguh prinsip pertanggungjawaban dalam setiap tugas yang dilakukan. Tanggung jawab ini mencakup empat aspek utama:

1. Kepada Allah : Setiap tindakan harus sesuai dengan ajaran Islam dan tujuan wakaf.
2. Kepada hukum : Pengelolaan wakaf wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
3. Kepada lembaga : Pengelola bertanggung jawab kepada lembaga yang memberi mandat pengelolaan wakaf.
4. Kepada masyarakat : Pengelola wajib memastikan manfaat wakaf benar-benar dirasakan oleh umat.

Jika pengelolaan wakaf tidak sesuai dengan tujuan atau manfaatnya kurang maksimal, maka perlu dilakukan evaluasi untuk memastikan hasil yang lebih baik di masa mendatang.⁴⁶

5. Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Hubungan yang kuat antara manusia dengan tanah membutuhkan adanya kepastian hukum. Kepastian hukum ini dapat dicapai ketika pemilik tanah mendaftarkan tanahnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Melalui pendaftaran hak atas tanah, subjek hak tersebut akan mendapatkan jaminan administratif untuk menggunakan tanahnya, asalkan penggunaannya sesuai dengan peruntukannya. Dengan terdaftarnya semua bidang tanah yang dimanfaatkan oleh pemegang hak, idealnya akan tercipta jaminan kepastian hak secara yuridis terhadap tanah yang bersangkutan. Selain itu, dampak positif dari pendaftaran ini antara lain adalah berkurangnya permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Hal ini juga berpotensi meningkatkan nilai tanah dari waktu ke waktu sebagai akibat adanya bukti pendaftaran hak atas tanah tersebut.⁴⁷

⁴⁵ Ibid

⁴⁶ Ibid

⁴⁷ Rahmat Ramadhan, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *Sosek: Jurnal Sosial Ekonomi*, Vol. 2, No. 1, 2021 hlm 32, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, diakses dari <http://jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/sosek>

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dijelaskan bahwa “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pada Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai jenis-jenis bidang tanah yang harus didaftarkan. Jenis-jenis bidang tanah tersebut mencakup tanah yang dimiliki dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai; tanah hak pengelolaan; tanah wakaf; hak milik atas satuan rumah susun; hak tanggungan; serta tanah negara. Pendaftaran jenis-jenis bidang tanah ini bertujuan untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi pemiliknya.

Untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti kepemilikan, pendaftaran hak milik atas tanah pertama kali dilakukan terhadap tanah yang belum terdaftar sebelumnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pendaftaran tanah didasarkan pada satuan bidang tanah yang disebut persil atau parcel, yaitu bagian permukaan bumi yang dibatasi dan memiliki dimensi dua, biasanya dinyatakan dalam satuan meter persegi. Data yang dikumpulkan dalam pendaftaran tanah meliputi tiga kegiatan utama sebagai berikut :

- 1) Kegiatan Fisik Tanah: Kegiatan ini meliputi pengumpulan data mengenai letak, batas, dan luas tanah, serta bangunan dan tanaman penting di

- atasnya. Proses dimulai dengan penetapan batas-batas tanah serta pemasangan tanda batas di setiap sudut bidang tanah.
- 2) Kegiatan Yuridis: Kegiatan ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai status hukum tanah, pemegang hak, serta keberadaan hak pihak lain yang mungkin membebani tanah tersebut.
 - 3) Penerbitan Surat Tanda Bukti Hak: Kegiatan ini mencakup pembuatan dokumen yang menjadi tanda bukti hak atas tanah. Bentuk dan hasil pendaftaran tanah, termasuk jenis surat tanda bukti hak yang diterbitkan, bergantung pada sistem pendaftaran yang diterapkan oleh negara.⁴⁸

b. Metode Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali, terdapat dua metode yang digunakan:

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematik

Pendaftaran sistematik adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, mencakup seluruh objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian tertentu dari sebuah desa atau kelurahan.⁴⁹

Berdasarkan pasal 13 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pendaftaran tanah secara sistematik didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Kemudian dijelaskan lagi pada pasal 13 ayat 3 Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

⁴⁸ Ibid hlm 35

⁴⁹ "Pendaftaran Tanah Secara Massal," *Hukumonline*, diakses pada 2 November 2024, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pendaftaran-tanah-sekara-massal-1t5902cfc843d40/>

Pendaftaran sporadik adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah desa atau kelurahan secara individu atau kelompok. Pendaftaran ini dilakukan atas permintaan dari pihak yang berkepentingan.⁵⁰ Berdasarkan pasal 13 ayat 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

6. Tanah Wakaf

Tanah wakaf merupakan salah satu bentuk pengalihan hak kepemilikan yang lazim dilakukan oleh masyarakat muslim di Indonesia. Praktik ini biasanya dilakukan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan masjid, lahan pemakaman umum, fasilitas pendidikan, kesehatan, serta berbagai kegiatan sosial lainnya.

7. Badan Badan Terkait Pendaftaran Tanah Wakaf

a. Badan Wakaf Indonesia (BWI)

Badan Wakaf Indonesia (BWI) merupakan lembaga independen yang dibentuk melalui Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Keberadaan BWI bertujuan untuk mememberikan izin atau persetujuan ⁵¹serta memajukan dan mengembangkan perwakafan di Indonesia agar dapat memberikan manfaat optimal bagi masyarakat. BWI tidak mengambil alih aset wakaf yang dikelola oleh nazhir, melainkan membina dan meningkatkan kapasitas nazhir agar pengelolaan harta wakaf menjadi lebih baik dan produktif.

⁵⁰ Ibid

⁵¹ *Himpunan Peraturan Perundang-undangan tentang Wakaf*, Jakarta: Badan Wakaf Indonesia, Cetakan ke-5, 2020 hlm 365.

BWI berkedudukan di ibu kota negara dan dapat membentuk perwakilan di tingkat provinsi, kabupaten, dan/atau kota sesuai kebutuhan. Anggota BWI, berjumlah 20 hingga 30 orang dari unsur masyarakat, diangkat oleh Presiden untuk masa jabatan tiga tahun dan dapat dipilih kembali satu kali masa jabatan.⁵²

Berdasarkan Pasal 49 ayat (1) UU Wakaf, BWI memiliki beberapa tugas dan wewenang penting, antara lain: memberikan pembinaan kepada nazhir dalam mengelola dan mengembangkan harta wakaf, melakukan pengelolaan harta wakaf berskala nasional dan internasional, memberikan izin atas perubahan status harta wakaf, memberhentikan dan mengganti nazhir, serta memberikan saran kepada Pemerintah terkait kebijakan perwakafan.⁵³

Selain itu, Pasal 8 Peraturan BWI No.1 Tahun 2007 menegaskan tugas tambahan BWI, seperti menerima dan menilai pendaftaran nazhir, menerbitkan tanda bukti pendaftaran, memberikan saran dalam penunjukan Lembaga Keuangan Syariah Penerima Wakaf Uang (LKS-PWU), serta menerima pendaftaran Akta Ikrar Wakaf untuk benda bergerak selain uang. BWI juga aktif dalam peningkatan kompetensi nazhir melalui pelatihan dan sertifikasi, serta mempercepat proses sertifikasi tanah wakaf bekerja sama dengan Kementerian ATR/BPN.⁵⁴

Peran BWI sebagai regulator sangat krusial dalam memastikan tanah wakaf terdaftar dan dikelola secara profesional, menjadikannya pilar penting dalam sistem perwakafan nasional.⁵⁵

b. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

ATR/BPN (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) merupakan lembaga pemerintah yang memiliki tanggung jawab dalam mengatur dan mengelola urusan agraria, pertanahan, dan tata ruang di Indonesia. Tugas utama ATR/BPN mencakup pembuatan kebijakan terkait tanah, pengelolaan hak-hak atas tanah, melakukan pendaftaran tanah, serta menangani dan menyelesaikan penyelesaian pertanahan. Salah satu tugas penting ATR/BPN adalah dalam pendaftaran tanah termasuk tanah wakaf. Dalam proses ini, ATR/BPN bertugas menerima berkas permohonan pendaftaran tanah wakaf, memeriksa dokumen keabsahan yang diserahkan,

⁵² <https://www.bwi.go.id/8805/2023/05/08/mengenal-tugas-dan-fungsi-badan-wakaf-indonesia/> diakses 13 februari 2025.

⁵³ Ibid

⁵⁴ Ibid

⁵⁵ Ibid

melakukan pengukuran dan pemetaan tanah, hingga menerbitkan Sertifikat Tanah Wakaf. Sertifikat ini menjadi bukti sah atas status tanah wakaf dan memberikan perlindungan hukum agar tanah tersebut tidak disalahgunakan atau dialihkan fungsinya. Peran ATR/BPN dalam pendaftaran tanah wakaf sangat penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat dan memastikan tanah wakaf dikelola sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 25 Tahun 2018.⁵⁶

c. Kementerian Agama

Kementerian Agama adalah lembaga pemerintah yang bertanggung jawab dalam mengelola urusan keagamaan di Indonesia. Kementerian ini mempunyai tugas utama untuk membina, mengatur, dan mengawasi seluruh aktivitas keagamaan, termasuk di dalamnya pengelolaan aset keagamaan seperti tanah wakaf. Dalam konteks hukum, peran Kementerian Agama diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Wakaf.⁵⁷

Salah satu tugas penting Kementerian Agama mengawasi proses wakaf agar sesuai dengan syariat Islam dan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam pendaftaran tanah wakaf, Kementerian Agama melalui Kantor Urusan Agama (KUA) ikut berperan mulai dari menerima ikrar wakaf, membimbing proses pembuatan akta ikrar wakaf, hingga mengeluarkan Akta Ikrar Wakaf (AIW). Akta ini menjadi dasar hukum untuk proses pendaftaran tanah wakaf di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kementerian Agama memastikan bahwa tanah wakaf digunakan sesuai dengan tujuan wakaf dan terhindar dari pelestarian.⁵⁸

Selain itu, Kementerian Agama bekerja sama dengan ATR/BPN untuk memastikan bahwa setiap tanah wakaf memiliki sertifikat resmi. Peran ini sangat penting karena sertifikat tanah wakaf memberikan kepastian hukum, melindungi tanah wakaf dari perubahan fungsinya, dan memastikan bahwa pengelolaan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan hukum Islam dan hukum positif di Indonesia. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 2013 tentang Tata Cara Perwakafan Tanah Milik, yang menegaskan

⁵⁶ Wendy Aryatama, *Peranan Badan Pertanahan Nasional sebagai Mediator Para Pihak dalam Penyelesaian Sengketa di Kota Semarang* (Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2021), hlm 16.

⁵⁷ Ahmad Mujahidin, *Hukum Wakaf di Indonesia dan Proses Penanganan Sengketanya* (Jakarta: Kencana, 2021), hlm 97.

⁵⁸ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 2013 tentang Tata Cara Perwakafan Benda Tidak Bergerak dan Benda Bergerak Selain Uang*, diakses dari <https://www.bwi.go.id/10850/2024/11/13/peraturan-kemenag-nomor-73-tahun-2013-tentang-tata-cara-perwakafan-benda-tidak-bergerak-dan-bergerak-selain-uang/>, diakses pada 14 Februari 2025.

bahwa Kementerian Agama bertanggung jawab dalam pengadministrasian tanah wakaf sejak ikrar wakaf hingga penerbitan sertifikat oleh BPN.⁵⁹

B. LANDASAN FAKTUAL

Penelitian dilakukan di Kantor di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur pada tanggal 8 Januari Tahun 2025, Pejabat berwenang yang di wawancarai sebagai data pendukung pada penelitian ini adalah Koor Sub. Penetapan Dan Pengelolaan Tanah Pemerintahan dengan Ibu Ilmadianti S.Tr .

1. Tahapan dalam proses pendaftaran tanah wakaf untuk masjid dikota samarinda.

Ibu Ilmadianti S.Tr. menjelaskan bahwa proses pendaftaran tanah wakaf untuk masjid dikota samarinda menurut beliau ada beberapa tahapan pendaftaran tanah wakaf yaitu :

Pendaftaran tanah wakaf mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf, yang merupakan turunan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Namun, ketentuan pelaksanaannya secara lengkap diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017. Dalam pendaftaran tanah wakaf, mekanismenya tidak dibedakan secara spesifik berdasarkan peruntukannya, misalnya untuk masjid atau kuburan. Perbedaan mekanisme lebih ditentukan oleh status tanah, yaitu:

- a. Tanah yang sudah bersertifikat
- b. Tanah yang belum bersertifikat⁶⁰

Berdasarkan Pasal 3 Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017, terdapat lima jenis tanah yang dapat diwakafkan. Di ATR/BPN, jenis tanah tersebut dibagi menjadi dua kategori:

⁵⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Melihat Keseriusan Kemenag dan Kementerian ATR/BPN Lindungi Aset Wakaf* , diakses dari <https://m.kemenag.go.id/kolom/melihat-keseriusan-kemenag-dan-kementerian-atr-bpn-lindungi-aset-wakaf-jgGCb?>, diakses pada 14 Februari 2025.

⁶⁰ Wawancara dengan Ibu Ilmadianti S.Tr Koor Sub. Penetapan Dan Pengelolaan Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur

- a. Tanah yang sudah terdaftar : mencakup tanah dengan hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), hak pakai di atas tanah negara, atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan (HPL).
- b. Tanah yang belum terdaftar : meliputi tanah milik adat atau tanah negara.

Di Kota Samarinda, sebagian besar tanah yang diwakafkan termasuk dalam kategori tanah hak milik atau tanah negara.⁶¹

Dan ada beberapa mekanisme Pendaftaran Tanah Wakaf yaitu:

- a. Tanah yang belum bersertifikat
 - 1) Pengukuran dan pemetaan kadastral.
 - 2) Pemeriksaan tanah oleh panitia.
 - 3) Penerbitan Surat Keputusan Penegasan Tanah Wakaf.
 - 4) Penerbitan sertifikat wakaf.
 - b. Tanah yang sudah bersertifikat
 - 1) Penerbitan sertifikat wakaf.
 - 2) Pencatatan mengenai penghapusan HGB, HGU, atau hak pakai (kecuali jika sebagian hak milik diwakafkan, tanah tersebut harus diukur ulang untuk dilakukan verifikasi).
2. Dokumen yang harus dilengkapi oleh pihak yang ingin mendaftarkan tanah wakaf.

Ibu Ilmadianti S.Tr menerangkan bahwa ada beberapa persyaratan pendaftaran tanah wakaf yaitu :

Dokumen yang diperlukan sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 adalah:

- a. Surat permohonan.

⁶¹ Ibid

- b. Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW).
- c. Surat pengesahan Nazhir.
- d. Surat pernyataan dari Nazhir bahwa tanahnya tidak ada dalam perkara sengketa dan tidak dijaminkan.
- e. Bukti kepemilikan tanah:

Untuk tanah bersertifikat : sertifikat asli dan bukti pelepasan hak.

Untuk tanah tidak bersertifikat : SPPT dari kecamatan, SKMHT, atau IMTN.⁶²

3. Kendala yang sering dihadapi dalam pendaftaran tanah wakaf dikota samarinda.

Ibu Ilmadianti S.Tr menjelaskan ada beberapa kendala pendaftaran tanah wakaf yaitu :

- a. Berkas atau dokumen sering kali belum lengkap, seperti Akta Ikrar Wakaf, Pengesahan Nazhir dan bukti kepemilikan tanah.
 - b. Target sertifikasi tanah wakaf yang ditetapkan Kementerian ATR/BPN pusat, seperti pada tahun 2024 yang mencakup 59 bidang tanah, terkendala karena berkas belum siap atau objek tanah masih ditelusuri.
 - c. Koordinasi dengan Kementerian Agama (Kemenag) pusat sering kali tidak berdasarkan usulan dari Kemenag kota, sehingga data objek tanah kurang terverifikasi.⁶³
4. Badan Pertanahan Nasional mengatasi masalah tanah wakaf yang belum memiliki dokumen lengkap.

Ibu Ilmadianti S.Tr menjelaskan bagaimana mengatasi masalah tersebut yaitu

:

Koordinasi dengan Kementerian Agama (Kemenag) dan Kantor Urusan Agama (KUA) untuk menelusuri nazhir.⁶⁴

⁶² Ibid

⁶³ Ibid

5. Program khusus untuk mempercepat sertifikasi tanah wakaf di kota samarinda.

Ibu Ilmadianti S.Tr menjelaskan ada program percepatan sertifikasi tanah wakaf dikota samarinda yaitu :

Program sertifikasi tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) atau lintas sektor dengan melibatkan instansi terkait, seperti :

- a. Nota kesepahaman antara kementerian ATR/BPN dengan Kementerian Republik Indonesia tahun 2015
- b. Instruksi mentri agraria No. 1/INS/II/2018 (Percepatan sertifikasi tanah rumah ibadah)
- c. Surat edaran menteri agraria No.1/SE/III/2018 (petunjuk percepatan pendaftaran tanah tempat ibadah)
- d. Nota kesepahaman antara Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan Kementerian ATR/BPN.⁶⁵

6. Langkah Badan Pertanahan Nasional (BPN) melindungi tanah wakaf dari klaim oleh pihak lain.

Ibu Ilmadianti S.Tr menjelaskan langkah Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menghindari klaim yaitu :

Melalui Pendekatan preventif, seperti mempercepat proses sertifikasi dan meningkatkan koordinasi dengan BWI, Kementerian Agama, dan instansi terkait lainnya.⁶⁶

7. Mekanisme jika wakif belum memiliki dokumen akta ikrar wakaf.

Ibu Ilmadianti S.Tr menjelaskan jika wakif belum memiliki dokumen maka akan diarahkan ke KUA terlebih dahulu dengan persyaratan sebagai berikut:

⁶⁴ Ibid

⁶⁵ Ibid

⁶⁶ Ibid

- a. Harus memiliki harta benda yang mau diwakafkan.
 - b. Memiliki bukti kepemilikan surat tanah berupa PPAT / SHM.
 - c. KTP Wakif, KTP Nazhir, KTP saksi sebanyak 2 (dua) orang.⁶⁷
8. Mekanisme atau tahapan jika yang menerima wakaf itu perorangan, organisasi dan atau badan hukum.

Ibu Ilmadianti S.Tr menjelaskan jika yang menerima wakaf itu perorangan, organisasi dan atau badan hukum maka tahapannya adalah:

- a. Nazhir perorangan
 - 1) Wakif
 - 2) Menentukan nazhir (orang yang ditunjuk untuk mengelola wakaf)
 - 3) Wakif dan nazhir bersama-sama menghadap PPAIW di KUA Setempat
 - 4) Akta Ikrar Wakaf dilakukan secara tertulis dan didaftarkan di KUA dan Badan Wakaf Indonesia.
 - 5) Nazhir kemudian bertanggung jawab untuk mengelola dan mengembangkan harta wakaf.
- b. Nazhir Organisasi harus memiliki:
 - 1) Akta pendirian
 - 2) Anggaran dasar
 - 3) Anggaran rumah tangga
 - 4) Daftar susun pengurus
 - 5) Daftar kekayaan wakaf yang terpisah dari kekayaan organisasi.
- c. Nazhir Badan Hukum
 - 1) Terdaftar sebagai nazhir badan hukum di Badan Wakaf Indonesia, jika sudah terdaftar maka boleh mengelola harta wakaf.
 - 2) Melakukan Akta Ikrar Wakaf, lalu setelah itu Akta Ikrar Wakaf akan diterbitkan.
 - 3) Akta Ikrar Wakaf dibawa ke Badan Pertanahan Nasional dan persyaratan-persyaratan lain untuk di sertifikatkan.⁶⁸

⁶⁷ Ibid

⁶⁸ Ibid

9. Langkah yang bisa ditempuh jika sertifikat disalah gunakan oleh nazhir perorangan.

Ibu Ilmadianti S.Tr menjelaskan jika sertifikat disalah gunakan oleh nazhir perorangan maka nazhir dapat diganti. Status harta benda wakaf tidak boleh diperjual belikan, digadaikan atau dijaminkan, ditukar gulingkan tanpa ijin dari Menteri Agama apabila terjadi atau nazhir tidak amanah maka termasuk kedalam perbuatan tindak pidana terkecuali digunakan untuk fasilitas umum seperti jalan tol atau sarana umum lainnya dan atas ijin Menteri Agama. Nazhir dapat diganti apabila tidak amanah, meninggal dunia, berhalangan tetap atau sakit, serta mengundurkan diri dan yang berwenang mengganti nazhir adalah Badan Wakaf Indonesia.⁶⁹

⁶⁹ Ibid

BAB III

PEMBAHASAN TENTANG MEKANISME PENDAFTARAN TANAH

WAKAF UNTUK MASJID DI KOTA SAMARINDA, DITINJAU DARI

PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. Mekanisme Pendaftaran Tanah Wakaf Untuk Masjid Di Kota Samarinda

Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah

Tanah wakaf merupakan salah satu bentuk pengalihan hak kepemilikan yang lazim dilakukan oleh masyarakat muslim di Indonesia. Praktik ini biasanya dilakukan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan masjid, lahan pemakaman umum, fasilitas pendidikan, kesehatan, serta berbagai kegiatan sosial lainnya.

Dalam pendaftaran tanah wakaf mekanismenya tidak dibedakan secara spesifik berdasarkan peruntukannya. Hanya dibedakan mekanisme untuk tanah sudah bersertifikat dan belum bersertifikat. Untuk tanah belum bersertifikat maka harus dilakukan pengukuran dan pemetaan kadastral tanah terlebih dahulu, pemeriksaan tanah oleh panitia, penerbitan Surat Keputusan Penegasan Tanah Wakaf lalu penerbitan Sertifikat wakaf. Sedangkan untuk tanah yang sudah bersertifikat setelah penertbitan Sertifikat Wakaf akan dilakukan pencatatan mengenai penghapusa HGB, HGU atau hak pakai.

Untuk dokumen yang harus dilengkapi sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 yaitu Surat Permohonan, Akta Ikrar Wakaf atau Akta

Pengganti Akta Ikrar Wakaf , Surat pengesahan Nazhir, Surat pernyataan dari Nazhir bahwa tanahnya tidak ada dalam perkara sengketa dan tidak dijaminkan., dan Bukti kepemilikan tanah. Tanah yang bersertifikat harus melampirkan sertifikat asli dan bukti pelepasan hak, sedangkan tanah yang belum bersertifikat harus melampirkan SPPT dari kecamatan, SKHMHT, atau IMTN.

Kendala yang sering dihadapi dalam pendaftaran tanah wakaf dikota samarinda adalah sering kali pemohon tidak membawa dokumen lengkap seperti Akta Ikarar Wakaf, Pengesahan Nazhir, dan bukti kepemilikan tanah. Pada tahun 2024 terdapat 59 tanah yang terkendala karena berkas belum siap atau objek tanah masih ditelusuri. Sering kali juga koordinasi dengan Kementerian Agama pusat tidak berdasarkan usulan dari Kemenag kota, sehingga objek tanah kurang terverifikasi.

Jika dokumen belum lengkap maka Badan Pertanahan Nasional akan berkoordinasi dengan Kementerian Agama (Kemenag) dan Kantor Urusan Agama (KUA) untuk menelusuri nazhir.

Badan Pertanahan Nasional memilik Program sertifikasi tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) atau lintas sektor dengan melibatkan instansi terkait, seperti nota kesepahaman antara kementerian ATR/BPN dengan Kementerian Republik Indonesia tahun 2015, Instruksi Menteri Agraria No. 1/INS/II/2018 (Percepatan sertifikasi tanah rumah ibadah), Surat edaran menteri agraria No.1/SE/III/2018 (petunjuk percepatan pendaftaran tanah

tempat ibadah), Nota kesepahaman antara Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan Kementerian ATR/BPN.

Dalam melindungi tanah wakaf dari klaim pihak lain Langkah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional kota Samarinda yaitu melalui pendekatan preventif, seperti mempercepat proses sertifikasi dan meningkatkan koordinasi dengan BWI, Kementerian Agama, dan instansi terkait lainnya.

Jika wakif belum memiliki dokumen maka akan diarahkan ke KUA terlebih dahulu dengan persyaratan sebagai harus memiliki harta benda yang mau diwakafkan, memiliki bukti kepemilikan surat tanah berupa PPAT / SHM., KTP Wakif, KTP Nazhir, KTP saksi sebanyak 2 (dua) orang.

Hal lain yang bisa saja terjadi seperti sertifikat disalah gunakan oleh nazhir perorangan maka nazhir dapat diganti. Status harta benda wakaf tidak boleh diperjual belikan, digadaikan atau dijaminkan, ditukar gulingkan tanpa ijin dari Menteri Agama apabila terjadi atau nazhir tidak Amanah makan termasuk kedalan perbuatan tindak pidana terkecuali digunakan untuk fasilitas umum seperti jalan tola tau sarana umum lainnya dan atas ijin Menteri Agama. Nazhir dapat diganti apabila tidak amanah, meninggal dunia, berhalangan tetap atau sakit, serta mengundurkan diri dan yang berwenang mengganti nazhir adalah Badan Wakaf Indonesia.

Tanah yang dapat diwakafkan mencakup berbagai jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, tanah milik adat yang belum terdaftar, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai di atas tanah negara, Hak Pengelolaan, Hak Milik atas

satuan rumah susun, serta tanah negara. Wakaf bersifat permanen, kecuali untuk tanah dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai di atas tanah negara, Hak Pengelolaan, atau Hak Milik atas satuan rumah susun, yang memerlukan izin tertulis atau pelepasan hak dari pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik jika ingin diwakafkan secara permanen. Berikut adalah tahapan dalam mekanisme pendaftaran tanah wakaf.

1. Pendaftaran Tanah Wakaf Berstatus Hak Milik

Tanah dengan status Hak Milik yang ingin diwakafkan harus melalui proses pendaftaran agar statusnya resmi diakui sebagai tanah wakaf atas nama Nazhir. Tahapan yang harus dilakukan dalam proses ini mencakup pengajuan permohonan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan sejumlah dokumen penting, seperti surat permohonan, sertifikat Hak Milik, Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW), serta surat pengesahan Nazhir dari instansi berwenang tingkat kecamatan. Selain itu, Nazhir juga diwajibkan membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah yang diwakafkan tidak sedang dalam perjanjian, atau dijadikan jaminan. Setelah dokumen dinyatakan lengkap, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir dan mencatatkan status wakaf dalam Buku Tanah serta sertifikat terkait.

2. Pendaftaran Tanah Wakaf Berasal dari Tanah Adat

Tanah adat yang akan diwakafkan juga perlu didaftarkan agar mendapatkan status hukum sebagai tanah wakaf. Proses ini diawali dengan pengajuan permohonan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan bukti kepemilikan yang sah, peta bidang tanah atau surat ukur, serta Akta Ikrar Wakaf

atau dokumen penggantinya. Selain itu, diperlukan surat pengesahan Nazhir dari instansi tingkat agama kecamatan serta surat pernyataan dari pihak terkait, seperti wakif, Nazhir, atau tokoh masyarakat, yang menyatakan bahwa tanah tersebut bebas dari jaminan atau perjanjian lainnya. Setelah dokumen lengkap, Kepala Kantor Pertanahan akan mengeluarkan keputusan penegasan tanah wakaf dan menerbitkan sertifikatnya.

3. Pendaftaran Tanah Wakaf Berupa Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai

Tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pakai yang diwakafkan juga harus melalui mekanisme pendaftaran agar status wakafnya sah secara hukum. Proses ini dimulai dengan pengajuan permohonan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, Akta Ikrar Wakaf, surat pengesahan Nazhir, serta pernyataan tertulis bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam perjanjian, atau digunakan sebagai jaminan. Setelah proses administrasi selesai, Kepala Kantor Pertanahan akan mencatatkan status tanah sebagai wakaf dalam sertifikat serta menerbitkan sertifikat wakaf sebagai bukti sah kepemilikan atas nama Nazhir.

4. Pendaftaran Tanah Negara yang Diwakafkan

Dalam beberapa kasus, tanah negara juga dapat diwakafkan melalui mekanisme tertentu. Untuk mengubah status tanah negara menjadi tanah wakaf, permohonan harus mengajukan permohonan penegasan status tanah kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan bukti perolehan tanah, surat ukur atau peta bidang tanah, Akta Ikrar Wakaf, serta surat pengesahan Nazhir. Selain itu,

perlu disertakan surat pernyataan dari Nazhir atau tokoh masyarakat yang mengonfirmasi status tanah tersebut. Setelah seluruh persyaratan terpenuhi, Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan keputusan penegasan status tanah wakaf dan menerbitkan sertifikatnya.

5. Perlindungan dan Tukar Ganti Tanah Wakaf

Dalam kondisi tertentu, tanah wakaf dapat terkena pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga diperlukan mekanisme pertukaran agar tanah wakaf tetap tersedia untuk kepentingan ibadah atau sosial. Mekanisme ini mengharuskan adanya tanah pengganti yang telah bersertifikat atau memiliki bukti kepemilikan yang sah. Pengajuan permohonan tukar ganti harus disertai dengan akta transfer hak, keputusan persetujuan dari Menteri Agama, serta berita acara pelepasan tanah wakaf. Setelah persetujuan diperoleh, Kantor Pertanahan akan mencatatkan tanah pengganti sebagai tanah wakaf dan menerbitkan sertifikatnya.

6. Biaya Pengukuran Tanah Wakaf

Dalam proses pendaftaran tanah wakaf, terdapat biaya-biaya tertentu yang harus dikeluarkan, khususnya untuk pengukuran tanah dan Panitia A. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, biaya yang dikenakan hanya berlaku untuk kegiatan pengukuran dan penetapan tanah wakaf.

7. Pendaftaran Perubahan Nazhir

Jika terjadi perubahan dalam kepengurusan Nazhir, maka perlu dilakukan pembaruan data dalam sertifikat tanah wakaf. Prosedur ini diawali dengan

pengajuan permohonan perubahan Nazhir yang dilengkapi dengan dokumen-dokumen seperti penetapan Nazhir pengganti dari Badan Wakaf Indonesia, surat persetujuan dari wakif atau ahli waris, anggaran dasar organisasi Nazhir (jika berbentuk badan hukum), serta sertifikat tanah wakaf terkait. Setelah permohonan disetujui, Kantor Pertanahan akan mencatatkan perubahan Nazhir dalam Buku Tanah dan sertifikat tanah wakaf.

8. Proses Pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW)

Untuk membuat Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW), wakif harus mendatangi Kantor Urusan Agama (KUA) di wilayah domisilinya dengan membawa sejumlah persyaratan. Dokumen yang harus disertakan mencakup sertifikat atau bukti kepemilikan tanah, surat pernyataan wakif yang disertai persetujuan ahli waris bermaterai dan disaksikan minimal dua orang Saksi, serta surat keterangan dari kepala desa mengenai status tanah wakaf. Selain itu, diperlukan surat dari kepala desa atau lurah yang menyatakan bahwa tanah tidak dalam perjanjian, surat persetujuan wakaf dari suami, istri, atau ahli waris bermaterai, serta fotokopi KTP wakif, Saksi-saksi, dan Nazhir.

B. Kendala Dalam Pendaftaran Tanah Wakaf Untuk Masjid Di Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Meskipun regulasi telah mengatur secara jelas prosedur pendaftaran tanah wakaf, dalam praktiknya masih terdapat berbagai kendala yang dihadapi, baik dari pihak pendaftar maupun dari instansi yang berwenang.

1. Kendala dari Pihak Pendaftar

Pihak pendaftar sering kali mengalami berbagai kesulitan dalam memenuhi persyaratan administrasi dan teknis pendaftaran tanah wakaf. Berikut beberapa kendala utama yang sering muncul:

a. Berkas atau dokumen yang belum lengkap

Salah satu hambatan utama dalam pendaftaran tanah wakaf adalah kurangnya dokumen yang diperlukan, seperti Akta Pengesahan Nazhir atau bukti kepemilikan tanah. Tanpa dokumen ini, permohonan pendaftaran sering tertunda dan memerlukan waktu tambahan untuk melengkapi berkas. Dalam banyak kasus, calon pendaftar tanah wakaf tidak memiliki dokumen yang lengkap karena berbagai alasan, seperti belum adanya sertifikat tanah, kehilangan dokumen akibat bencana atau perpindahan tempat tinggal, atau kurangnya pemahaman mengenai dokumen yang diperlukan. Beberapa pendaftar juga menghadapi kesulitan dalam mendapatkan Akta Pengesahan Nazhir, yang merupakan salah satu syarat utama dalam pendaftaran tanah wakaf

b. Banyak pendaftar yang tidak memahami secara mendalam prosedur yang harus dilalui

Dalam pendaftaran tanah wakaf, sehingga sering kali terjadi kesalahan dalam pengajuan dokumen. Kurangnya pemahaman ini disebabkan oleh beberapa faktor seperti kurangnya pengalaman dalam mengurus administrasi pertanahan. Dan tidak mencari tau lebih dahulu berkas apa saja yang harus disiapkan dalam banyak kasus, pendaftar hanya mengetahui bahwa tanah perlu didaftarkan, tetapi tidak memahami secara rinci langkah-langkah yang harus dilakukan, dokumen yang harus disiapkan, serta pihak-pihak yang harus dilibatkan dalam proses ini. Kesalahan yang sering terjadi akibat kurangnya pemahaman prosedur antara lain adalah kurangnya dokumen pendukung seperti surat pernyataan tanah bebas sengketa, serta keliru dalam menentukan status tanah yang akan diwakafkan. Sebagai contoh, beberapa pendaftar mengira bahwa semua jenis tanah bisa langsung diwakafkan tanpa perlu adanya perubahan status kepemilikan terlebih dahulu. Padahal, dalam beberapa kasus, tanah dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai memerlukan izin tambahan sebelum bisa diwakafkan secara sah hal ini tertuang pada Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017.

Selain itu, banyak masyarakat yang masih bingung dalam membedakan antara AIW (Akta Ikrar Wakaf) APAIW (Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf), serta tidak mengetahui kapan dan bagaimana dokumen tersebut harus dibuat. Hal ini sering menyebabkan keterlambatan dalam proses pendaftaran karena pihak Kantor Pertanahan harus memberikan bimbingan tambahan atau mengembalikan berkas untuk diperbaiki.

c. Status kepemilikan tanah yang belum jelas

Salah satu kendala utama dalam pendaftaran tanah wakaf adalah status kepemilikan tanah yang belum jelas atau belum memiliki sertifikat resmi. Banyak tanah yang diwakafkan berasal dari tanah adat, tanah warisan, atau bahkan tanah yang telah digunakan untuk kepentingan ibadah selama bertahun-tahun tanpa adanya dokumen kepemilikan yang sah. Dalam beberapa kasus, tanah yang akan diwakafkan masih tercatat atas nama pemilik terdahulu atau ahli waris yang belum menyelesaikan proses balik nama, sehingga status kepemilikannya menjadi rancu dan perlu dilakukan penelusuran lebih lanjut sebelum dapat didaftarkan sebagai tanah wakaf.

Selain itu, tanah yang masih dalam tahap penelusuran kepemilikan sering kali menghadapi tantangan administrasi yang kompleks. Proses penelusuran ini melibatkan berbagai pihak, termasuk instansi pemerintah, ahli waris, tokoh masyarakat, dan bahkan pihak yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Jika terjadi sengketa kepemilikan, maka proses pendaftaran tanah wakaf dapat tertunda hingga penyelesaian sengketa tersebut mendapatkan keputusan hukum yang mengikat. Sengketa semacam ini dapat disebabkan oleh perbedaan dokumen historis, perubahan batas tanah dari generasi ke generasi, atau ketidaksesuaian antara data di lapangan dengan catatan administrasi pertanahan.

Selain aspek legalitas, kendala teknis juga sering ditemukan dalam pendaftaran tanah wakaf dengan status kepemilikan yang belum jelas. Misalnya, ada tanah yang telah digunakan untuk keperluan ibadah, seperti masjid atau madrasah, tetapi belum pernah dilakukan pemetaan atau pengukuran resmi oleh instansi pertanahan. Tanah semacam ini sering kali tidak memiliki peta bidang

yang jelas, sehingga proses sertifikasi memerlukan tahapan tambahan, seperti pengukuran ulang dan pencocokan dengan data pertanahan yang tersedia. Hal ini menyebabkan proses pendaftaran menjadi lebih lama dan memerlukan biaya tambahan bagi pihak yang ingin mendaftarkan tanah wakaf.

2. Kendala dari Instansi yang Berwenang

Selain kendala dari pihak pendaftar, instansi yang berwenang juga menghadapi beberapa hambatan dalam proses pendaftaran tanah wakaf, di antaranya:

a. Target sertifikasi yang sulit tercapai

Kementerian ATR/BPN pusat sering menetapkan target sertifikasi tanah wakaf yang cukup tinggi. Misalnya, pada tahun 2024, target sertifikasi mencakup 59 bidang tanah. Namun, target ini sering terkendala karena banyak berkas yang belum siap atau objek tanah yang masih dalam tahap verifikasi. Salah satu faktor utama yang menyebabkan target sulit tercapai adalah kompleksitas dalam verifikasi kepemilikan tanah, terutama jika tanah yang hendak diwakafkan tidak memiliki sertifikat yang sah atau masih dalam proses penyelesaian sengketa. Banyak kasus ditemukan di mana tanah yang diajukan untuk wakaf ternyata masih berstatus tanah adat yang belum memiliki bukti kepemilikan yang jelas, sehingga memerlukan proses panjang dalam pengukuran dan validasi dokumen.

Selain itu, kurangnya sumber daya manusia di instansi terkait sering menjadi hambatan besar dalam percepatan proses sertifikasi. Pejabat yang menangani pendaftaran tanah wakaf sering kali juga bertanggung jawab atas berbagai tugas administrasi lainnya, sehingga waktu yang tersedia untuk menangani permohonan tanah wakaf menjadi terbatas. Tantangan lain yang

dihadapi adalah ketidaksesuaian data antara Kementerian ATR/BPN dan instansi lain, seperti Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) serta kurangnya koordinasi antara instansi pusat.

b. Kendala teknis dalam pengukuran dan pemetaan tanah

Dalam beberapa kasus, terutama pada tanah adat atau tanah yang belum terdaftar, pengukuran dan pemetaan tanah menjadi kendala tersendiri yang memperlambat proses pendaftaran. Kesulitan ini sering kali disebabkan oleh keterbatasan teknologi dan sumber daya manusia yang tersedia di daerah tertentu. Pengukuran tanah memerlukan tenaga ahli yang mampu melakukan survei dengan alat yang tepat, seperti total station atau GPS geodetik. Namun, tidak semua kantor pertanahan memiliki peralatan yang memadai, terutama di daerah yang masih mengandalkan metode konvensional.

Selain itu, proses pemetaan tanah sering terhambat oleh faktor alam dan geografis. Di daerah dengan medan yang sulit dijangkau, seperti perbukitan, hutan, atau lahan rawa, pengukuran lahan memerlukan waktu lebih lama dibandingkan dengan lahan di daerah perkotaan atau dataran rendah. Kondisi cuaca yang tidak menentu juga dapat memengaruhi jadwal pengukuran, terutama jika hujan atau kabut tebal menghalangi visibilitas pengukuran.

Masalah lain yang sering terjadi adalah adanya perbedaan data antara peta lama dengan kondisi di lapangan. Beberapa tanah yang sudah lama digunakan sebagai wakaf tetapi belum terdaftar sering kali tidak memiliki batas yang jelas. Hal ini dapat menimbulkan konflik dengan tanah yang berbatasan langsung, terutama jika terjadi tumpang tindih kepemilikan. Sengketa batas tanah sering kali

membutuhkan penyelesaian mediasi sebelum proses pendaftaran dapat dilanjutkan, yang tentunya menambah waktu dan biaya yang dibutuhkan.

Faktor administratif juga menjadi kendala dalam pengukuran dan pemetaan tanah wakaf. Untuk melakukan pengukuran, sering kali diperlukan izin dari berbagai instansi terkait, termasuk pemerintah daerah, kantor pertanahan, dan masyarakat setempat. Proses perizinan yang lambat dapat memperlambat kegiatan pengukuran di lapangan. Selain itu, dalam beberapa kasus, dokumen pendukung seperti surat tanah adat atau surat pengakuan tanah dari kepala desa/lurah tidak tersedia atau sulit diperoleh, sehingga mempersulit proses pemetaan.

Pembahasan mengenai kendala dalam pendaftaran tanah wakaf ini dapat dikaitkan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Fitzgerald, Salmond, dan CST Kansil.

Menurut Fitzgerald, sebagaimana dikutip oleh Satjipto Raharjo, teori perlindungan hukum berkembang dari teori hukum alam yang menekankan bahwa hukum bertujuan untuk melindungi hak-hak masyarakat. Salmond menjelaskan bahwa hukum berfungsi untuk mengoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat, termasuk dalam hal pendaftaran tanah wakaf. Perlindungan terhadap tanah wakaf tidak hanya diberikan dalam bentuk regulasi, tetapi juga melalui mekanisme administratif yang memastikan bahwa status tanah tersebut sah dan tidak dapat dialihkan secara sembarangan..

Dalam praktiknya, meskipun regulasi mengenai pendaftaran tanah wakaf telah tersedia, masih terdapat berbagai kendala yang menghambat pelaksanaannya di Kota Samarinda. Kendala utama berasal dari pihak pendaftaran, seperti

kurangnya pemahaman mengenai prosedur pendaftaran, kelengkapan dokumen yang belum terpenuhi, dan status kepemilikan tanah yang masih belum jelas. Banyak masyarakat yang belum memahami perbedaan antara Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW), yang menyebabkan keterlambatan dalam proses pendaftaran.

Menurut CST Kansil, perlindungan hukum bertujuan untuk memberikan rasa aman, baik secara fisik maupun psikologis, terhadap ancaman yang mungkin muncul dalam suatu proses hukum. Dalam konteks pendaftaran tanah wakaf, peraturan yang mengatur mekanisme pendaftaran bertujuan untuk melindungi tanah wakaf dari perlindungan hukum atau perlindungan oleh pihak lain. Namun kendala yang muncul, seperti koordinasi yang kurang antara Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kementerian Agama, dan Badan Wakaf Indonesia (BWI), menyebabkan proses pendaftaran menjadi lambat dan tidak optimal.

Oleh karena itu, penerapan teori perlindungan hukum dalam konteks pendaftaran tanah wakaf di Kota Samarinda menunjukkan bahwa selain regulasi yang sudah ada, perlu ada upaya lebih lanjut dalam meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat serta memperkuat koordinasi antarinstansi yang berwenang. Hal ini penting untuk memastikan bahwa tanah wakaf benar-benar mendapat perlindungan hukum yang maksimal dan dapat digunakan sesuai dengan tujuan awalnya.

Pembahasan diatas juga berkaitan erat dengan teori efektivitas hukum Hans Kelsen berpendapat bahwa efektivitas hukum bergantung pada sejauh mana norma hukum yang ditaati oleh masyarakat. Dalam hal pendaftaran tanah wakaf,

efektivitas hukum menjadi rendah karena banyak pendaftar yang tidak memiliki pemahaman yang cukup mengenai dokumen yang harus disiapkan, status kepemilikan tanah, serta prosedur administrasi yang harus dilalui. Ketidaktahuan ini menyebabkan banyak berkas yang harus dikembalikan atau diperbaiki, sehingga menghambat proses pendaftaran.

Anthony Allot menekankan bahwa efektivitas hukum bergantung pada kemampuan hukum dalam mencapai tujuan. Dalam pendaftaran tanah wakaf, tujuan dari peraturan tersebut adalah untuk memberikan perlindungan hukum terhadap tanah wakaf agar tidak terjadi perdebatan atau rujukan di kemudian hari. Namun berbagai kendala seperti status kepemilikan yang belum jelas, penetapan tanah, serta keterbatasan teknis dalam pengukuran dan pemetaan tanah menunjukkan bahwa hukum belum sepenuhnya efektif dalam mencapai tujuan.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Mekanisme pendaftaran tanah wakaf untuk masjid di Kota Samarinda mengikuti aturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017. Prosesnya meliputi pengajuan permohonan, melengkapi dokumen seperti Akta Ikrar Wakaf dan surat pengesahan Nazhir, serta pencatatan di Kantor Pertanahan. Tujuannya adalah memberikan kepastian hukum dan memastikan tanah wakaf digunakan sesuai ketentuan syariah.
2. Kendala dalam pendaftaran tanah wakaf di Kota Samarinda antara lain kurangnya kelengkapan dokumen, pemahaman masyarakat yang terbatas tentang prosedur, dan koordinasi antar instansi yang perlu ditingkatkan. Status kepemilikan tanah yang belum jelas juga menjadi tantangan dalam proses sertifikasi.

B. SARAN

1. Perlu adanya sosialisasi yang lebih luas kepada masyarakat tentang proses pendaftaran tanah wakaf dan pentingnya kelengkapan dokumen. Kerja sama antara Kantor Pertanahan Kota Samarinda dan Kementerian Agama diharapkan dapat memberikan pendampingan yang jelas dan mudah dipahami.

2. Instansi terkait disarankan meningkatkan kelancaran proses pengukuran, pemetaan, dan verifikasi tanah wakaf. Koordinasi yang lebih baik antarinstansi, serta dukungan sumber daya dan teknologi, akan membantu mempercepat pendaftaran dan mengatasi kendala yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ahmad Mujahidin. *Hukum Wakaf di Indonesia dan Proses Penanganan Sengketanya*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Bagir Manan dan Kuntanan Magnar. *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*. Bandung: PT. Alumni, 2017.
- Deni Prasetyo, Suratmin, Syarifuddin. *Buku Sertifikasi Wakaf*. Jakarta: Badan Wakaf Indonesia bekerja sama dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN RI, 2021.
- Dimyati, Khudzaifah. *Teoritisasi Hukum: Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*. Surakarta: Pers Universitas Muhammadiyah, 2015.
- Dwi Noviani Putri. *Kedudukan Hukum Saksi Mahkota sebagai Alat Bukti dalam Peradilan Tindak Pidana Korupsi Berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 tentang Kitab Hukum Acara Pidana*. Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi, 2020/2021.
- Fiqih Wakaf. Proyek Peningkatan Wakaf atau Zakat Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji. Jakarta: Departemen Agama RI, 2003.
- Himpunan Peraturan Perundang-undangan tentang Wakaf. Jakarta: Badan Wakaf Indonesia, Cetakan ke-5, 2020.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Nur Solikin, H. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Qiara Media, 2021.
- Reza Arista Ratnaningtyas. *Penegakan Hukum terhadap Anak Pelaku Tindak Pidana Kecelakaan Lalu Lintas di Wilayah Hukum Polres Kabupaten Magelang*. Universitas Muhammadiyah Magelang, 2019.
- Satjipto Raharjo. *Ilmu Hukum*. Cetakan ke-8. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif dan Kualitatif: Kombinasi R&D Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta, 2019.

Sunggono, B. *Metodologi Penelitian Hukum*. Ed. 1. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018.

Zed, M. *Metode Penelitian Kepustakaan*. Cetakan Kelima. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2018.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Amandemen IV).

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Jurnal

Abdul Hamid Usman. "Wakaf Tanah Hak Milik Belum Terdaftar." *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palembang.

Asri, Budi, dan Dr. Dyah Permata. "Perlindungan Hukum Preventif terhadap Ekspresi Budaya Tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta." *JIPRO*. 2018.

Cahyaningsih, Diana Tantri. "Mengurai Teori Effectiveness of Law Anthony Allot." *Jurnal RechtsVinding*, 2020.

Dimyati, Siti Halilah dan Mhd. Fakhrurrahman Arif. "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli." *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. II (Desember 2021).

Mohd. Yusuf DM dkk. "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Penegakan Hukum dalam Pergaulan Masyarakat." *Jurnal Pendidikan dan Konseling* 5, no. 2 (2023).

Nur Fitryani Siregar. *Jurnal Efektivitas Hukum*.

Rahmat Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah." *Sosiek: Jurnal Sosial Ekonomi*, Vol. 2, No. 1, 2021.

Syarifuddin dan I. S. Pasamai. "Effectiveness Of Registraton Of Land For The Land Using The Legal Satisfaction Of Land (Study Of The Land Office Of Mamuju Regency)." *Meraja Journal*, Vol. 3, No. 2, 2020.

Website

Berita 99.co. "Sertifikasi Tanah Rumah Ibadah: Fungsi, Syarat, dan Tata Cara Pengajuannya." Diakses 31 Oktober 2024. <https://berita.99.co/sertifikasi-tanah-rumah-ibadah/>

Faztin, Ika. "5 Prinsip Pengelolaan Wakaf dalam Islam." Yatim Mandiri ,<https://yatimmandiri.org/blog/berbagi/5-prinsip-pengelolaan-wakaf-dalam-islam/>

Gramedia. "Perlindungan Hukum: Pengertian, Bentuk, dan Cara Mendapatkan Perlindungan Hukum." Diakses 1 November 2024. <https://www.gramedia.com/literasi/perlindungan-hukum/>

Gramedia. "Pengertian Kepastian Hukum." Diakses 24 September 2024. <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-kepastian-hukum/>

Hukum Online. "Pengertian Perlindungan Hukum dan Penegakan Hukum." Diakses 1 November 2024. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-1t65267b7a44d49/>

Hukum Online. "Pendaftaran Tanah Secara Massal." Diakses 2 November 2024. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pendaftaran-tanah-sekara-massal-1t5902fcfc843d40/>

JDIH Kabupaten Sukoharjo. "Pengertian Perlindungan Hukum dan Cara Memperolehnya." Diakses 1 November 2024. <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya>

Kementerian Agama Republik Indonesia. "Pengertian Wakaf." Badan Wakaf Indonesia. Diakses 31 Oktober 2024. <https://www.bwi.go.id/literasiwakaf/pengertian-wakaf/>

Kementerian Agama Republik Indonesia. "Percentase Tanah Wakaf Bersertifikat Menurut Kabupaten/Kota." SIWAK. Diakses 31 Oktober 2024. https://siwak.kemenag.go.id/siwak/persen_jumlah_tanah_wakaf_kab.php

"Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli." Hukum Online. Diakses 1 November 2024. <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-1t63366cd94dc9c/?page=2>

"Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli." Gramedia. Diakses dari <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>.

Gramedia."PengertianWakaf."Diaksesdarihttps://www.gramedia.com/literasi/peng
ertian-wakaf/.

LAMPIRAN

1. Struktur Organisai Kantor ATR/BPN Kota Samarinda



2. Surat Keterangan Sudah Melaksanakan Penelitian Skripsi



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

Jalan H.M. Ardans (Ring Road III), Kelurahan Sempaja Utara Telepon: (0541) 2525404 email: kot-samarinda@atrbpn.go.id

SURAT KETERANGAN NOMOR 17/SKet-64.72.100.UP.04.07/1/2025

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Riri Arya, S.H., M.H.

Jabatan : Kepala Sub Bagian Tata Usaha pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda

Alamat : Jl. H.M. Ardans (Ring Road III)

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Lia Julianti

NPM : 1974201001

Jurusan/Program Studi : Hukum

Universitas : Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

telah melaksanakan penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda pada tanggal 13 Januari 2025, berdasarkan surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda nomor: 583.1/UWGM/FH-B/XII/2024 tanggal 11 Desember 2024 perihal Penelitian Skripsi, dengan judul penelitian:

“Mekanisme Pendaftaran Tanah Wakaf untuk Masjid di Kota Samarinda Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, 14 Januari 2025

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Samarinda
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Riri Arya, S.H., M.H.

NIP 198603192005022001



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSeE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur Validasi Surat pada aplikasi Sentuh Tanahku

Mulya; Profesional, Terpercaya

+ 1/24

3. Pedoman Wawancara

Nama	:	Lia Juliani
NPM	:	1974201001
No.IIP/wa	:	085346909747
Email	:	
Status	:	Mahasiswa Smt. Akhir Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda
Perihal	:	Penelitian Skripsi

PEDOMAN WAWANCARA

RESPONDEN/NARASUMBER : Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Pertanahan Kota Samarinda

NAMA :
JABATAN :
ALAMAT : Jl. H.Moh. Ardans No.2, Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Kalimantan Timur

HARI/WAKTU WAWANCARA :

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul:

Mekanisme Pendaftaran Tanah Wakaf Untuk Masjid Di Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berikut daftar pertanyaan wawancara yang diajukan:

1. Apa saja tahapan dalam proses pendaftaran tanah wakaf untuk masjid?
2. Dokumen apa yang harus dilengkapi oleh pihak yang ingin mendaftarkan tanah wakaf?
3. Apa kendala yang sering dihadapi dalam pendaftaran tanah wakaf di Samarinda?
4. Bagaimana BPN mengatasi masalah tanah wakaf yang belum memiliki dokumen lengkap?
5. Apakah ada program khusus untuk mempercepat sertifikasi tanah wakaf?
6. Bagaimana langkah BPN melindungi tanah wakaf dari klaim oleh pihak lain?

Berikut Daftar Data Penunjang yang diperlukan

1. Profil Narasumber.
2. Modul atau pedoman untuk mendaftarkan tanah wakaf.
3. Data atau dokumen lain yang relevan dan mendukung penelitian ini akan diminta setelah melihat hasil wawancara, terutama jika terdapat informasi penting yang memerlukan pendalaman lebih lanjut. Pemintaan data tambahan ini akan disesuaikan dengan konteks temuan selama wawancara berlangsung.

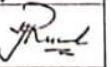
Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat Saya,



Lia Juliani

Mengetahui:

No	Dosen	Nama Dosen	Tanda Tangan
1.	Pembimbing I	Dr.H. Hudali Mukti S.H., M.H	
2.	Pembimbing II	Rustiana, S.H.,M.H	

4. Profil Narasumber

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Ilmadianti, S.Tr.
2. Jenis Kelamin : Perempuan.
3. Tempat, Tanggal Lahir : Sleman, 5 September 1992.
4. Pekerjaan/Jabatan : Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda.
5. Alamat : Jalan Gunung Menyapa Gang Pumama Kelurahan Timbau Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara.
6. Riwayat Pendidikan
 - a. SD Negeri Gendengan 1 (1998)
 - b. SD Negeri 028 Samarinda Ulu (1999-2004)
 - c. SMP Negeri 1 Samarinda (2004-2007)
 - d. SMK Negeri 2 Samarinda (2007-2010)
 - e. Diploma 1 Pengukuran dan Pemetaan Kadasteral Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (2010-2011)
 - f. Diploma IV Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (2016-2020)
7. Pengalaman Kerja
 - a. Petugas Ukur pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara (2014-2020)
 - b. Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur (2020-2022)
 - c. Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda (2022-sekarang)

5. Dokumentasi Wawancara dengan Narasumber



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Lia Julianti, lahir di Samarinda, Kalimantan Timur pada tanggal 15 Juli 2000, anak atas pasangan Bapak Syahril Hasal (alm) dan Ibu Jaleha. Pada tahun 2006 Penulis menempuh Pendidikan Pertama di SDN 043 Samarinda dan lulus pada 2012, lalu melanjutkan Pendidikan di MTs Al-Misra Samarinda dan lulus pada tahun 2015, selanjutnya lanjut di SMK Negeri 20 Samarinda dan lulus pada tahun 2018. Pada 2019 Penulis melanjutkan jenjang Perguruan Tinggi Swasta di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda dengan jenjang studi S1 Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum. Pada Tahun 2022 Penulis mengikuti Program Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Kelurahan Sungai Pinang Dalam Kecamatan Sungai Pinang Kota Samarinda dan Praktek Kerja Lapangan (PKL) di Kantor Dinas PUPR – Pemerintahan Provinsi Kalimantan Timur. Pada tahun 2023 sampai 2025 dengan semangat saya juang yang tinggi penulis akhirnya berhasil menyelesaikan tugas akhir skripsi ini dengan judul **MEKANISME PENDAFTARAN TANAH WAKAF UNTUK MASJID DI KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.**