

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP INTERSEKSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DAN HUKUM PERWAKAFAN

Warsidi¹, Suhartono², Isma Swadjaja³

^{1, 2, 3} Universitas Muhammadiyah Surabaya

warsidi@um-surabaya.ac.id¹, suhartono@um-surabaya.ac.id², isma@um-surabaya.ac.id³

Abstrak

Penelitian ini mengkaji konflik normatif antara hak tanggungan atas tanah dalam hukum agraria nasional dan hukum perwakafan dalam perspektif hukum Islam. Sistem hukum Indonesia mengakui hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, sementara hukum Islam menegaskan bahwa tanah wakaf adalah harta yang bersifat abadi, tidak boleh diperjualbelikan, diwariskan, atau dijadikan objek jaminan utang. Konflik muncul ketika tanah yang telah diwakafkan dijadikan objek hak tanggungan, baik disengaja maupun tidak, yang berpotensi melanggar prinsip-prinsip syariah. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan yuridis, fiqh, dan maqashid syariah untuk menganalisis status hukum tanah wakaf yang dijaminkan, interseksi antara hak tanggungan dan hukum wakaf, serta menawarkan solusi hukum Islam yang aplikatif. Hasil penelitian menunjukkan perlunya harmonisasi regulasi dan penegakan hukum yang menghormati prinsip syariah serta kepastian hukum nasional agar tanah wakaf tidak disalahgunakan sebagai objek jaminan utang, sekaligus mengoptimalkan fungsi sosial dan spiritual wakaf dalam pembangunan umat.

Kata Kunci: hak tanggungan, tanah wakaf, hukum agraria, hukum Islam, maqashid syariah

Abstract

This study examines the normative conflict between mortgage rights over land under the national agrarian law and the waqf (endowment) law from an Islamic legal perspective. Indonesian law recognizes mortgage rights as collateral for debt repayment that can be imposed on land rights, whereas Islamic law asserts that waqf land is an eternal asset that cannot be sold, inherited, or used as collateral. Conflicts arise when waqf land is used as mortgage collateral, either knowingly or unknowingly, potentially violating sharia principles. This research employs a normative method with juridical, fiqh, and maqashid shariah

approaches to analyze the legal status of waqf land used as collateral, the intersection between mortgage rights and waqf law, and to propose practical Islamic legal solutions. The results indicate the need for regulatory harmonization and law enforcement that respect sharia principles and national legal certainty to prevent the misuse of waqf land as debt collateral while optimizing the social and spiritual functions of waqf in community development.

Keywords: **mortgage rights, waqf land, agrarian law, Islamic law, maqashid shariah**

1. Pendahuluan

Sistem hukum agraria di Indonesia memberikan ruang bagi tanah untuk dijadikan objek jaminan dalam hubungan perikatan utang. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Pengaturan lebih lanjut dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996¹ tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang memberi kedudukan istimewa kepada kreditur sebagai pemegang jaminan atas utang debitur, termasuk dalam proses eksekusi jika terjadi wanprestasi

Pasal 49 ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah, yang kemudian dilaksanakan melalui PP No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, dan secara lebih komprehensif diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004² tentang Wakaf beserta peraturan pelaksananya dan Republik Indonesia,

¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3625., n.d.

² Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459., n.d.

Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006³ Nomor 95, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4667. Dalam hukum Islam, wakaf merupakan akad yang menyebabkan harta benda (terutama tanah) menjadi tidak boleh diperjualbelikan, diwariskan, atau dijadikan jaminan karena statusnya telah menjadi milik Allah SWT untuk kepentingan umum yang bersifat abadi. Sekilas, ketentuan mengenai hak tanggungan dan wakaf ini tampak tidak saling bertentangan, karena masing-masing diatur dalam sistem hukum yang berbeda dan dalam konteks yang berbeda pula. Namun, permasalahan mulai muncul ketika dua norma hukum ini bersinggungan dalam praktik, misalnya ketika:

- Ketika tanah yang telah diwakafkan dijadikan objek jaminan utang (dengan atau tanpa diketahui kreditur)
- Ketika tanah yang sedang dijaminkan ternyata sedang dalam proses peralihan menjadi tanah wakaf
- Ketika terjadi eksekusi hak tanggungan atas tanah yang statusnya telah berubah menjadi wakaf secara hukum Islam, namun belum tercatat di lembaga pertanahan negara.

Masalah ini tidak hanya menyangkut legalitas formal, tetapi juga menyentuh prinsip dasar hukum Islam, di mana tanah wakaf bersifat habs (tertahan) dan maukuf (dilarang dipindah tangankan). Artinya, penggunaan tanah wakaf sebagai objek jaminan utang sangat berpotensi bertentangan dengan syariat Islam. Sejumlah penelitian terdahulu telah membahas hak tanggungan dan wakaf secara terpisah. Beberapa menyoroti kedudukan jaminan dalam pembiayaan syariah^{4,5}, sementara yang lain fokus pada aspek hukum wakaf dalam pembangunan umat⁶. Namun, kajian komprehensif yang secara eksplisit

³ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 95, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4667., n.d.

⁴ A. Sholehudin, "Strategi Pengamanan Aset Agunan Dalam Perbankan Syariah Indonesia," *Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam* 9, no. 2 (2021): 117–134.

⁵ M Haris, "Efektivitas Jaminan Tanah Dalam Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah," *Al-Iqtishad: Jurnal Ekonomi Syariah* 14, no. 3 (2020): 201–218.

⁶ dan Siti Kholijah Ermanita Permatasari, Siti Fatimah, "Wakaf Produktif Dalam Hukum Islam," *EKSYDA: Jurnal Studi Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2022): 36–47.

mengupas titik temu dan konflik antara hak tanggungan dan hukum perwakafan dari perspektif hukum Islam masih terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk mengisi kekosongan kajian hukum (legal gap) tersebut, sekaligus memberikan kontribusi ilmiah terhadap pengembangan hukum Islam yang kontekstual dan aplikatif, khususnya dalam bidang agraria dan wakaf. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih utuh tentang bagaimana hukum Islam memandang pertemuan dua kepentingan hukum ini, serta merumuskan solusi hukum yang adil, maslahat, dan tidak bertentangan dengan nilai-nilai syariah maupun hukum nasional. Dengan dasar itulah, penelitian ini bertujuan untuk menggali, menelaah, dan menawarkan solusi hukum Islam terhadap persoalan hukum yang muncul ketika hak tanggungan atas tanah bersinggungan dengan hukum perwakafan, agar tidak terjadi pelanggaran terhadap prinsip-prinsip syariah maupun ketentuan hukum positif di Indonesia.

2. Kajian Pustaka

Adapun untuk menjelaskan titik temu dan konflik antara hak tanggungan dan hukum wakaf, penelitian ini dibingkai oleh beberapa pendekatan teoritis.

1. Teori Hak Milik dalam Hukum Agraria Nasional

Hak milik atas tanah menurut UUPA dan UU Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan hutang melalui hak tanggungan⁷. Hak ini bersifat turun-temurun, kuat, dan dapat dipindah tanggankan. Namun ketika tanah tersebut telah diwakafkan, maka status hukumnya berubah secara prinsipil, dan tidak lagi berada dalam penguasaan pemilik individu.

2. Teori Wakaf dalam Hukum Islam

Wakaf adalah tindakan menahan harta yang manfaatnya diberikan kepada masyarakat. Berdasarkan kaidah fikih, “*al-waqfu laa yuba’u wa laa yuhabu wa laa yurats*”, harta wakaf tidak dapat diperjualbelikan, diwariskan, atau dijadikan

⁷ R Nasution, H. & Hakim, “Konflik Hukum Antara Hak Tanggungan Dan Wakaf Di Indonesia,” *Jurnal Agraria Dan Hukum* 9, no. 1 (2023): 80–99.

objek jaminan. Ini menjadikan wakaf memiliki sifat tetap dan berorientasi pada kemaslahatan umat⁸.

3. Teori Konflik dan Interseksi Hukum

Teori ini menjelaskan bahwa ketika dua sistem hukum berjalan berdampingan, seperti hukum Islam dan hukum nasional, dapat terjadi perbedaan norma atau bahkan konflik. Interseksi antara hak tanggungan dan wakaf menjadi bagian dari dinamika pluralisme hukum di Indonesia yang harus dicarikan titik temu⁹.

4. Pendekatan Maqashid Syariah

Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji sejauh mana hak tanggungan atas tanah wakaf bertentangan dengan tujuan-tujuan utama syariat (maqashid al-shariah)¹⁰, seperti *hifz al-mal* (perlindungan harta), *hifz al-din* (perlindungan agama), dan *maslahah* (kemaslahatan publik). Dengan pendekatan ini, solusi yang ditawarkan tidak hanya tekstual, tetapi juga kontekstual sesuai perkembangan zaman.

Dengan menggunakan landasan teoritis tersebut, penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan secara mendalam posisi hukum tanah wakaf dalam kaitannya dengan hak tanggungan, serta merumuskan jalan keluar yang selaras dengan prinsip keadilan dan kemanfaatan dalam Islam dan hukum nasional.

3. Metode Penelitian

Penelitian Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang bertumpu pada studi kepustakaan dengan menelaah dan menganalisis bahan-bahan hukum, baik hukum positif maupun hukum Islam¹¹. Fokus utama penelitian ini adalah untuk memahami interseksi antara hak

⁸ S Huda, M. & Rahman, "Maqāṣid Syariah Dalam Praktik Wakaf Dan Pembiayaan Syariah," *Islamic Law Review* 10, no. 1 (2024): 45–61.

⁹ Nasution, H. & Hakim, "Konflik Hukum Antara Hak Tanggungan Dan Wakaf Di Indonesia."

¹⁰ Abdul Marwah, Andi, Nasrullah & Syatar, "Integrating Maqashid Al-Shariah into Islamic Economic Practices: A Contemporary Analytical Framework and Its Applications," *El-Kahfi: Journal of Islamic Economics* 6, no. 1 (2025).

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011).

tanggungan atas tanah dan hukum perwakafan dalam perspektif hukum Islam, dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku, literatur fikih muamalah, serta pendapat ulama dan fatwa otoritatif yang relevan.¹²

Dalam melaksanakan penelitian ini digunakan beberapa pendekatan yang saling melengkapi. Pertama, pendekatan perundang-undangan (statute approach), yaitu pendekatan yang digunakan untuk menelaah ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, serta peraturan pelaksana lainnya¹³. Tujuannya adalah untuk memahami secara sistematis regulasi yang mengatur hak tanggungan dan perwakafan dalam hukum positif Indonesia. Kedua, pendekatan konseptual (conceptual approach), yang digunakan untuk mengkaji konsep dasar dari wakaf dan hak tanggungan, baik dalam kerangka hukum nasional maupun dalam prinsip hukum Islam¹⁴. Ketiga, pendekatan hukum Islam (Islamic law approach), yakni pendekatan yang digunakan untuk mengkaji secara mendalam bagaimana fikih memandang status tanah wakaf dan larangan penggunaannya sebagai objek jaminan utang, serta implikasi hukumnya menurut syariat¹⁵.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer mencakup berbagai peraturan perundang-undangan terkait, kitab-kitab fikih muamalah yang membahas wakaf dan rahn (jaminan), serta fatwa-fatwa dari Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang relevan¹⁶. Sementara itu, data sekunder diperoleh

¹² Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi Dan Hukum Islam Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2008).

¹³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)., n.d.

¹⁴ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3625.

¹⁵ Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Fiqih Muamalah: Studi Tentang Wakaf Dan Rahn* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2003).

¹⁶ "Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Fatwa Nomor 21/DSN-MUI/III/2000 Tentang Rahn, Jakarta, 2000." (n.d.).

dari buku-buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dan berbagai publikasi ilmiah lainnya yang mendukung kajian ini secara teoritis dan kontekstual.

Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif-analitis dan normatif-komparatif¹⁷. Metode deskriptif-analitis digunakan untuk menggambarkan, menguraikan, dan menjelaskan secara sistematis ketentuan hukum dan prinsip syariah yang berkaitan dengan topik penelitian¹⁸. Sedangkan metode normatif-komparatif digunakan untuk membandingkan norma-norma hukum dalam sistem hukum positif dengan prinsip-prinsip hukum Islam, guna menemukan titik temu maupun titik perbedaan, serta untuk merumuskan solusi hukum yang proporsional dan sesuai dengan nilai-nilai syariah dan hukum nasional¹⁹.

4. Hasil dan Pembahasan

a. Interseksi antara Hak Tanggungan dan Hukum Perwakafan

Interseksi antara hak tanggungan atas tanah dan hukum perwakafan merupakan isu penting dalam sistem hukum agraria dan hukum Islam karena menyangkut konflik dua rezim hukum yang berbeda dalam satu objek. Di satu sisi, hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah sesuai Pasal 25 UUPA yang menyatakan bahwa "Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan", serta diperkuat oleh UU No. 4 Tahun 1996, yang menegaskan status hukum kekuatan jaminan bagi kreditur²⁰. Di sisi lain, hukum perwakafan—berdasarkan UU No. 41 Tahun 2004²¹ menetapkan prinsip bahwa tanah yang telah diwakafkan tidak boleh dijual, diwariskan, atau dijadikan jaminan apa pun,

¹⁷ Lexy J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007).

¹⁸ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).

¹⁹ M. Quraish Shihab, Membumikan Al-Qur'an (Bandung: Lentera Hati, 2001).

²⁰ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3625.

²¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459.

karena harta wakaf telah menjadi kekekalan sosial dan religius²².

Dalam praktik, pertemuan kedua norma ini dapat terjadi, misalnya ketika tanah milik yang telah dibebani hak tanggungan kemudian diwakafkan, atau ketika tanah yang diwakafkan sebelumnya dijadikan objek agunan tanpa diketahui oleh pihak yang bertransaksi. Konflik ini timbul karena hukum positif mengakui tanah sebagai objek hak tanggungan selama belum ada eksekusi atau pembebasan hak, sedangkan dalam fikih Islam, sejak akad wakaf dan tercatat dalam Akta Ikrar Wakaf, tanah tersebut secara syariah perubahan statusnya telah bersifat final²³. Situasi demikian menciptakan ketidaksesuaian antara status administratif dan status spiritual-religius, yang berpotensi menimbulkan aset konflik, baik bagi kreditor maupun bagi nilai-nilai keagamaan.

Permasalahan ini mengindikasikan adanya kekurangan dalam sinkronisasi administratif antara lembaga pertanahan, perbankan, dan perwakafan, serta kurangnya pemahaman konsep fikih di kalangan pelaku transaksi agraria. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menjawab dua rumusan utama: (1) Bagaimana mekanisme hukum Islam memandang objek tanah wakaf yang dibebani hak tanggungan? dan (2) Solusi hukum Islam seperti apa yang dapat diterapkan untuk menegaskan status tanah wakaf agar tidak disalahgunakan dalam transaksi modern?

b. Konsiderasi Filosofis dan Yuridis

Konsiderasi filosofis pengaturan hak tanggungan atas tanah didasarkan pada :

- 1) Bertambah meningkatnya pembangunan nasional membutuhkan dana yang cukup besar
- 2) Perlunya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan

²² Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459.

²³ Ermanita Permatasari, Siti Fatimah, "Wakaf Produktif Dalam Hukum Islam."

3) Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan²⁴.

Pada konsiderasi filosofis meletakkan wakaf tanah milik sebagai pengembangan kehidupan keagamaan khususnya bagi umat Islam dalam rangka mencapai kesejahteraan spiritual dan material²⁵.

Dari kedua konsiderasi terdapat perbedaan yang mendasar dalam konsiderasi sosialnya. Bagi hak tanggungan atas tanah hanya dimaksudkan untuk memperoleh jaminan kepastian hukum bagi apresiasi modal usaha dan dengan demikian hanya untuk revitalisasi material dunia usaha²⁶. Target akhir dari seluruh relevansi hak tanggungan terletak pada bagaimana ia menjadi instrument pendukung pusat keuntungan. Perwakafan tanah milik dimaksudkan yang utama untuk kepastian bagi diperolehnya jaminan spiritual yang transendental dan pada saat yang sama bermanfaat bagi kepentingan dalam interaksi ekonomi sosial keagamaan.

Dalam konsiderasi yuridis, hak tanggungan atas tanah sangat besar kemungkinan terjadinya transaksi atau pengalihan pemilikan tatkala terjadi wanprestasi dari yang diperjanjikan. Sementara itu, tanah wakaf dilarang untuk ditransaksikan atau dialihkan ke status yang lain.

Dilihat dari hubungan hukum kepemilikan, maka terdapat hubungan hukum kepemilikan atas tanah yang bersangkutan, sekalipun telah menjadi obyek hak tanggungan akibat rangkaian dari persyaratan perolehan hutang. Apabila debitur wanprestasi dan mekanisme perkreditan itu berujung pada eksekusi hak tanggungan melalui penjualan atau pelelangan sesuai dengan yang diperjanjikan, maka barulah hubungan hukum kepemilikan atas tanah tersebut putus²⁷.

²⁴ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3625.

²⁵ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459.

²⁶ Hukumonline, "Langkah Jika Tanah Wakaf Diklaim...", akses via turn0search0), n.d.

²⁷ Kantor Kemenag Jateng, Akta Ikrar Wakaf Cegah Persengketaan, 2025.

Dalam perwakafan tanah milik sejak, sejak pemilik tanah itu mengikrarkan bahwa tanah tersebut diwakafkan di hadapan PPAIW kepada Nadzir, serta sesaat sesudah itu dibuatkan Akta Ikrar Wakaf dan pengesahan Nadzir, maka terputuslah hubungan hukum kepemilikan wakif (pemilik asalnya) atas tanah tersebut. Akibat hukum dari proses demikian adalah :

- 1). Wakif tidak mempunyai hak hukum untuk melakukan perbuatan hukum apapun di atas tanah wakaf;
- 2). Harta warisan almarhum wakif adalah seluruh harta peninggalan dikurangi dengan harta yang diwakafkan tadi, dengan demikian maka harta yang telah diwakafkan bukan lagi berstatus harta warisan, sehingga putus pula hubungan hukum ahli waris dengan tanah yang diwakafkan pewaris.

c. Komparasi Implementasi Yuridis

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditur lain (ayat (1) pasal 1 UUPA) sebagai dasar hukumnya²⁸. Sementara itu, wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam²⁹.

Dari kedua konsep normative itu terlihat bahwa hak tanggungan dimaksudkan untuk jaminan bagi terlunasinya hutang tatkala debitur wanprestasi atas kewajiban hukum membayar hutangnya. Sedangkan wakaf adalah bukan untuk maksud tertentu dalam kaitannya dengan hutang, tetapi untuk kepentingan wakif secara transendental kepada Allah SWT., dan obyek wakaf selama-

²⁸ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3625.

²⁹ Nasution, H. & Hakim, "Konflik Hukum Antara Hak Tanggungan Dan Wakaf Di Indonesia."

lamanya dimanfaatkan untuk kepentingan peribadatan dan umat Islam. Dari sana tidak terlihat peluang sedikitpun untuk dapat menjadi obyek hak tanggungan.

Di dalam bab II UU No. 4 tahun 1996³⁰ dinyatakan bahwa yang dapat menjadi obyek hak tanggungan atas tanah adalah :

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan juga Hak Pakai atas tanah negara;
- 2) Hak tanggungan dapat pula dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut;
- 3) Suatu obyek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, pasal 4 dan pasal 5³¹.

Sementara itu, tanah yang dapat diwakafkan adalah tanah milik atau yang berstatus hak milik. Dan apabila dikomparasikan kedua konsep normative itu, maka ternyata status tanah yang telah diwakafkan menjadi tanah wakaf dengan akibat bahwa hak milik yang melekat sebelum menjadi tanah wakaf menjadi hapus. Oleh karena itu pada tanah yang diwakafkan berubah dan selama-lamanya hanya berstatus tanah wakaf, pasal 1 ayat 1³². Jika dikaitkan dengan obyek hak tanggungan atas tanah yang disebutkan di atas tadi, maka tanah wakaf tidak terkait sedikitpun dengan hak apa saja yang dapat menjadi obyek hak tanggungan.

Bukti yuridis dari telah terjadinya perbuatan hukum mewakafkan tanah milik diberikan dalam bentuk Akta Ikrar Wakaf yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat

³⁰ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3625.

³¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3625.

³² Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3625.

Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)³³. Dan ikrar wakaf tadi tidak dapat dicabut dan dihapus kecuali oleh putusan Pengadilan Agama dengan alasan yang dibenarkan oleh hukum Islam.

Sebaliknya, hak tanggungan atas tanah dibuktikan dengan sertifikat hak tanggungan akan tercabut atau hapus apabila :

- Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, dan;
- Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

d. Status Kepemilikan dan Pengalihan Hak dalam Hak Tanggungan dan Wakaf

Di dalam pasal 16 UU No. 4 Tahun 1996³⁴, bahwa peralihan hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan, seperti karena warisan atau sebab-sebab lain, maka hak tanggungan itu ikut beralih. Beralihnya hak tanggungan itu mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari dan tanggal pencatatannya di Kantor Pertanahan. Dalam hal perubahan status tanah wakaf, di dalam PP No. 28 Tahun 1977 disebutkan bahwa :

- 1). Pada dasarnya terhadap tanah milik yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan peruntukan atau penggunaan lain daripada yang dimaksudkan dalam ikrar wakaf; perubahan yang dimaksud di sini adalah perubahan penggunaan dari tujuan wakaf seperti dari untuk pendidikan Islam menjadi tempat pembangunan masjid³⁵;
- 2). Penyimpangan itu dapat dilakukan dengan persetujuan Menteri Agama karena

³³ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459.

³⁴ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3625.

³⁵ PP No. 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1977 Nomor 38, Presiden Republik Indonesia, 1977., n.d.

dalam kenyatannya penggunaan wakaf tidak sesuai dengan yang diikrarkan, dan untuk kepentingan umum. Dari sini terlihat bahwa perubahan itu hanya penggunaan tanah wakaf, bukan sama sekali pada status tanah wakaf itu sendiri³⁶.

Dari ketentuan tersebut terlihat jelas bahwa yang dapat diubah hanyalah penggunaan tanah wakaf, bukan status hukum tanah wakaf itu sendiri³⁷, Hal ini menegaskan bahwa perubahan yang diizinkan hanya bersifat penggunaan, bukan pengalihan kepemilikan tanah wakaf. Dalam hal terdapat bangunan di atas tanah wakaf berdasarkan perjanjian mudharabah, bangunan tersebut memiliki status dan terikat pada perjanjian mudharabah secara tersendiri dan tidak ikut terkait dengan status tanah wakaf³⁸. Dengan demikian, perjanjian mudharabah pada bangunan tersebut dapat berakhir setelah masa berlaku habis dan kekuatan hukumnya tidak lagi melekat. Hal ini menjadi alasan normatif mengapa bangunan hasil mudharabah di atas tanah wakaf tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan.

e. Tinjauan Hukum Islam terhadap Konflik Hak Tanggungan dan Tanah Wakaf.

Dalam perspektif hukum Islam, wakaf merupakan perbuatan ibadah yang bersifat sosial-keagamaan dengan nilai transendental yang tinggi. Berdasarkan prinsip fikih, wakaf adalah *tahbisul ashli wa tasbil al-tsamar* — yaitu menahan pokok harta agar tidak dialihkan kepemilikannya dan membolehkan hasilnya digunakan untuk kepentingan umat. Artinya, sejak diikrarkan dan diterima oleh nadzir, tanah wakaf keluar dari kepemilikan pribadi (wakif) dan menjadi milik Allah SWT secara spiritual yang harus dimanfaatkan secara permanen untuk kemaslahatan³⁹.

³⁶ PP No. 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1977 Nomor 38, Presiden Republik Indonesia, 1977.

³⁷ PP No. 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1977 Nomor 38, Presiden Republik Indonesia, 1977.

³⁸ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459.

³⁹ Al-Kasani, *Bada'i Al-Sana'i Fi Tartib Al-Shara'i*, 2020.

Konsekuensi dari prinsip ini adalah bahwa tanah wakaf tidak dapat dijadikan objek transaksi komersial, termasuk tidak dapat diagunkan sebagai jaminan utang atau dibebani hak tanggungan. Dalam hukum Islam, akad rahn (gadai) hanya sah apabila barang jaminan merupakan milik penuh (al-milkiyyah al-tammah) dari pihak yang menyerahkannya⁴⁰. Oleh karena itu, jika sebuah tanah telah sah diwakafkan, maka wakif tidak lagi memiliki hak milik atas tanah tersebut, sehingga tidak sah menurut syariah jika ia menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan dalam perjanjian utang-piutang.

Lebih lanjut, Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn menegaskan bahwa objek jaminan harus berupa barang yang dapat dimiliki secara sah dan dapat dialihkan kepada kreditur jika terjadi wanprestasi. Hal ini jelas bertentangan dengan status tanah wakaf yang bersifat abadi dan tidak boleh dialihkan kepemilikannya. Selain itu, Fatwa DSN-MUI No. 106/DSN-MUI/X/2016 dan Fatwa No. 131/DSN-MUI/X/2019 memperkuat prinsip bahwa hanya manfaat dari harta wakaf yang boleh dimanfaatkan, sedangkan pokoknya harus tetap utuh dan terjaga^{41, 42}.

Dengan demikian, dari sudut pandang hukum Islam, konflik yang terjadi ketika tanah wakaf dijadikan objek hak tanggungan bukan hanya persoalan administratif, tetapi merupakan pelanggaran terhadap prinsip syariah. Tindakan semacam itu tidak hanya membantalkan maksud dan tujuan wakaf, tetapi juga dapat dikualifikasikan sebagai bentuk penyalahgunaan aset yang tergolong *ghasab* (pengambilan hak tanpa izin sah) dalam hukum Islam. Oleh karena itu, untuk menghindari pelanggaran terhadap prinsip syariah dan mencegah sengketa hukum di kemudian hari, penting adanya pemahaman dan integrasi

⁴⁰ Wahbah Zuhaili, *Al-Tafsir Al-Munir Fi Al-Aqidah Wa Al-Shari'ah Wa Al-Manhaj*, 14th ed. (Jakarta: Gema Insani Press, 2018).

⁴¹ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Fatwa Nomor 21/DSN-MUI/III/2000 tentang Rahn, Jakarta, 2000.

⁴² Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Fatwa No. 131/DSN-MUI/X/2019 Tentang Pengelolaan Wakaf Uang, Ditetapkan Di Jakarta Pada 23 Oktober 2019. Diakses Dari [Https://Dsnmui.or.Id](https://Dsnmui.or.Id) (Diakses 6 Juli 2025), n.d.

antara hukum positif dan hukum Islam dalam hal status dan penggunaan tanah wakaf. Tanah yang telah diwakafkan seharusnya dipastikan tidak dapat dibebani hak tanggungan, dan setiap proses wakaf harus dikawal sejak awal, baik oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) maupun oleh pihak perbankan dan lembaga keuangan, agar tidak terjadi tumpang tindih status hukum atas tanah tersebut.

5. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

1) Perbedaan Paradigma Dasar

Hak tanggungan dan wakaf merupakan dua institusi hukum yang dilandasi oleh paradigma normatif dan tujuan yang sangat berbeda. Hak tanggungan dalam hukum agraria dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas pelunasan utang, dengan menempatkan tanah sebagai objek agunan. Sementara itu, wakaf adalah bentuk penahanan harta untuk kemaslahatan umum secara permanen dalam kerangka ibadah, yang tidak dapat dijadikan objek transaksi.

2) Status Tanah Wakaf dalam Hukum Positif

Dalam hukum positif Indonesia, tanah hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Namun, apabila tanah tersebut telah diwakafkan, statusnya berubah menjadi non-transferable, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yang melarang peralihan atau pembebanan hak atas tanah wakaf.

3) Kedudukan Tanah Wakaf dalam Perspektif Hukum Islam

Dalam hukum Islam, harta wakaf memiliki sifat maukuf (ditahan) dan habs (tidak dapat dipindah tangankan), sehingga tidak dapat dijadikan jaminan utang dalam bentuk apa pun. Pembebanan hak tanggungan atas tanah wakaf bertentangan secara prinsipil dengan maqashid syariah, karena berpotensi menghilangkan keabadian manfaat harta tersebut.

4) Sumber Konflik Normatif dan Administratif

Interseksi antara hak tanggungan dan tanah wakaf dalam praktik lebih sering disebabkan oleh kelemahan administratif, seperti belum tercatatnya status wakaf dalam sertifikat tanah, atau ketidaktelitian notaris dan lembaga keuangan dalam melakukan verifikasi. Kondisi ini menimbulkan konflik antara dua sistem hukum: hukum Islam dan hukum positif nasional.

5) Rekomendasi Solutif Berdasarkan Prinsip Maqashid Syariah

Solusi terhadap persoalan ini perlu dilakukan melalui pendekatan integratif: penguatan sistem pendaftaran tanah wakaf, edukasi dan profesionalisasi nazhir, serta pengembangan instrumen pembiayaan syariah yang berbasis manfaat (cash-flow based financing), bukan aset. Fatwa dan panduan dari lembaga otoritatif seperti DSN-MUI dan BWI menjadi sangat penting untuk menegaskan keabsahan dan batasan syar'i dalam pengelolaan tanah wakaf.

Saran

1). Kepada Pemerintah dan BPN

Perlu dilakukan pembaruan sistem administrasi pertanahan dengan menambahkan kolom khusus untuk status wakaf dalam sertifikat tanah, serta mengintegrasikan sistem data dengan Badan Wakaf Indonesia (BWI) agar status tanah wakaf dapat terverifikasi secara akurat dan mencegah konflik hukum.

2). Kepada Lembaga Keuangan syariah

Disarankan untuk menolak secara tegas penggunaan tanah wakaf sebagai objek jaminan pembiayaan. Sebagai alternatif, lembaga keuangan dapat mengembangkan model pembiayaan berbasis manfaat (manfaat ekonomi wakaf), melalui akad-akad seperti mudharabah, musyarakah, atau wakalah bil ujrah, yang tetap sejalan dengan prinsip syariah.

3). Kepada para Nadzir dan Wakif

Nazhir didorong untuk segera mendaftarkan tanah wakaf ke Kantor Pertanahan dan mengelolanya secara profesional dan transparan. Wakif juga perlu diberi

pemahaman sejak awal mengenai implikasi hukum dari ikrar wakaf, agar tidak terjadi kesalahan administratif yang berujung pada potensi konflik hukum.

4). Kepada Lembaga Fatwa dan Akademisi

DSN-MUI, BWI, dan lembaga keulamaan lainnya diharapkan lebih proaktif dalam memberikan fatwa-fatwa yang aplikatif terhadap permasalahan kontemporer seputar wakaf dan agunan, serta melakukan sosialisasi intensif kepada masyarakat dan lembaga keuangan.

5). Kepada peneliti selanjutnya

Diharapkan agar dilakukan penelitian empiris di lapangan yang melibatkan wawancara dengan nazhir, pejabat BPN, perbankan syariah, dan masyarakat wakif, guna memperkuat temuan dalam pendekatan normatif ini dengan data-data faktual yang lebih mendalam dan kontekstual.

6. Daftar Pustaka

- Al-Albani, Muhammad Nashiruddin. *Fiqih Muamalah: Studi Tentang Wakaf Dan Rahn*. Jakarta: Pustaka Azzam, 2003.
- Al-Kasani. *Bada'i Al-Sana'i Fi Tartib Al-Shara'i*, 2020.
- Asshiddiqie, Jimly. *Konstitusi Dan Hukum Islam Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), *Fatwa No. 131/DSN-MUI/X/2019 Tentang Pengelolaan Wakaf Uang, Ditetapkan Di Jakarta Pada 23 Oktober 2019*. Diakses Dari [Https://Dsnmui.or.Id](https://Dsnmui.or.Id) (Diakses 6 Juli 2025)., n.d.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Fatwa Nomor 21/DSN-MUI/III/2000 tentang Rahn, Jakarta, 2000. (n.d.).
- Ermanita Permatasari, Siti Fatimah, dan Siti Kholijah. "Wakaf Produktif Dalam Hukum Islam." *EKSYDA: Jurnal Studi Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2022): 36–47.
- Haris, M. "Efektivitas Jaminan Tanah Dalam Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah." *Al-Iqtishad: Jurnal Ekonomi Syariah* 14, no. 3 (2020): 201–218.
- Huda, M. & Rahman, S. "Maqāṣid Syariah Dalam Praktik Wakaf Dan Pembiayaan Syariah." *Islamic Law Review* 10, no. 1 (2024): 45–61.
- Hukumonline. "Langkah Jika Tanah Wakaf Diklaim...." akses via turn0search0), n.d.
- Jateng, Kantor Kemenag. *Akta Ikrar Wakaf Cegah Persengketaan*, 2025.
- Mamudji, Soerjono Soekanto dan Sri. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011.
- Marwah, Andi, Nasrullah & Syatar, Abdul. "Integrating Maqashid Al-Shariah into Islamic Economic Practices: A Contemporary Analytical Framework and Its

- Applications." *El-Kahfi: Journal of Islamic Economics* 6, no. 1 (2025).
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007.
- Nasution, H. & Hakim, R. "Konflik Hukum Antara Hak Tanggungan Dan Wakaf Di Indonesia." *Jurnal Agraria Dan Hukum* 9, no. 1 (2023): 80–99.
- PP No. 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1977 Nomor 38, Presiden Republik Indonesia*, 1977., n.d.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 95, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4667.*, n.d.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3625.*, n.d.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459.*, n.d.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Shihab, M. Quraish. *Membumikan Al-Qur'an*. Bandung: Lentera Hati, 2001.
- Sholehudin, A. "Strategi Pengamanan Aset Agunan Dalam Perbankan Syariah Indonesia." *Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam* 9, no. 2 (2021): 117–134.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, n.d.
- Zuhaili, Wahbah. *Al-Tafsir Al-Munir Fi Al-Aqidah Wa Al-Shari'ah Wa Al-Manhaj*. 14th ed. Jakarta: Gema Insani Press, 2018.