

**TINJAUAN YURIDIS WAKAF TANAH OLORAN DI WILAYAH
PESISIR**

A LEGAL REVIEW OF OLORAN LAND WAQF IN COASTAL AREAS

Faiz Maharani dan Agus Supriyo

Universitas Muhammadiyah Surabaya

Korespondensi Penulis : faizzahramaharani@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Maharani, Faiz dan Agus Supriyo. *Tinjauan Yuridis Wakaf Tanah Oloran di Wilayah Pesisir*.

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.2 (2026).

ABSTRAK

Tanah oloran merupakan tanah hasil sedimentasi di wilayah pesisir yang sering dimanfaatkan sebagai objek wakaf, namun secara yuridis masih berstatus tanah negara sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Penelitian ini bertujuan menganalisis prosedur administrasi hukum tanah oloran serta kepastian hukum wakafnya. Metode yang digunakan adalah yuridis-normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa legalitas wakaf tanah oloran bergantung pada status hak atas tanah, prosedur pendaftaran, serta integrasi administrasi pertanahan dan wakaf. Tanpa kepastian hukum, wakaf berpotensi menimbulkan sengketa. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum wakaf.

Kata Kunci: Administrasi Pertanahan, Kepastian Hukum, Tanah Oloran, Wakaf Pesisir

ABSTRACT

Alluvial land is land formed by sedimentation in coastal areas that is often used as an object of waqf; however, legally it still holds the status of state land, thereby creating legal uncertainty. This study aims to analyze the legal administrative procedures for alluvial land as well as the legal certainty of its waqf status. The method used is a legal-normative approach, employing a legislative and conceptual framework through a literature review. The results of the study indicate that the legality of oloran land waqf depends on land rights status, registration procedures and the integration of land and waqf administration. Without legal certainty, waqf has the potential to lead to disputes. Therefore, regulatory strengthening is necessary to ensure legal certainty and protection for waqf.

Keywords: Coastal Waqf, Land Administration, Legal Certainty, Oloran Land

A. PENDAHULUAN

Berdasarkan data Badan Wakaf Indonesia (BWI) tahun 2025, perkembangan wakaf di Indonesia menunjukkan potensi yang sangat besar, baik dari sisi aset tanah wakaf maupun wakaf uang. Total aset wakaf nasional diperkirakan mencapai sekitar Rp 2.000 triliun yang tersebar di berbagai wilayah Indonesia dan menjadi salah satu instrumen penting dalam pengembangan ekonomi berbasis keuangan sosial Islam. Selain itu, potensi wakaf uang diperkirakan mencapai sekitar Rp 180–181 triliun per tahun, meskipun pemanfaatannya masih belum maksimal dibandingkan dengan potensi yang ada.¹ Dalam pengembangannya, BWI menekankan bahwa wakaf perlu dikelola secara lebih profesional, transparan dan produktif agar bisa memberi manfaat yang lebih luas bagi masyarakat. Dalam hukum Islam, wakaf juga tidak hanya dipahami sebagai ibadah, tetapi juga sebagai sarana untuk mewujudkan kesejahteraan. Hal ini sejalan dengan prinsip *maqasid al-syariah*, terutama dalam menjaga harta (*hifz al-mal*) dan mewujudkan kemaslahatan bagi masyarakat, sehingga wakaf bisa berperan dalam mengurangi kesenjangan sosial dan memperkuat kesejahteraan umat.²

Namun, efektivitas pengelolaan wakaf sangat bergantung pada kepastian hukum atas status tanah yang dijadikan objek wakaf. Dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, khususnya Pasal 15, disebutkan bahwa harta benda wakaf harus merupakan milik yang sah oleh wakif dan tidak dalam sengketa. Ketentuan ini juga diperkuat dalam PP Nomor 42 Tahun 2006 jo. PP Nomor 25 Tahun 2018 tentang Pelaksanaan UU Wakaf, yang mensyaratkan adanya kejelasan status dan pendaftaran objek wakaf dalam administrasi pertanahan. Dalam praktiknya, ketentuan tersebut sering menghadapi kendala ketika objek wakaf berupa tanah yang belum memiliki status hak yang jelas, seperti tanah negara atau oloran yang belum ditetapkan haknya.

¹ Kompas.com, *Potensi Wakaf Rp 2.000 Triliun, Indonesia Disebut Negara Paling Dermawan di Dunia*, diakses dari <https://cahaya.kompas.com/aktual/25H05230541790/potensi-wakaf-rp-2000-triliun-indonesia-disebut-negara-paling-dermawan-di-dunia?>, diakses pada 3 Juni 2026.

² Nadya Rahmalina, dkk., *Wakaf sebagai Sarana Moderasi Beragama dalam Mewujudkan Kesejahteraan Sosial: Perspektif Maqashid Syariah*, EKOMA: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi, Vol.3, No.1 (2023).

Tanah oloran merupakan istilah lokal yang merujuk pada tanah timbul atau *aanslibbing*, yaitu daratan yang terbentuk secara alami akibat proses pengendapan atau sedimentasi di wilayah pesisir, sungai, atau danau. Dalam literatur pertanahan, tanah ini umumnya dipahami sebagai tanah hasil proses alam yang muncul secara bertahap.³ Kondisi ini menunjukkan adanya persoalan dalam tahap implementasi, karena tidak semua jenis tanah secara eksplisit memiliki pengaturan teknis yang rinci sebagai objek wakaf. Akibatnya, terdapat potensi kekosongan pengaturan pada aspek penetapan status tanah sebagai syarat awal sebelum proses wakaf dilakukan, yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi sengketa di kemudian hari. Menurut Menteri Agraria ATR/BPN, persoalan terkait tanah wakaf seringkali tidak tampak dalam waktu dekat, tetapi dapat menimbulkan potensi sengketa di masa mendatang apabila tidak disertai dengan kepastian dan kelengkapan dokumen hukum.⁴ Hal ini menunjukkan bahwa jaminan kepastian hukum masih menjadi persoalan penting dalam wakaf.

Fenomena menarik muncul di wilayah pesisir Kabupaten Tuban, yang merupakan salah satu daerah dengan garis pantai terpanjang di Jawa Timur. Berdasarkan hasil pengamatan lapangan, ditemukan adanya transaksi penguasaan dan peralihan tanah oloran antarwarga yang kemudian direncanakan untuk dijadikan sebagai objek wakaf. Padahal, secara hukum tanah tersebut masih berstatus sebagai tanah negara dan belum memiliki status hak atas tanah yang sah. Secara yuridis, pengaturan mengenai tanah oloran dapat ditemukan dalam Penjelasan Pasal 12 PP Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah serta Pasal 15 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa tanah oloran/tanah timbul pada prinsipnya merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, sehingga belum dapat dijadikan objek perbuatan hukum perdata, termasuk wakaf.⁵

³ Nadya Rahmalina, dkk., *Wakaf sebagai Sarana Moderasi Beragama dalam Mewujudkan Kesejahteraan Sosial: Perspektif Maqashid Syariah*.

⁴ Kompas.com, *Masalah Tanah Wakaf Bisa Timbulkan Sengketa, Ini Alasannya*, diakses dari <https://www.kompas.com/properti/read/2025/10/13/101408421/masalah-tanah-wakaf-bisa-timbulkan-sengketa-ini-alasannya>, diakses pada 3 Juni 2026.

⁵ Eko Purnomo, *Tinjauan Hukum Penguasaan dan Pemilikan Tanah Timbul di Kabupaten Barru Provinsi Sulawesi Selatan*, Tesis, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017.

Penguasaan tanah oloran pada umumnya hanya didasarkan pada penguasaan fisik secara turun temurun atau pengakuan masyarakat setempat tanpa melalui proses administrasi pertanahan yang resmi. Kondisi ini menyebabkan tanah oloran belum memiliki dasar legalitas yang kuat untuk dijadikan objek wakaf. Situasi ini menggambarkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum positif dan praktik sosial masyarakat. Ketidaksesuaian ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang akan berdampak pada keabsahan wakaf dan perlindungan hukum terhadap aset wakaf di wilayah tersebut.

Sejumlah penelitian terdahulu telah membahas mengenai tanah oloran maupun tanah wakaf, namun belum terdapat kajian yang secara spesifik menghubungkan keduanya. Penelitian oleh Ekasaputra membahas pendaftaran tanah oloran dalam perspektif kepastian hukum pertanahan di Indonesia. Penelitian ini menyoroti bahwa tanah oloran pada prinsipnya merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, sehingga diperlukan mekanisme penetapan dan pendaftaran hak agar memiliki kepastian hukum. Meskipun demikian, penelitian tersebut lebih berfokus pada aspek administrasi pertanahan dan belum membahas implikasi tanah oloran sebagai objek perbuatan hukum tertentu, khususnya dalam konteks wakaf.⁶

Di sisi lain, penelitian Islamiyati fokus pada sengketa tanah wakaf di wilayah pesisir Kota Semarang dan mekanisme penyelesaiannya, terutama terkait konflik kepemilikan dan aspek hukum wakaf masyarakat pesisir.⁷ Sementara itu, penelitian Sagoni menitikberatkan pada kedudukan sertifikat tanah di wilayah pesisir Danau Tempe dari perspektif yuridis.⁸ Sebagian besar kajian itu hanya menyoroti terkait permasalahan administratif seperti sertifikasi tanah wakaf dan optimalisasi peran Badan Wakaf Indonesia (BWI), tanpa menyinggung permasalahan tanah oloran yang berstatus tanah negara dan hendak dijadikan objek wakaf. Dengan demikian belum adanya penelitian yang secara normatif menganalisis kepastian hukum wakaf atas tanah oloran yang secara yuridis masih dikategorikan sebagai tanah negara.

⁶ Marrio Ekasaputra, Iyah Faniyah dan Ootong Rosadi, *Pengaturan Pendaftaran Tanah Timbul (Aanslibing) dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Indonesia*, UNES Law Review, Vol.6, No.1 (2023).

⁷ Islamiyati, *Sengketa Tanah Wakaf di Wilayah Pesisir Kota Semarang dan Penyelesaiannya*, Jurnal Hukum Ekonomi Islam, Vol.6, No.1 (2022).

⁸ Sulaeman Sagoni, dkk., *Tinjauan Yuridis terhadap Kedudukan Sertifikat Tanah di Wilayah Pesisir Danau Tempe*, LEGAL: Journal of Law, Vol.2, No.2 (2023).

Padahal, dalam praktik yang ada terutama di wilayah pesisir, tanah oloran telah dimanfaatkan untuk kepentingan sosial-keagamaan dan bahkan direncanakan atau dipraktikkan sebagai objek wakaf.

Oleh sebab itu, perlu dilakukan kajian mendalam untuk menganalisis prosedur administrasi hukum terhadap wakaf tanah oloran dalam sistem hukum agraria Indonesia, serta mengidentifikasi kepastian hukum atas status tanah tersebut sebagai objek wakaf yang belum memiliki hak atas tanah yang jelas dan masih bertatus sebagai tanah negara. Permasalahan ini menjadi penting terutama ketika objek wakaf tersebut belum memiliki hak atas tanah yang sah dan belum terdaftar dalam administrasi pertanahan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai mekanisme administratif yang harus ditempuh agar tanah oloran dapat memperoleh status hukum yang jelas, sekaligus menjelaskan bentuk kepastian dan perlindungan hukum terhadap praktik wakaf tanah oloran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif (*legal research*) yang berfokus pada kajian terhadap norma hukum positif yang berlaku di Indonesia, khususnya yang mengatur tentang tanah dan wakaf. Pendekatan normatif dipilih karena permasalahan yang dikaji berkaitan langsung dengan kepastian hukum wakaf tanah oloran, yaitu tanah yang secara hukum masih berstatus tanah negara dan belum memiliki hak atas tanah yang sah. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan (jika relevan); bahan hukum sekunder berupa literatur, buku, jurnal dan hasil penelitian sebelumnya yang membahas hukum agraria dan perwakafan; sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang digunakan untuk memperjelas istilah dan konsep. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan cara mengidentifikasi, menelaah dan menginterpretasikan dokumen hukum, teori dan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan.⁹

⁹ Nanda Dwi Rizkia dan Hardi Fardiansyah, *Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, Widina Media Utama, Bandung, 2023.

Analisis dilakukan secara deskriptif-analitis, yakni dengan menafsirkan ketentuan hukum secara sistematis dan menghubungkannya dengan konteks sosial yang berkembang di wilayah pesisir.¹⁰ Melalui pendekatan ini, peneliti berusaha memberikan jawaban normatif mengenai bagaimana prosedur administratif hukum tanah oloran di wilayah pesisir dan bagaimana kepastian hukum tanah oloran yang masih berstatus sebagai tanah negara.

Berdasarkan hal tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) bagaimana prosedur administrasi hukum terhadap tanah oloran di wilayah pesisir dan (2) bagaimana kepastian hukum terhadap wakaf tanah oloran yang masih berstatus sebagai tanah negara. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis prosedur administrasi hukum tanah oloran serta mengkaji kepastian hukum wakaf tanah oloran berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

B. PEMBAHASAN

1. Prosedur Adminstrasi Hukum Tanah Oloran di Wilayah Pesisir

a. Status dan Kedudukan Tanah Oloran dalam Sistem Hukum Pertanahan

Tanah oloran atau tanah yang timbul akibat proses sedimentasi di wilayah pesisir, tidak disebutkan secara eksplisit dalam sistem hukum agraria nasional. Namun, hal ini dapat ditelusuri melalui konsep penguasaan negara atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 2 UUPA, ditegaskan bahwa bumi, air dan ruang angkasa dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.¹¹ Tanah oloran yang terbentuk secara alamiah pada prinsipnya berada dalam penguasaan negara sampai ada penetapan hak atas tanah. Konsep “hak menguasai dari negara” tidak dimaknai sebagai kepemilikan absolut negara, melainkan kewenangan publik dalam mengatur, mengurus dan menentukan hubungan hukum atas tanah.

¹⁰ Anang Dony Irawan dan Fadli, *Keabsahan Persyarikatan Muhammadiyah sebagai Subyek Hukum dalam Kepemilikan Hak Milik atas Tanah*, Journal of Islamic and Muhammadiyah Studies, Vol.1, No.1 (2020).

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

Sebagaimana ditegaskan dalam peraturan dan literatur hukum pertanahan, tanah-tanah yang terbentuk secara alami di wilayah pesisir sepenuhnya berada dalam domain negara. Misalnya, Pasal 2 UUPA dan Pasal 12 PP Nomor 16 Tahun 2004 menyatakan bahwa bumi dan tanah timbul dikuasai oleh negara. Praktisi agraria seperti Boedi Harsono juga menjelaskan bahwa hak menguasai negara adalah lembaga hukum yang mengatur hubungan antara negara dengan tanah, bukan kepemilikan mutlak.¹² Hasil penelitian di Aceh menunjukkan bahwa masyarakat pesisir menyadari tanah timbul tersebut merupakan tanah negara dan bisa diambil kembali oleh negara sewaktu-waktu. Dengan demikian, secara yuridis tanah oloran memiliki hak dikuasai oleh negara, memperkuat posisi tata hukum agraria bahwa penguasaan negara berorientasi pada kemakmuran rakyat.¹³

Lebih lanjut, relevansi penatagunaan tanah ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yang mengatur bahwa penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang dan kebijakan pertanahan. Dalam hal ini, artinya tanah oloran tidak serta-merta dapat langsung diklaim sebagai hak milik oleh pihak yang pertama menguasai secara fisik, melainkan harus melalui administrasi pertanahan yang sah.¹⁴ Dengan demikian, secara yuridis tanah oloran di wilayah pesisir dapat dikategorikan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, sampai dilakukan penetapan atau pemberian hak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengaturan teknis terkait dengan pertanahan di wilayah pesisir secara khusus diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir.

¹² Muhammad Bakrie, *Hak Menguasai Negara di Bidang Pertanahan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 2015.

¹³ Nabila Azzahra, dkk., *Tinjauan Yuridis Kedudukan Hukum Tanah Timbul (Studi di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara)*, Buletin Konstitusi, Vol.4, No.1 (2023).

¹⁴ Yoppie Christian, dkk., *Iregularitas Agraria "Tanah Timbul" (Aanslibbing) dan Perubahan Lanskap di Wilayah Pesisir Ujung Pangkah, Gresik Jawa Timur*, BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol.5, No.2 (2019).

Peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayah pesisir dan pulau pulau kecil. Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa penataan pertanahan di wilayah pesisir dilakukan kegiatan inventarisasi, identifikasi, pengukuran, pemetaan, serta penetapan status penguasaan dan pemanfaatan tanah. Hal ini menjadi penting dalam kasus tanah oloran, karena adanya perubahan garis pantai akibat sedimentasi atau abrasi yang menimbulkan ketidakpastian batas dan status lahan.

Kewenangan pemerintah dalam penataan tanah pesisir mencakup koordinasi antara Kementerian ATR/BPN dan pemerintah daerah dalam rangka sinkronisasi dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang ditetapkan melalui Peraturan Daerah setelah memperoleh persetujuan substansi dari Menteri ATR/BPN.¹⁵ Oleh karena itu, proses administrasi tanah oloran tidak hanya persoalan teknis pertanahan, tetapi juga berkaitan dengan kebijakan tata ruang daerah dan perlindungan di daerah kawasan pesisir.

b. Tata Cara Administrasi dan Pendaftaran Tanah Oloran

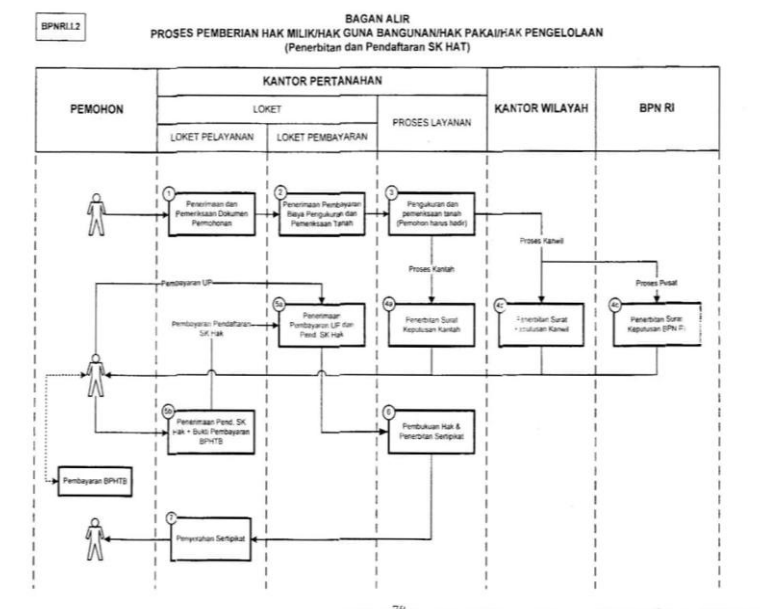
Secara administratif, pendaftaran tanah oloran harus mengikuti ketentuan teknis pertanahan yang berlaku, termasuk mekanisme pertimbangan teknis sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021.¹⁶ Peraturan ini menekankan pentingnya verifikasi teknis atas objek tanah sebelum diterbitkan keputusan pemberian hak, sebagai upaya untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang disengketakan, memiliki batas yang jelas dan sesuai dengan peraturan tata ruang yang berlaku.¹⁷

¹⁵ Sofi Puspasari dan Sutaryono, *Integrasi Agraria–Pertanahan dan Tata Ruang: Menyatukan Status Tanah dan Fungsi Ruang*, STPN Press dan PPPM, Yogyakarta, 2017.

¹⁶ Anak Agung Ayu Intan Puspawati, Kadek Julia Mahadewi dan Ni Putu Sawitri Nandari, *Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penatagunaan Tanah untuk Kegiatan Perizinan Berusaha*, Jurnal Darma Agung, Vol.32, No.5 (2024).

¹⁷ Ramizah Kamelia Gusherva dan Syuryani, *Pendaftaran Tanah Bekas Verponding di Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh*, RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, Vol.5, No.1 (2026).

Untuk tanah oloran, terdapat beberapa tahapan penting yang harus dilalui dalam proses administrasi. Tahapan tersebut mencakup pengukuran dan pemetaan lokasi secara akurat, identifikasi riwayat penguasaan tanah, penelitian kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW), serta penerbitan keputusan administratif atas status tanah.¹⁸ Setiap tahapan ini merupakan langkah penting untuk memastikan bahwa tanah oloran yang akan didaftarkan memiliki dasar hukum yang jelas, sehingga dapat memperoleh hak yang sah dan memenuhi persyaratan untuk dijadikan objek wakaf atau kepemilikan lain.



Secara operasional, tahapan penyelesaian status tanah oloran dapat dipahami mengikuti alur pelayanan pertanahan yang dirujuk dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Alur tersebut pada dasarnya meliputi empat tahap, yaitu permohonan ukur dan pengajuan berkas, pemeriksaan kelengkapan berkas, proses pengukuran serta penetapan keputusan dan pendaftaran keputusan sampai penerbitan sertifikat. Dalam tahap awal,

¹⁸ Marrio Ekasaputra, Iyah Faniyah dan Otong Rosadi, *Pengaturan Pendaftaran Tanah Timbul (Aanslibing) dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Indonesia*.

pemohon harus melampirkan identitas, bukti penguasaan fisik bidang tanah, rencana penggunaan tanah, serta keterangan bahwa tanah tidak sedang disengketakan. Selanjutnya Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan berkas, pengukuran lapangan, pemasangan tanda batas, sampai penerbitan surat keputusan dan sertifikat apabila seluruh persyaratan telah terpenuhi. Dengan demikian, untuk tanah oloran yang belum memiliki status hak yang jelas, penyelesaian administrasi pertanahan tersebut menjadi tahap yang harus didahulukan sebelum tanah dimohonkan sebagai objek wakaf.

Permasalahan yang biasanya muncul dalam praktik administrasi tanah oloran berkaitan dengan minimnya bukti yuridis awal.¹⁹ Hal ini disebabkan tanah oloran terbentuk secara alamiah tanpa dokumen kepemilikan sebelumnya, sehingga sulit untuk membuktikan siapa yang pertama menguasai tanah dan sejak kapan. Kondisi ini sering memerlukan klarifikasi tambahan, verifikasi lapangan yang mendetail, serta koordinasi antara Kantor Pertanahan dan pemerintah daerah sebelum tanah tersebut dapat dimohonkan haknya.

Akibatnya, proses administrasi tanah oloran sering menjadi lebih lama dan rumit dibandingkan tanah biasa yang sudah memiliki riwayat kepemilikan. Penetapan tanah sebagai tanah negara sering menjadi langkah awal yang diperlukan agar proses pemberian hak dapat dilakukan secara sah.²⁰ Dengan demikian, prosedur administrasi dan pendaftaran tanah oloran tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga menjadi fondasi penting bagi kepastian hukum, perlindungan hak masyarakat dan kelancaran pelaksanaan wakaf atau pemanfaatan tanah lainnya secara legal.

c. Permasalahan dan Tantangan Administratif dalam Legalisasi Tanah Oloran di Wilayah Pesisir

Pelaksanaan administrasi hukum tanah oloran di Wilayah Pesisir menghadapi tantangan yang cukup rumit, baik teknis maupun normatif.

¹⁹ M. An-Nabil Karindra, dkk., *Kepastian Hukum dalam Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum*, Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, Vol.4, No.3 (2026).

²⁰ Zahrah Farhataeni Rohman dan Heru Sugiyono, *Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Kepemilikan atas Tanah Negara*, Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.9, No.1 (2022).

Dari sisi peraturan, memang belum ada pengaturan yang secara tegas dan rinci menyebutkan mekanisme khusus pemberian hak atas tanah oloran dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UUPA hanya memberikan prinsip umum mengenai penguasaan negara dan pemberian hak atas tanah, tanpa menjelaskan secara spesifik bagaimana prosedur ketika tanah baru muncul akibat proses alam seperti sedimentasi.

Secara teknis, tanah oloran terbentuk akibat proses sedimentasi alami di wilayah pesisir sehingga tidak pernah tercatat dalam administrasi pertanahan sebelumnya. Kondisi ini membuat tanah oloran memiliki minim bukti yuridis awal, karena tidak ada dokumen kepemilikan yang sah sebagai dasar pengajuan hak. Akibatnya, proses verifikasi teknis menjadi lebih rumit, memerlukan tahapan tambahan, termasuk klarifikasi atas riwayat penguasaan fisik tanah serta bukti penggunaan yang sah. Sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2021, verifikasi teknis penting untuk memastikan tanah yang akan diberikan hak atau dijadikan objek wakaf memang tidak dalam sengketa, memiliki batas yang jelas dan sesuai rencana tata ruang wilayah.

Selain masalah bukti, perubahan garis pantai akibat sedimentasi dan abrasi menimbulkan ketidakpastian batas tanah yang jelas. Batas fisik tanah oloran di lapangan sering berbeda dengan data peta atau dokumen administrasi instansi terkait.²¹ Kondisi ini menimbulkan kebutuhan untuk pengukuran ulang dan pemetaan secara berkala. Adanya fenomena tumpang tindih klaim penguasaan muncul ketika tanah yang telah lama dimanfaatkan masyarakat, misalnya untuk tambak, lahan pertanian, atau permukiman, dianggap sebagai milik pribadi. Saat proses legalisasi dilakukan, muncul pertanyaan sulit mengenai siapa yang pertama menguasai tanah, sejak kapan dan dengan dasar apa, sehingga potensi sengketa meningkat.

²¹ Lie Liem Desember, *Pengelolaan Tanah Timbul (Aanslibbing) dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Adat*, JATISWARA: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.33, No.2 (2018).

Koordinasi antara Kantor Pertanahan dan pemerintah daerah menjadi faktor penting. Data spasial yang tersedia sering tidak sinkron dengan kondisi nyata di lapangan, sehingga proses administrasi hukum memerlukan usaha ekstra. Dalam hal ini, tantangan administratif tidak hanya terbatas pada prosedur teknis, tetapi juga menyangkut koordinasi kelembagaan, kapasitas petugas dan adaptasi terhadap dinamika wilayah pesisir yang terus berubah. Proses administrasi tanah oloran bukan sekadar urusan teknis pertanahan, tetapi juga berkaitan erat dengan kebijakan tata ruang, hukum agraria dan praktik sosial masyarakat.

Fenomena abrasi di wilayah pesisir telah mengikis jutaan meter persegi daratan dalam rentang waktu tertentu, dengan rata-rata kehilangan garis pantai beberapa meter per tahun.. Kondisi ini mempersulit penetapan batas lahan yang konsisten karena peta cadastral cepat usang, sehingga Kantor Pertanahan perlu melakukan pemetaan ulang dan verifikasi lapangan yang intensif. Peristiwa sengketa Pantai Semilir (2023) memperlihatkan adanya konsekuensi dalam data pemerintahan desa mengenai luas pantai berbeda jauh dengan klaim ahli waris, memicu proses hukum panjang.²² Dari adanya kejadian tersebut kita tahu bagaimana pentingnya penentuan status legal awal dan penyeragaman data sebelum lahan pesisir diajukan untuk hak atau wakaf, agar konflik lahan dapat diminimalisir.

Walaupun perangkat hukum seperti Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir telah memberikan pedoman umum, namun pelaksanaan yang terjadi di lapangan tetap memerlukan kebijakan teknis yang disesuaikan dengan kondisi wilayah pesisir setempat.

2. Kepastian Hukum Wakaf Tanah Oloran

a. Wakaf dalam Perspektif Hukum Islam (*Maqasid Al-Syariah*)

²² Pipit Wibawanto, *Sengketa Pantai Semilir, Pemdes Socorejo Tantang Balik Ahli Waris Keluarga Rosyidah*, diakses dari <https://tuban.inews.id/read/297674/sengketa-pantai-semilir-pemdes-socorejo-tantang-balik-ahli-waris-keluarga-rosyidah>, diakses pada 3 Juni 2026.

Dalam perspektif hukum Islam, wakaf merupakan salah satu instrumen ibadah maliyah yang memiliki dimensi spiritual sekaligus sosial. Secara konseptual, wakaf dipahami sebagai penahanan harta yang dapat dimanfaatkan manfaatnya, sementara pokoknya tetap utuh, untuk kepentingan kebaikan dan kemaslahatan umat. Konsep ini berlandaskan pada dalil-dalil umum dalam Al-Qur'an dan Hadis yang menekankan pentingnya amal jariyah, di antaranya hadis riwayat Muslim tentang tiga amal yang tidak terputus pahalanya, yaitu sedekah jariyah, ilmu yang bermanfaat dan doa anak saleh. Dalam kerangka maqasid al-syariah, wakaf memiliki keterkaitan erat dengan tujuan utama syariat Islam dalam mewujudkan kemaslahatan (*maslahah*), mencegah kerusakan (*mafsadah*). Salah satu aspek utama yang relevan adalah *hifz al-mal* (perlindungan harta), yaitu menjaga agar harta tidak hilang, rusak, atau berpindah secara tidak sah, melainkan dikelola untuk kemanfaatan jangka panjang. Selain itu, wakaf juga berkontribusi pada *jalb al-maslahah*, yaitu menghadirkan kemaslahatan umum melalui pemanfaatan aset produktif untuk pendidikan, keagamaan, kesehatan dan kesejahteraan sosial masyarakat.²³

Menurut pendekatan maqasid kontemporer, wakaf tidak hanya dipahami sebagai ibadah individual, tetapi juga sebagai instrumen pembangunan sosial-ekonomi umat. Dalam konteks ini, wakaf menjadi sarana distribusi kekayaan yang adil dan berfungsi mengurangi kesenjangan sosial di masyarakat. Lebih lanjut, Badan Wakaf Indonesia (BWI) dalam berbagai publikasi tahun 2023–2025 menegaskan bahwa penguatan wakaf merupakan bagian dari strategi pengembangan keuangan sosial Islam (*Islamic social finance*) di Indonesia. Wakaf tidak hanya bernilai ibadah, tetapi juga memiliki potensi ekonomi yang besar apabila dikelola secara produktif, transparan dan berbasis tata kelola yang baik. Hal ini menunjukkan bahwa wakaf memiliki relevansi kuat dengan prinsip maqāsid al-syarī'ah, terutama dalam aspek perlindungan harta (*hifz al-mal*) dan kemaslahatan publik (*maslahah 'ammah*). Dengan demikian,

²³ Nadia Saphira, dkk., *Pendekatan Maqashid Syariah dalam Kegiatan Sosial dan Ekonomi pada Perspektif Praktik Fiqh Muamalah Kontemporer*, Media Riset Bisnis Manajemen Akuntansi, Vol.1, No.2 (2025).

dalam perspektif hukum Islam, keabsahan dan keberlanjutan wakaf tidak hanya ditentukan oleh aspek niat (*niyyah*) dan ikrar wakaf, tetapi juga oleh adanya kepastian hukum dan pengelolaan yang menjamin tercapainya tujuan kemaslahatan.²⁴ Tanah atau aset yang diwakafkan harus memiliki status yang jelas agar tidak menimbulkan sengketa yang justru bertentangan dengan tujuan utama syariat, yaitu mewujudkan ketenteraman dan kemanfaatan bagi umat.

b. Pengaturan Wakaf dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004

Wakaf diatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yang menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan wakaf di Indonesia. Dalam Pasal 15 UU Wakaf ditegaskan bahwa harta benda yang akan diwakafkan harus dimiliki dan dikuasai secara sah oleh wakif. Ketentuan ini menekankan bahwa sebelum suatu benda dijadikan objek wakaf, kepemilikannya harus memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak dipersengketakan.²⁵ Hal ini menjadi sangat krusial ketika dikaitkan dengan tanah oloran di wilayah pesisir, yang pada dasarnya terbentuk secara alamiah dan secara yuridis masih termasuk tanah negara. Dalam pendaftaran wakaf, peraturan pelaksana UU Wakaf juga mengatur dokumentasi yang ketat. Misalnya, PP Nomor 42 Tahun 2006 dan Permen ATR No.2 Tahun 2017 mengharuskan pencatatan wakaf tanah berdasarkan Akta Ikrar Wakaf beserta bukti kepemilikan hak atas tanah. Artinya, proses wakaf hanya dapat dilanjutkan jika tanah sudah dimiliki sah oleh wakif.²⁶ Dengan demikian, jika tanah oloran belum memiliki status hak yang jelas atau masih dikategorikan sebagai tanah negara, maka pengalihan tanah tersebut menjadi objek wakaf berpotensi tidak memenuhi unsur kepemilikan sah sebagaimana disyaratkan oleh UU Wakaf.

²⁴ Asep Ahmad Ridwansah, *Pengelolaan Wakaf Produktif Berbasis Nilai Islam Upaya Mewujudkan Ekonomi Berkelanjutan dan Berkeadilan*, Equality: Journal of Islamic Law, Vol.3, No.2 (2025).

²⁵ Syamsurizal Abas, *Tukar Guling Tanah Wakaf dan Penarikan Kembali Harta Benda Wakaf*, Al-Mizan: Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi Syariah, Vol.17, No.2 (2021).

²⁶ Rinaldy Bagus Febryan, *Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Ikrar Wakaf Tanah di Kabupaten Jepara*, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021.

Dalam administrasinya, wakaf tanah yang hendak didaftarkan harus melewati proses legalisasi hak terlebih dahulu jika tanah tersebut belum bersertifikat. Misalnya, Badan Wakaf Indonesia mencatat bahwa Akta Ikrar Wakaf (AIW) tidak akan diproses di kantor pertanahan tanpa dilengkapi sertifikat atau surat bukti hak milik yang sah.²⁷ Dengan memastikan bahwa tanah oloran telah memiliki kepemilikan yang sah dan status hak yang jelas sebelum wakaf dilakukan, maka ikrar wakaf dapat memiliki kekuatan hukum penuh. Pada akhirnya, kepastian status hak ini adalah prasyarat utama agar tanah oloran dapat dijadikan objek wakaf yang sah menurut hukum positif. Peran Badan Wakaf Indonesia (BWI) menjadi penting dalam upaya mewujudkan kepastian hukum dan tertib administrasi wakaf, termasuk terhadap tanah yang memiliki status hukum kompleks seperti tanah oloran.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, BWI merupakan lembaga independen yang memiliki tugas melakukan pembinaan terhadap nadzir, mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf, serta memberikan persetujuan dan pertimbangan terkait pengelolaan wakaf di Indonesia. Dalam wakaf tanah oloran, peran BWI tidak hanya terbatas pada aspek administratif, tetapi juga berkaitan dengan penguatan legalitas dan pengawasan agar pelaksanaan wakaf sesuai dengan ketentuan hukum agraria dan hukum wakaf. Melalui pembinaan nadzir dan koordinasi dengan Kantor Pertanahan serta Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW),²⁸ BWI berperan dalam mendorong tertib administrasi, kelengkapan dokumen dan perlindungan aset wakaf guna meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, keberadaan BWI menjadi salah satu instrumen penting dalam mendukung kepastian hukum dan keberlanjutan pengelolaan wakaf di Indonesia.

²⁷ Apriaman Lase, Olivia Aurora Sitorus dan Diana R. W. Napitupulu, *Pendaftaran Tanah Wakaf di Indonesia*, Rechtsnormen: Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum, Vol.4, No.1 (2025).

²⁸ Ahmad Riza Hidayat, dkk., *Manajemen Wakaf dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004*, Filantropi: Jurnal Manajemen Zakat dan Wakaf, Vol.4, No.1 (2023).

Apabila tanah oloran belum memiliki status hak yang jelas atau masih dikategorikan sebagai tanah negara, maka pengalihan tanah tersebut menjadi objek wakaf berpotensi tidak memenuhi unsur kepemilikan sah sebagaimana disyaratkan oleh UU Wakaf. Dalam praktiknya, tanah oloran yang belum bersertifikat atau belum melalui proses penetapan hak akan menimbulkan ketidakpastian hukum, baik bagi nadzir sebagai pengelola wakaf maupun bagi penerima manfaat yang mengandalkan keberlanjutan pemanfaatannya. Dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dijelaskan bahwa nadzir merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Nadzir dapat berbentuk perseorangan, organisasi, maupun badan hukum. Peran nadzir tidak hanya menjaga dan mengadministrasikan harta wakaf, tetapi juga bertanggung jawab terhadap pengelolaan, pengembangan dan perlindungan aset wakaf agar manfaatnya dapat berlangsung secara berkelanjutan bagi masyarakat.²⁹

Kepastian hukum pertanahan menjadi prasyarat utama agar tanah oloran dapat dijadikan objek wakaf yang sah menurut hukum positif. Tanpa kepastian status hak atas tanah, ikrar wakaf tidak memiliki kekuatan hukum penuh, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa atau pembatalan administratif di kemudian hari.³⁰ Proses legalisasi hak atas tanah oloran, termasuk verifikasi, pengukuran dan pendaftaran, menjadi langkah penting sebelum wakaf dilakukan.

Dengan memastikan bahwa tanah oloran telah memiliki kepemilikan yang sah dan status hak yang jelas, hukum wakaf dapat ditegakkan secara efektif, memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak dan memastikan bahwa tanah wakaf digunakan secara optimal untuk kepentingan sosial-keagamaan yang berkelanjutan. Kepastian hukum ini sekaligus menjadi jaminan bahwa wakaf tanah oloran dapat berfungsi sebagai instrumen pembangunan masyarakat tanpa dibayangi risiko hukum atau sengketa di masa depan.

²⁹ Rafi Nur Shaifudin dkk., *Peran Nadzir dalam Mengelola Harta Benda Wakaf untuk Meningkatkan Kesejahteraan Umat*, Jurnal Ekonomika dan Bisnis Islam, Vol.5, No.1 (2022).

³⁰ Ana Rosida, Moh. Mahrus dan Aulia Rachman, *Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf di Kelurahan Handil Bakti Kecamatan Palaran Kota Samarinda (Studi Kasus Pasal 17 tentang Ikrar Wakaf)*, Jurnal Tana Mana, Vol.3, No.2 (2022).

c. Prosedur Pendaftaran Tanah Wakaf

Secara administratif, pendaftaran tanah oloran harus mengikuti ketentuan teknis pertanahan yang berlaku, termasuk mekanisme pertimbangan teknis sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021. Peraturan ini menekankan pentingnya verifikasi teknis atas objek tanah sebelum diterbitkan keputusan pemberian hak, sebagai upaya untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang disengketakan, memiliki batas yang jelas dan sesuai dengan peraturan tata ruang yang berlaku. Untuk tanah oloran, terdapat beberapa tahapan penting yang harus dilalui dalam proses administrasi. Tahapan tersebut mencakup pengukuran dan pemetaan lokasi secara akurat, identifikasi riwayat penguasaan tanah, penelitian kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW), serta penerbitan keputusan administratif atas status tanah. Setiap tahapan ini merupakan langkah krusial untuk memastikan bahwa tanah oloran yang akan didaftarkan memiliki dasar hukum yang jelas, sehingga dapat memperoleh hak yang sah dan memenuhi persyaratan legal untuk dijadikan objek wakaf atau kepemilikan lain.

Prosedur pendaftaran tanah oloran pada dasarnya mengikuti alur administratif pendaftaran tanah pada umumnya. Misalnya, dalam wakaf, Peraturan ATR No.2 Tahun 2017 mensyaratkan bahwa PPAIW (Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf) mengajukan Akta Ikrar Wakaf beserta dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan setempat. Kemudian, BPN melakukan verifikasi teknis meliputi pengecekan sertifikat, batas peta dan kesesuaian dengan tata ruang sebelum penerbitan sertifikat baru. Hal ini sejalan dengan pedoman umum pendaftaran wakaf yang mencakup langkah-langkah seperti ikrar wakaf di depan PPAIW, penyusunan AIW, pengajuan dokumen ke Kantor Pertanahan, verifikasi data, hingga penerbitan sertifikat wakaf. Akta ini berfungsi sebagai dokumen resmi yang merekam niat wakif untuk mewakafkan tanah tersebut, sekaligus menjadi dasar hukum yang mengikat nadzir dan memastikan bahwa tanah wakaf digunakan sesuai tujuan yang telah ditetapkan.³¹

³¹ Noor Rohmat, *Panduan Lengkap Wakaf*, K-Media, Yogyakarta, 2025.

Permasalahan yang biasanya muncul dalam praktik administrasi tanah oloran berkaitan dengan minimnya bukti yuridis awal. Hal ini disebabkan tanah oloran terbentuk secara alamiah tanpa dokumen kepemilikan sebelumnya, sehingga sulit untuk membuktikan siapa yang pertama menguasai tanah dan sejak kapan. Kondisi ini sering memerlukan klarifikasi tambahan, verifikasi lapangan yang mendetail oleh Kantor Pertanahan melalui petugas ukur dan tim pemeriksa tanah, serta koordinasi dengan pemerintah desa/kelurahan dan pemerintah daerah sebagai penyedia data yuridis dan administratif, sebelum tanah tersebut dapat dimohonkan haknya. Apabila tanah oloran belum terdaftar sebagai hak atas tanah, maka proses pendaftaran wakaf tidak dapat dilaksanakan sebelum status pertanahan tersebut diselesaikan secara resmi.³²

Akibatnya, proses administrasi tanah oloran sering menjadi lebih lama dan rumit dibandingkan tanah biasa yang sudah memiliki riwayat kepemilikan. Penetapan tanah sebagai tanah negara sering menjadi langkah awal yang diperlukan agar proses pemberian hak dapat dilakukan secara sah. Dengan demikian, prosedur pendaftaran tanah wakaf tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga menjadi mekanisme perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.³³ Kepastian status tanah dan legalitas dokumen pendaftaran menjadi fondasi utama agar wakaf tanah oloran dapat berlangsung secara sah, aman dan berkelanjutan, serta memberikan manfaat sosial-keagamaan sesuai tujuan wakaf yang diinginkan.

d. Legalitas Wakaf atas Tanah Oloran

Secara yuridis, tanah oloran sendiri dapat dijadikan sebagai objek wakaf sepanjang tanah tersebut telah memiliki status hak atas tanah yang sah dan jelas.³⁴ Kepemilikan sah ini sendiri menjadi prasyarat mutlak,

³² Abdul Hamid Usman, *Wakaf Tanah Hak Milik Belum Terdaftar*, Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan, Vol.2, No.1 (2021).

³³ Irfan Christianto, *Perlindungan Hukum terhadap Tanah Wakaf melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial, Vol.10, No.1 (2022).

³⁴ Pranadiana Marginingrum dan Affan Riadi, *Efektivitas Sertifikasi Tanah Wakaf di Indonesia: Analisis Komparatif Fikih dan Hukum Positif*, Management of Zakat and Waqf Journal, Vol.2, No.2 (2021).

karena undang-undang wakaf mensyaratkan bahwa harta yang akan diwakafkan harus benar-benar milik wakif secara legal. Dengan kepastian hak tersebut, proses wakaf dapat berjalan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, serta memberikan dasar perlindungan hukum bagi nadzir maupun penerima manfaat wakaf di kemudian hari. Jika tanah oloran masih berstatus sebagai tanah negara, maka sebelum dilakukan ikrar wakaf, perlu adanya pemberian hak terlebih dahulu kepada subjek hukum yang akan melakukan wakaf.³⁵ Proses pemberian hak ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga melibatkan tahapan teknis seperti verifikasi lokasi, pemetaan dan penetapan status tanah yang dilakukan oleh instansi pertanahan terkait. Langkah ini memastikan bahwa tanah oloran yang akan diwakafkan memiliki dasar hukum yang jelas dan sah, sekaligus mengurangi risiko sengketa di kemudian hari.

Legalitas wakaf atas tanah oloran sangat bergantung pada kepastian status hak yang melekat pada tanah tersebut. Tanpa kepastian hak yang jelas, pelaksanaan wakaf menjadi rawan terhadap permasalahan hukum, seperti klaim pihak ketiga atau sengketa administratif. Hal ini dapat menunda atau bahkan membatalkan proses wakaf, sehingga tujuan sosial dan keagamaan dari wakaf tidak dapat tercapai secara maksimal. Oleh karena itu, kepastian hak merupakan elemen kunci yang menentukan keberhasilan dan keberlanjutan pengelolaan tanah wakaf.³⁶ Ketiadaan kepastian hak atas tanah oloran berpotensi menimbulkan sengketa yang merugikan semua pihak yang terlibat, baik nadzir, penerima manfaat, maupun pemerintah daerah yang bertanggung jawab terhadap penataan wilayah. Dengan memastikan bahwa tanah oloran telah melewati proses pemberian hak secara sah sebelum wakaf dilakukan, legalitas objek wakaf menjadi terlindungi, risiko hukum dapat diminimalkan dan tanah wakaf dapat digunakan secara optimal untuk kepentingan sosial-keagamaan serta pembangunan masyarakat secara berkelanjutan.

³⁵ Irfan Christianto, *Perlindungan Hukum terhadap Tanah Wakaf melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

³⁶ Arifuzaky Septika Adiatama, Nourma Dewi dan Yulian Dwi Nurwati, *Tinjauan Yuridis terhadap Pendaftaran Tanah Milik menjadi Wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali*, Al-Mizan: Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi Syariah, Vol.12, No.2 (2025).

e. Jaminan dan Kepastian Hukum Wakaf Tanah Oloran

Jaminan dan kepastian hukum wakaf tanah oloran tidak hanya berhenti pada terpenuhinya syarat administratif yang ada, tetapi juga menyangkut perlindungan hukum jangka panjang terhadap objek wakaf dan pihak yang mengelolanya. Kepastian hukum harus dilihat sebagai perlindungan terhadap potensi sengketa, perubahan kebijakan tata ruang, serta klaim pihak ketiga dikemudian hari. Dari aspek perlindungan terhadap nadzir, ketiadaan status hak yang kuat atas tanah oloran dapat menimbulkan posisi hukum yang lemah. Apabila tanah yang telah diwakafkan ternyata masih berstatus tanah negara atau belum melalui proses pendaftaran yang lengkap, maka nadzir berpotensi menghadapi gugatan atau pembatalan administratif. Dalam situasi ini, wakaf yang telah berjalan dapat terganggu karena dasar pertanahannya belum final.³⁷

Dari sisi penerima manfaat wakaf, ketidakjelasan status tanah berimplikasi pada ketidakpastian keberlanjutan pemanfaatan. Misalnya, apabila dikemudian hari terjadi penataan ulang wilayah pesisir atau perubahan garis pantai yang mengubah batas administrasi, maka tanpa status hak yang jelas, tanah wakaf berisiko terdampak kebijakan tersebut. Jaminan kepastian hukum juga berkaitan dengan integrasi data pertanahan dan data wakaf. dalam praktiknya, seringkali terjadi pemisahan antara administrasi di Kantor Pertanahan dan administrasi keagamaan. Apabila data yang ada tidak terintegrasi dengan baik, potensi kesalahan pencatatan atau tumpang tindih status juga dapat terjadi.³⁸

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diartikan kepastian hukum wakaf tanah oloran tak hanya ditentukan oleh sahnya ikrar wakaf atau lengkapnya dokumen administratif, tetapi oleh sistem perlindungan hukum yang menyeluruh. Kepastian hukum baru benar-benar terwujud apabila tanah wakaf terlindungi dari sengketa, memiliki dasar pertanahan yang jelas,

³⁷ Muammar Alay Idrus, *Keabsahan, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum atas Perwakafan yang Tidak Tercatat (Studi Kasus Praktek Perwakafan Tanah di Kecamatan Sukamulia)*, Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan, Vol.5, No.1 (2017).

³⁸ Khaeran Nur Miftahul Janna, *Status Penguasaan Tanah Permukiman Masyarakat Pesisir di Pulau Makassar Kota Bau-Bau (Land Tenure Status of Coastal Community Settlements on Makassar Island Bau-Bau City)*, Tesis, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2024.

serta tercatat secara terintegrasi dalam sistem administrasi negara. Dengan pendekatan demikian, wakaf tanah oloran di wilayah pesisir dapat berfungsi secara optimal dan berkelanjutan tanpa dibayangi ketidakpastian hukum.

f. Tantangan Kepastian Hukum Wakaf Tanah Oloran

Kepastian hukum wakaf tanah oloran menjadi tantangan tersendiri karena tanah tersebut secara yuridis belum memiliki hak atas tanah yang sah, sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam pelaksanaan wakaf.³⁹ Sesuai Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, harta benda yang akan diwakafkan harus dimiliki secara sah oleh wakif dan pengalihan haknya harus dilakukan melalui prosedur yang diatur. Apabila tanah oloran masih berstatus tanah negara, ikrar wakaf atas tanah tersebut belum memenuhi unsur kepemilikan sah, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Kondisi ini menjadi perhatian serius, mengingat di wilayah pesisir tanah oloran sering dimanfaatkan masyarakat untuk kepentingan sosial-keagamaan meski secara hukum statusnya belum jelas.

Ketidakpastian hukum ini juga dapat memengaruhi keberlanjutan pemanfaatan tanah wakaf. Perubahan garis pantai, sedimentasi, atau penataan ulang wilayah pesisir dapat menggeser batas administratif tanah. Tanpa kepastian hak yang jelas, nadzir sebagai pengelola wakaf berpotensi berada pada posisi hukum yang lemah, sementara penerima manfaat wakaf mungkin kehilangan jaminan kontinuitas penggunaan tanah tersebut. Pemisahan administrasi antara Kantor Pertanahan dan lembaga pengelola wakaf menimbulkan tantangan integrasi data, sehingga sering terjadi perbedaan pencatatan, kesalahan administratif, atau tumpang tindih status tanah, yang berpotensi memunculkan konflik hukum di masa mendatang.

Tanpa status hak yang sah, ikrar wakaf atas tanah oloran secara formal belum dianggap lengkap. Kasus sengketa Pantai Semilir memperlihatkan bagaimana inkonsistensi dokumen pertanahan dapat

³⁹ Yoppie Christian, dkk., *Iregularitas Agraria "Tanah Timbul" (Aanslibbing) dan Perubahan Lanskap di Wilayah Pesisir Ujung Pangkah, Gresik Jawa Timur*.

menggugurkan proses legalisasi tanah, dimana perbedaan data luas dan pemilik yang ditemukan memerlukan proses pengadilan. Kejadian tersebut mengilustrasikan bahwa tanpa kepastian hak, pelaksanaan wakaf menjadi rawan dibatalkan. Kepastian hukum wakaf tanah oloran oleh karena itu memerlukan pendekatan menyeluruh yang tidak hanya berfokus pada sahnya ikrar wakaf atau lengkapnya dokumen administratif, tetapi juga pengukuhan status pertanahan dan integrasi data antarinstansi. Dengan pendekatan yang menyeluruh ini, tanah oloran dapat berfungsi secara optimal sebagai objek wakaf yang sah, terlindungi dan berkelanjutan, tanpa dibayangi ketidakpastian hukum atau risiko sengketa.

C. PENUTUP

Prosedur administrasi hukum terhadap tanah oloran di wilayah pesisir pada dasarnya harus mengikuti mekanisme administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir. Tanah oloran yang terbentuk akibat sedimentasi secara yuridis masih berada dalam penguasaan negara sampai adanya penetapan hak atas tanah. Oleh karena itu, sebelum dapat dijadikan objek wakaf, tanah oloran harus melalui tahapan administrasi berupa verifikasi teknis, pengukuran dan pemetaan, penelitian riwayat penguasaan tanah, penyesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, serta penetapan atau pemberian hak atas tanah oleh instansi pertanahan. Pelaksanaan prosedur tersebut masih menghadapi berbagai kendala, seperti minimnya bukti yuridis awal, perubahan garis pantai akibat abrasi dan sedimentasi, ketidaksesuaian data spasial, serta potensi tumpang tindih penguasaan tanah oleh masyarakat pesisir.

Kepastian hukum terhadap wakaf tanah oloran di wilayah pesisir sangat bergantung pada kejelasan status hak atas tanah yang akan diwakafkan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf, objek wakaf harus merupakan harta benda yang dimiliki

dan dikuasai secara sah oleh wakif. Dengan demikian, tanah oloran yang masih berstatus sebagai tanah negara belum dapat langsung dijadikan objek wakaf sebelum melalui proses legalisasi hak atas tanah. Kepastian hukum wakaf tanah oloran tidak hanya ditentukan oleh sahnya ikrar wakaf atau kelengkapan administrasi, tetapi juga oleh perlindungan hukum terhadap objek wakaf melalui sistem pendaftaran tanah, integrasi data pertanahan dan data wakaf, serta kepastian terhadap batas dan status tanah. Apabila legalisasi hak atas tanah tidak dilakukan secara lengkap, maka wakaf tanah oloran berpotensi menimbulkan sengketa, klaim pihak ketiga, maupun pembatalan administratif di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bakrie, Muhammad. 2015. *Hak Menguasai Negara di Bidang Pertanahan*. (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional).
- Puspasari, Sofi dan Sutaryono. 2017. *Integrasi Agraria–Pertanahan dan Tata Ruang: Menyatukan Status Tanah dan Fungsi Ruang*. (Yogyakarta: STPN Press dan PPPM).
- Rizkia, Nanda Dwi dan Hardi Fardiansyah. 2023. *Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*. (Bandung: Widina Media Utama).
- Rohmat, Noor. 2025. *Panduan Lengkap Wakaf: Jenis, Regulasi dan Administrasi*. (Yogyakarta: K-Media).

Publikasi

- Abas, Syamsurizal. *Tukar Guling Tanah Wakaf dan Penarikan Kembali Harta Benda Wakaf*. Al-Mizan: Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi Syariah. Vol.17. No.2 (2021).
- Adiatama, Arifuzaky Septika, Nourma Dewi dan Yulian Dwi Nurwati. *Tinjauan Yuridis terhadap Pendaftaran Tanah Milik menjadi Wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali*. Al-Mizan: Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi Syariah. Vol.12. No.2 (2025).
- Azzahra, Nabila, dkk.. *Tinjauan Yuridis Kedudukan Hukum Tanah Timbul (Studi di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara)*. Buletin Konstitusi. Vol.4. No.1 (2023).
- Christian, Yoppie, dkk.. *Iregularitas Agraria “Tanah Timbul” (Aanslibbing) dan Perubahan Lanskap di Wilayah Pesisir Ujung Pangkah, Gresik Jawa Timur*. BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan. Vol.5. No.2 (2019).
- Christianto, Irfan. *Perlindungan Hukum terhadap Tanah Wakaf melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial. Vol.10. No.1 (2022).
- Desember, Lie Liem. *Pengelolaan Tanah Timbul (Aanslibbing) dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Adat*. JATISWARA: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.33. No.2 (2018).
- Ekasaputra, Marrio, Iyah Faniyah dan Otong Rosadi. *Pengaturan Pendaftaran Tanah Timbul (Aanslibbing) dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Indonesia*. UNES Law Review. Vol.6. No.1 (2023).
- Gusherva, Ramizah Kamelia dan Syuryani. *Pendaftaran Tanah Bekas Verponding di Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh*. RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business. Vol.5. No.1 (2026).
- Hidayat, Ahmad Riza, dkk.. *Manajemen Wakaf dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004*. Filantropi: Jurnal Manajemen Zakat dan Wakaf. Vol.4. No.1 (2023).
- Idrus, Muammar Alay. *Keabsahan, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum atas Perwakafan yang Tidak Tercatat (Studi Kasus Praktek Perwakafan Tanah di Kecamatan Sukamulia)*. Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan. Vol.5. No.1 (2017).

- Irawan, Anang Dony dan Fadli. *Keabsahan Persyarikatan Muhammadiyah sebagai Subyek Hukum dalam Kepemilikan Hak Milik atas Tanah*. Journal of Islamic and Muhammadiyah Studies. Vol.1. No.1 (2020).
- Islamiyati. *Sengketa Tanah Wakaf di Wilayah Pesisir Kota Semarang dan Penyelesaiannya*. Jurnal Hukum Ekonomi Islam. Vol.6. No.1 (2022).
- Karindra, M. An-Nabil, dkk.. *Kepastian Hukum dalam Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum*. Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum. Vol.4. No.3 (2026).
- Lase, Apriaman. Olivia Aurora Sitorus dan Diana R. W. Napitupulu. *Pendaftaran Tanah Wakaf di Indonesia*. Rechtsnormen: Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum. Vol.4. No.1 (2025).
- Marginingrum, Pranadiana dan Affan Riadi. *Efektivitas Sertifikasi Tanah Wakaf di Indonesia: Analisis Komparatif Fikih dan Hukum Positif*. Management of Zakat and Waqf Journal. Vol.2. No.2 (2021).
- Puspawati, Anak Agung Ayu Intan, Kadek Julia Mahadewi dan Ni Putu Sawitri Nandari. *Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penatagunaan Tanah untuk Kegiatan Perizinan Berusaha*. Jurnal Darma Agung. Vol.32. No.5 (2024).
- Rahmalina, Nadya, dkk.. *Wakaf sebagai Sarana Moderasi Beragama dalam Mewujudkan Kesejahteraan Sosial: Perspektif Maqashid Syariah*. EKOMA: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi. Vol.3. No.1 (2023).
- Ridwansah, Asep Ahmad. *Pengelolaan Wakaf Produktif Berbasis Nilai Islam Upaya Mewujudkan Ekonomi Berkelanjutan dan Berkeadilan*. Equality: Journal of Islamic Law. Vol.3. No.2 (2025).
- Rohman, Zahrah Farhataeni dan Heru Sugiyono. *Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Kepemilikan atas Tanah Negara*. Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.9. No.1 (2022).
- Rosida, Ana, Moh. Mahrus dan Aulia Rachman. *Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf di Kelurahan Handil Bakti Kecamatan Palaran Kota Samarinda (Studi Kasus Pasal 17 tentang Ikrar Wakaf)*. Jurnal Tana Mana. Vol.3. No.2 (2022).
- Sagoni, Sulaeman, dkk.. *Tinjauan Yuridis terhadap Kedudukan Sertifikat Tanah di Wilayah Pesisir Danau Tempe*. LEGAL: Journal of Law. Vol.2. No.2 (2023).
- Saphira, Nadia, dkk.. *Pendekatan Maqashid Syariah dalam Kegiatan Sosial dan Ekonomi pada Perspektif Praktik Fiqh Muamalah Kontemporer*. Media Riset Bisnis Manajemen Akuntansi. Vol.1. No.2 (2025).
- Shaifudin, Rafi Nur dan A'rasy Fahrullah. *Peran Nadzir dalam Mengelola Harta Benda Wakaf untuk Meningkatkan Kesejahteraan Umat*. Jurnal Ekonomika dan Bisnis Islam. Vol.5. No.1 (2022).
- Usman, Abdul Hamid. *Wakaf Tanah Hak Milik Belum Terdaftar*. Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan. Vol.2. No.1 (2021).

Karya Ilmiah

- Febryan, Rinaldy Bagus. 2021. *Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Ikrar Wakaf Tanah di Kabupaten Jepara*. Tesis. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung.

- Janna, Khaeran Nur Miftahul. 2024. *Status Penguasaan Tanah Permukiman Masyarakat Pesisir di Pulau Makassar Kota Bau-Bau (Land Tenure Status of Coastal Community Settlements on Makassar Island Bau-Bau City)*. Tesis. Makassar: Universitas Hasanuddin.
- Purnomo, Eko. 2017. *Tinjauan Hukum Penguasaan dan Pemilikan Tanah Timbul di Kabupaten Barru Provinsi Sulawesi Selatan*. Tesis. (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia).

Website

- Kompas.com. *Masalah Tanah Wakaf Bisa Timbulkan Sengketa, Ini Alasannya*. diakses dari <https://www.kompas.com/properti/read/2025/10/13/101408421/masalah-tanah-wakaf-bisa-timbulkan-sengketa-ini-alasannya>. diakses pada 3 Juni 2026.
- Kompas.com. *Potensi Wakaf Rp 2.000 Triliun, Indonesia Disebut Negara Paling Dermawan di Dunia*. diakses dari <https://cahaya.kompas.com/aktual/25H05230541790/potensi-wakaf-rp-2000-triliun-indonesia-disebut-negara-paling-dermawan-di-dunia?>. diakses pada 3 Juni 2026.
- Wibawanto, Pipit. *Sengketa Pantai Semilir, Pemdes Socorejo Tantang Balik Ahli Waris Keluarga Rosyidah*. diakses dari <https://tuban.inews.id/read/297674/sengketa-pantai-semilir-pemdes-socorejo-tantang-balik-ahli-waris-keluarga-rosyidah>. diakses pada 3 Juni 2026.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Wakaf.