

Rekonstruksi Pengaturan Sertifikat Wakaf Elektronik untuk Kepastian Hukum Harta Wakaf di Indonesia

Endah Lestariningsih^{1*}, Budi Santoso², Sri Handayani Retna Wardani³

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro,
Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

³Fakultas Hukum, Universitas Janabadra, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia

*endahlestariningsih.sh@gmail.com

ABSTRACT

The digitalization of land administration through electronic land certificates has introduced juridical disharmony due to inconsistencies between the legal status of waqf land and the data recorded in the electronic land administration system, potentially creating legal uncertainty. This study aims to analyze the forms of juridical disharmony between electronic land certificates and the legal status of waqf land, as well as their implications for legal certainty and legal protection of waqf property in Indonesia. This research employs a normative legal method using statutory and conceptual approaches. The findings indicate that the disharmony results from the lack of integration of legal status updates within the electronic land administration system, thereby reducing legal certainty and protection and highlighting the need for data synchronization and regulatory improvements.

Keywords: *Waqf Land; Electronic Land Certificate; Juridical Disharmony; Legal Certainty*

ABSTRAK

Digitalisasi administrasi pertanahan melalui penerapan sertipikat elektronik masih menghadapi disharmonisasi yuridis, yang ditunjukkan oleh ketidaksesuaian antara status hukum tanah wakaf dengan data dalam sistem administrasi pertanahan sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis bentuk disharmonisasi yuridis antara sertipikat tanah elektronik dan status hukum tanah wakaf serta implikasinya terhadap kepastian dan perlindungan hukum harta wakaf di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan disharmonisasi yuridis antara sertipikat tanah elektronik dan status hukum tanah wakaf terjadi akibat belum terintegrasinya pembaruan status hukum tanah dalam sistem administrasi pertanahan elektronik. Implikasi yuridisnya berupa berkurangnya kepastian dan perlindungan hukum terhadap harta wakaf, sehingga diperlukan sinkronisasi data dan penyempurnaan sistem administrasi pertanahan elektronik.

Kata Kunci: *Tanah Wakaf; Sertipikat Elektronik; Disharmonisasi Yuridis; Kepastian Hukum.*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya agraria yang memiliki kedudukan strategis dalam sistem hukum nasional karena mengandung nilai ekonomi, sosial, budaya, dan hukum yang berkaitan erat dengan kehidupan masyarakat. Pengaturan pertanahan diarahkan untuk menjamin kepastian hukum, melindungi hak atas tanah, serta mewujudkan keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum (Kinasih, 2025). Landasan konstitusionalnya diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945) yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan

dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut menjadi dasar hak menguasai negara untuk mengatur, mengelola, dan mengawasi pemanfaatan sumber daya agraria guna mewujudkan keadilan, kepastian hukum, dan kesejahteraan masyarakat, sebagaimana dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) (Siswoyo & Imran, 2022).

Dalam sistem hukum agraria nasional, tanah merupakan sumber daya strategis yang memiliki nilai ekonomi, sosial, budaya, dan hukum sehingga berperan penting dalam kehidupan masyarakat dan pembangunan nasional. Pengelolaan sumber daya agraria diselenggarakan oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana menjadi tujuan pembentukan UUPA (Napitupulu, 2023). Pasal 2 UUPA menegaskan bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, yang melahirkan konsep Hak Menguasai oleh Negara (HMN) sebagai kewenangan publik untuk mengatur, mengelola, dan mengawasi pemanfaatan tanah serta hubungan hukum atas tanah guna mewujudkan keadilan, kepastian hukum, dan kesejahteraan masyarakat, bukan sebagai hak kepemilikan negara atas tanah (Siswoyo & Imran, 2022). Salah satu implementasi HMN diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas tanah. Melalui pendaftaran tanah, pemerintah menghimpun, mengolah, membukukan, dan menyajikan data fisik serta data yuridis, sehingga status hukum, subjek, dan objek hak atas tanah dapat dibuktikan secara jelas. Sistem administrasi pertanahan yang tertib, akurat, dan terintegrasi berperan dalam menjamin kepastian hukum, mencegah sengketa pertanahan, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Indonesia (Febriyanti, et al., 2026).

Pendaftaran tanah merupakan instrumen utama dalam penyelenggaraan hukum agraria nasional untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pengaturannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) sebagai peraturan pelaksana UUPA. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah disebutkan, pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan berkesinambungan melalui pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik serta data yuridis, termasuk penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak. Melalui sistem administrasi pertanahan yang akurat dan terintegrasi, pendaftaran tanah memberikan kepastian mengenai status hukum, subjek, dan objek hak atas tanah, sekaligus mencegah sengketa akibat ketidakjelasan status hukum, batas, maupun riwayat penguasaan tanah.

Tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas

tanah, menyediakan informasi bagi pihak yang berkepentingan, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Tujuan tersebut diwujudkan melalui pencatatan data fisik yang meliputi letak, batas, dan luas bidang tanah serta data yuridis yang mencakup status hak, identitas pemegang hak, dasar perolehan hak, dan beban yang melekat pada tanah. Hasil akhir dari proses tersebut adalah diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, sertifikat tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi juga menjadi instrumen perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan.

Perkembangan teknologi informasi telah mendorong transformasi digital dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan di Indonesia melalui penerapan layanan pertanahan berbasis elektronik. Salah satu implementasinya adalah penerbitan sertifikat elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kebijakan tersebut bertujuan meningkatkan efisiensi dan kualitas pelayanan pertanahan, mempercepat proses administrasi, memperkuat keamanan data, serta meminimalkan risiko kehilangan maupun pemalsuan dokumen. Di samping itu, digitalisasi sertifikat diharapkan mampu mewujudkan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi, akurat, dan berkelanjutan sebagai dasar penguatan kepastian hukum dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pandangan tersebut sejalan dengan hasil penelitian Suhattanto dkk. yang menyatakan bahwa sertifikat elektronik merupakan bagian dari modernisasi administrasi pertanahan untuk meningkatkan efektivitas pelayanan publik sekaligus memperkuat kepastian hukum melalui pengelolaan data pertanahan secara digital (Suhattanto et al., 2021).

Meskipun penerapan sertifikat elektronik diarahkan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan, keamanan data, dan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan, implementasinya masih menghadapi persoalan, khususnya dalam hal sinkronisasi data yuridis terhadap tanah yang mengalami perubahan atau memiliki status hukum khusus, seperti tanah wakaf. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (selanjutnya disebut UU Wakaf), tanah yang telah diwakafkan harus memperoleh pencatatan dan administrasi yang mencerminkan perubahan status hukumnya, sehingga data pertanahan dapat memberikan gambaran yang sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Persoalan tersebut dapat dilihat dalam kasus tanah wakaf di Desa Pasuruhan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, yang dikelola oleh Yayasan The Rufidz Indonesia. Tanah yang semula berstatus Hak Milik atas nama LS tersebut telah diwakafkan pada tahun 2025 dan telah diproses hingga diterbitkan sertifikat wakaf elektronik. Namun demikian, berdasarkan penelusuran melalui aplikasi Sentuh Tanahku, status tanah tersebut masih tercantum sebagai Hak Milik. Kondisi ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara status hukum tanah yang telah berubah menjadi tanah

wakaf dengan data yuridis yang masih tersaji dalam sistem pelayanan pertanahan elektronik. Ketidaksesuaian tersebut menunjukkan bahwa sinkronisasi dan pemutakhiran data yuridis dalam sistem pertanahan elektronik belum berjalan secara optimal, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan ketidakpastian mengenai status hukum objek tanah, membuka ruang terjadinya kesalahan dalam pelayanan pertanahan, serta melemahkan perlindungan hukum terhadap tanah wakaf.

Permasalahan ketidaksesuaian dalam administrasi pertanahan elektronik tersebut terlihat dari adanya perbedaan antara status hukum tanah yang secara yuridis telah berubah menjadi tanah wakaf dengan data pertanahan elektronik yang masih menampilkan tanah tersebut sebagai Hak Milik. Dalam kasus yang menjadi objek penelitian, tanah yang sebelumnya berstatus Hak Milik telah diwakafkan dan telah diterbitkan sertipikat wakaf elektronik, tetapi informasi mengenai objek tanah tersebut pada aplikasi Sentuh Tanahku masih menunjukkan status Hak Milik. Ketidaksesuaian tersebut menunjukkan bahwa perubahan status hukum tanah dari Hak Milik menjadi tanah wakaf belum sepenuhnya diikuti oleh pemutakhiran dan sinkronisasi data yuridis dalam sistem administrasi pertanahan elektronik. Kondisi demikian bukan semata-mata merupakan persoalan teknis sistem digital, melainkan berkaitan langsung dengan kepastian mengenai status hukum objek tanah, keakuratan informasi pertanahan, serta efektivitas perlindungan hukum terhadap tanah wakaf. Apabila data elektronik tidak mencerminkan status hukum yang sebenarnya, terdapat potensi terjadinya kekeliruan dalam pelayanan pertanahan dan timbulnya ketidakpastian bagi nazhir, wakif, maupun pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah tersebut.

Untuk menganalisis persoalan tersebut, penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum untuk menilai sejauh mana sistem administrasi pertanahan elektronik mampu menyajikan data yang jelas, konsisten, dan sesuai dengan status hukum tanah yang sebenarnya, sehingga dapat memberikan kepastian serta mendukung perlindungan hukum terhadap tanah wakaf. Selanjutnya, Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman digunakan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian data tersebut melalui tiga unsur sistem hukum, yaitu substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum (Friedman, 2017). Melalui kedua pendekatan teoritis tersebut, penelitian ini tidak hanya mengidentifikasi adanya ketidaksesuaian antara status hukum tanah wakaf dan data yang ditampilkan dalam sistem elektronik, tetapi juga menganalisis penyebab terjadinya disharmonisasi, tanggung jawab pihak yang terkait dalam pemutakhiran data, serta implikasinya terhadap kepastian dan perlindungan hukum atas tanah wakaf.

Penelitian mengenai sertipikat tanah elektronik telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya dengan fokus kajian yang beragam. Penelitian yang dilakukan oleh Reza Andriansyah Putra dan Atik Winanti dalam artikel berjudul “Urgensi dan Kendala dalam Penerbitan Dokumen

Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023,” membahas urgensi transformasi digital dalam pelayanan pertanahan serta berbagai hambatan yang dihadapi dalam implementasi sertipikat tanah elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 (Putra & Winanti, 2025). Selanjutnya, Kurnia Rheza Randy Adinegoro melalui artikel “Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia” mengkaji berbagai kendala normatif, teknis, dan administratif dalam penerapan sertipikat elektronik sebagai bagian dari modernisasi layanan pertanahan (Adinegoro, 2023). Sementara itu, Suci Febrianti dalam artikelnya yang berjudul “Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak atas Tanah Elektronik” menitikberatkan kajiannya pada aspek perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat elektronik serta kedudukan sertipikat elektronik sebagai alat bukti hak atas tanah (Febrianti, 2021).

Berdasarkan penelitian-penelitian tersebut, kajian yang ada masih berfokus pada implementasi sertipikat elektronik, tantangan penerapannya, dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat elektronik secara umum. Belum ditemukan penelitian yang secara khusus menganalisis ketidaksesuaian antara data yang tercantum dalam sertipikat wakaf elektronik dengan data yang tercatat dalam sistem pertanahan digital, khususnya pada aplikasi *Sentuh Tanahku*. Penelitian ini memiliki kebaruan (*novelty*) karena mengkaji bentuk disharmonisasi yuridis antara sertipikat tanah elektronik dengan status hukum tanah wakaf dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia serta faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya ketidaksinkronan data status tanah wakaf dalam sistem tersebut, dan mengkaji implikasi yuridis disharmonisasi antara sertipikat tanah elektronik dengan status hukum tanah wakaf terhadap kepastian dan perlindungan hukum atas harta wakaf di Indonesia.

Berdasarkan penelitian terdahulu, masih terdapat kesenjangan kajian (*research gap*) mengenai sinkronisasi antara sistem administrasi pertanahan berbasis elektronik dengan perubahan status hukum tanah, khususnya tanah wakaf. Penelitian sebelumnya umumnya berfokus pada kebijakan digitalisasi pertanahan, implementasi sertipikat elektronik, tantangan administratif, dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat elektronik, sedangkan kajian mengenai kemampuan sistem pertanahan elektronik dalam mengakomodasi perubahan status tanah dari hak milik menjadi tanah wakaf beserta implikasi yuridis apabila perubahan tersebut tidak tercermin dalam basis data pertanahan digital masih sangat terbatas.

Kesenjangan tersebut penting dikaji karena transformasi administrasi pertanahan tidak hanya menuntut digitalisasi dokumen, tetapi juga akurasi, integrasi, dan kesesuaian data dengan status hukum tanah yang sebenarnya. Dalam konteks tanah wakaf, perubahan status hukum mengakibatkan tanah tidak lagi berada dalam rezim hak milik perseorangan, melainkan menjadi harta benda wakaf

yang memiliki fungsi sosial dan peruntukan tertentu. Ketidaksesuaian antara sertifikat tanah elektronik dan status hukum tanah wakaf berpotensi menimbulkan persoalan kepastian hukum, validitas data pertanahan, serta perlindungan hukum terhadap harta wakaf. Berdasarkan latar belakang dan kesenjangan tersebut, permasalahan penelitian ini dirumuskan sebagai berikut: (1) Bagaimana bentuk disharmonisasi yuridis antara sertifikat tanah elektronik dengan status hukum tanah wakaf dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia?; dan (2) Bagaimana implikasi yuridis disharmonisasi antara sertifikat tanah elektronik dengan status hukum tanah wakaf terhadap kepastian dan perlindungan hukum atas harta wakaf di Indonesia? Tujuan penelitian ini untuk mengkaji dan mengetahui bentuk disharmonisasi yuridis antara sertifikat tanah elektronik dengan status hukum tanah wakaf dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia dan implikasi yuridis disharmonisasi antara sertifikat tanah elektronik dengan status hukum tanah wakaf terhadap kepastian dan perlindungan hukum atas harta wakaf di Indonesia.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris yang bertujuan menganalisis penerapan hukum dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat elektronik, dan administrasi tanah wakaf. Pendekatan yuridis digunakan untuk mengkaji ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Pendekatan empiris digunakan untuk mengkaji penerapan ketentuan tersebut pada objek penelitian berupa tanah wakaf yang dikelola oleh Yayasan The Rufidz Indonesia di Desa Pasuruhan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, khususnya terkait kesesuaian status hukum tanah dengan data dalam sistem administrasi pertanahan elektronik.

Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dan penelaahan dokumen terkait status dan proses administrasi tanah wakaf, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan literatur yang relevan. Data dianalisis secara kualitatif-deskriptif dengan membandingkan ketentuan hukum dengan kondisi empiris untuk mengidentifikasi penyebab ketidaksesuaian data pertanahan elektronik serta implikasinya terhadap kepastian dan perlindungan hukum atas tanah wakaf (Rusydi, Januri & Santina, 2023).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bentuk dan Faktor Penyebab Disharmonisasi Yuridis antara Sertipikat Tanah Elektronik dengan Status Hukum Tanah Wakaf dalam Sistem Administrasi Pertanahan di Indonesia.

a. Gambaran Objek Penelitian.

Objek penelitian ini merupakan sebidang tanah yang berlokasi di Desa Pasuruhan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah, yang telah mengalami perubahan status hukum dari Hak Milik menjadi tanah wakaf. Pemilihan objek tersebut didasarkan pada ditemukannya permasalahan mengenai ketidaksesuaian informasi status hukum tanah dalam sistem administrasi pertanahan elektronik setelah proses perwakafan dan pendaftaran tanah diselesaikan. Kondisi tersebut menjadi relevan untuk dikaji karena mencerminkan adanya persoalan dalam implementasi digitalisasi administrasi pertanahan, khususnya terkait sinkronisasi data antara dokumen pertanahan elektronik dan sistem informasi pertanahan.

Dalam perspektif hukum agraria nasional, setiap hak atas tanah mengandung fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Salah satu bentuk pelaksanaan fungsi sosial tersebut diwujudkan melalui wakaf tanah, yaitu perbuatan hukum yang mengakibatkan perubahan status hak atas tanah dari Hak Milik menjadi harta benda wakaf yang diperuntukkan bagi kepentingan ibadah dan kesejahteraan umum sesuai dengan ketentuan UU Wakaf. Perubahan status tersebut tidak hanya menimbulkan akibat hukum terhadap hak atas tanah, tetapi juga mengharuskan adanya pembaruan data administrasi pertanahan agar seluruh informasi yang tersimpan dalam sistem elektronik sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya.

Objek penelitian ini pada awalnya merupakan tanah berstatus Hak Milik atas nama pemegang hak yang dalam penelitian ini disamarkan dengan inisial LS. Pada tahun 2025, tanah tersebut diwakafkan kepada Yayasan The Rufidz Indonesia sebagai nadzir, kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan proses tersebut, status hukum objek penelitian secara yuridis telah berubah menjadi tanah wakaf dan tercatat dalam administrasi pertanahan.

Meskipun perubahan status hukum tersebut telah memperoleh pengakuan secara administratif, hasil penelitian menunjukkan bahwa informasi yang ditampilkan dalam sistem administrasi pertanahan elektronik belum sepenuhnya mencerminkan keadaan hukum objek tanah yang sebenarnya. Sistem digital pertanahan masih menampilkan status Hak Milik, padahal secara yuridis tanah tersebut telah berubah menjadi tanah wakaf. Ketidaksesuaian antara status hukum yang telah didaftarkan dengan informasi yang tersedia dalam sistem elektronik menunjukkan belum optimalnya sinkronisasi data dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan digital.

Temuan tersebut menjadi titik awal dalam mengidentifikasi adanya potensi disharmonisasi yuridis antara dokumen pertanahan elektronik dan sistem informasi pertanahan. Dalam konteks penyelenggaraan pemerintahan berbasis elektronik, kesesuaian antara data yuridis dan data digital merupakan prasyarat penting untuk mewujudkan kepastian hukum, tertib administrasi pertanahan, serta perlindungan hukum bagi para pemegang hak. Ketidaksesuaian yang ditemukan pada objek penelitian ini perlu dianalisis lebih lanjut untuk mengidentifikasi bentuk disharmonisasi yang terjadi, faktor-faktor yang menyebabkannya, serta implikasi yuridisnya terhadap perlindungan hukum atas tanah wakaf dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

b. Analisis Perubahan Status Hukum Tanah Akibat Wakaf.

Perubahan status hukum tanah melalui mekanisme wakaf merupakan suatu perbuatan hukum yang tidak hanya mengakibatkan perubahan administrasi pertanahan, tetapi juga menimbulkan perubahan terhadap hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek hak atas tanah. Sebelum diwakafkan, tanah yang berstatus Hak Milik memberikan kewenangan penuh kepada pemegang hak untuk menggunakan, menguasai, memanfaatkan, serta melakukan berbagai perbuatan hukum terhadap tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA. Namun, setelah dilakukan wakaf, kewenangan tersebut berakhir karena tanah berubah menjadi harta benda wakaf yang pemanfaatannya dibatasi untuk kepentingan ibadah dan/atau kesejahteraan umum sesuai dengan tujuan wakaf. Dengan demikian, wakaf tidak hanya mengubah status administrasi tanah, tetapi juga mengubah karakter hukum hak atas tanah beserta konsekuensi yuridis yang melekat padanya.

Perubahan status hukum tersebut dipertegas dalam Pasal 40 UU Wakaf yang melarang harta benda wakaf dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, maupun dialihkan dalam bentuk perbuatan hukum lainnya, kecuali dalam keadaan tertentu yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa sejak diwakafkan, tanah tidak lagi menjadi objek hak perseorangan, melainkan memperoleh rezim hukum khusus yang bertujuan menjamin keberlangsungan fungsi sosial, fungsi keagamaan, serta kemanfaatannya bagi masyarakat. Perubahan status hukum akibat wakaf harus dipahami sebagai perubahan yang bersifat substantif, bukan sekadar perubahan administratif dalam pencatatan pertanahan (Mubaroka, 2025).

Pandangan tersebut sejalan dengan penelitian Miftah Arifin yang menyatakan bahwa tanah wakaf memperoleh perlindungan hukum khusus sebagai konsekuensi perubahan status hukumnya, sehingga keberadaannya tidak lagi diposisikan sebagai aset milik perseorangan, melainkan sebagai harta benda yang diperuntukkan bagi kepentingan sosial dan keagamaan. Miftah Arifin juga menegaskan bahwa kepastian hukum terhadap tanah wakaf sangat bergantung pada tertib administrasi perwakafan, termasuk keberadaan dokumen yang membuktikan perubahan status hukum tanah. Senada dengan itu, Mufti dan Nurhasanah menjelaskan bahwa berbagai sengketa tanah wakaf pada

umumnya berakar pada belum optimalnya administrasi pertanahan setelah terjadinya perubahan status hak. Ketidaktertiban administrasi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakjelasan mengenai status hukum, pengelolaan, maupun perlindungan hukum terhadap tanah wakaf.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perubahan status hukum tanah dari Hak Milik menjadi tanah wakaf telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dan telah memperoleh pengakuan secara administratif melalui proses pendaftaran tanah. Akan tetapi, perubahan status hukum tersebut belum sepenuhnya diikuti oleh pembaruan data dalam sistem administrasi pertanahan elektronik. Akibatnya, masih terdapat perbedaan antara status hukum yang telah sah secara yuridis dengan informasi yang ditampilkan dalam sistem digital pertanahan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perubahan status hukum akibat wakaf belum sepenuhnya terimplementasi dalam keseluruhan sistem administrasi pertanahan berbasis elektronik (Indriyanti, 2025).

Menurut penulis, permasalahan tersebut tidak dapat dipandang semata-mata sebagai kesalahan administratif atau keterlambatan pembaruan data, melainkan mencerminkan belum terwujudnya integrasi antara perubahan status hukum dengan sistem administrasi pertanahan digital. Dalam konteks digitalisasi pelayanan pertanahan, sinkronisasi data merupakan konsekuensi yuridis dari setiap perubahan status hak atas tanah. Apabila sistem elektronik masih menampilkan status Hak Milik terhadap tanah yang secara hukum telah menjadi tanah wakaf, maka keadaan tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara keadaan hukum (*das sollen*) dan implementasi administrasi elektronik (*das sein*). Ketidaksesuaian inilah yang selanjutnya menjadi dasar untuk mengidentifikasi adanya disharmonisasi yuridis dalam sistem administrasi pertanahan elektronik serta menjadi titik tolak analisis terhadap faktor penyebab dan implikasi hukumnya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah wakaf di Indonesia.

c. Analisis Disharmonisasi antara Sertipikat Tanah Elektronik dan Status Hukum Tanah Wakaf.

Digitalisasi administrasi pertanahan merupakan bagian dari transformasi pelayanan publik yang bertujuan mewujudkan sistem administrasi yang efektif, transparan, dan memberikan kepastian hukum terhadap status hak atas tanah. Dalam sistem tersebut, data elektronik tidak hanya berfungsi sebagai instrumen administrasi, tetapi juga sebagai representasi keadaan hukum suatu bidang tanah. Setiap perubahan status hak atas tanah harus diikuti dengan pembaruan data secara menyeluruh agar informasi yang ditampilkan dalam sistem elektronik sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Ketidaksesuaian antara data digital dan status hukum suatu bidang tanah berpotensi mengurangi keandalan sistem administrasi pertanahan serta melemahkan fungsi sistem elektronik sebagai sarana pemberian kepastian hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah yang menjadi objek penelitian secara yuridis telah berubah status dari Hak Milik menjadi tanah wakaf melalui prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan telah didaftarkan dalam administrasi pertanahan. Namun demikian, informasi yang ditampilkan dalam sistem administrasi pertanahan digital masih menunjukkan status Hak Milik. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa perubahan status hukum yang telah memperoleh legitimasi yuridis belum sepenuhnya diikuti dengan pembaruan data dalam sistem elektronik. Akibatnya, terjadi ketidaksesuaian antara keadaan hukum yang sesungguhnya dengan informasi yang disajikan kepada masyarakat melalui sistem digital pertanahan.

Menurut penulis, kondisi tersebut tidak dapat dipandang semata-mata sebagai kesalahan administratif atau keterlambatan pembaruan data, melainkan merupakan bentuk disharmonisasi yuridis dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan elektronik. Disharmonisasi tersebut muncul karena terdapat ketidaksesuaian antara dokumen elektronik yang telah memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti status hak dengan basis data elektronik yang menjadi sumber informasi dalam pelayanan pertanahan. Dalam perspektif hukum administrasi, kedua instrumen tersebut seharusnya saling terintegrasi sehingga menghasilkan informasi yang akurat, konsisten, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Ketika integrasi tersebut tidak terwujud, sistem administrasi pertanahan kehilangan fungsi utamanya sebagai instrumen yang menjamin kepastian hukum.

Temuan penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian Tri Yugo yang menyatakan bahwa lemahnya sinkronisasi data administrasi pertanahan dapat menimbulkan ketidakjelasan status hukum tanah wakaf dan berpotensi memicu sengketa di kemudian hari. Demikian pula, Raden Ari Setya Wibawa menegaskan bahwa tertib administrasi pertanahan merupakan prasyarat utama dalam mewujudkan perlindungan hukum terhadap tanah wakaf. Kedua penelitian tersebut menunjukkan bahwa akurasi dan konsistensi data administrasi memiliki kedudukan yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum atas perubahan status hak (Wibawa, 2024).

Apabila dianalisis menggunakan teori harmonisasi hukum yang dikemukakan oleh L.M. Gandhi, suatu sistem hukum yang efektif mensyaratkan adanya keselarasan antara substansi hukum, struktur hukum, dan implementasi hukum (Berliana, et al., 2025). Dalam konteks penelitian ini, substansi hukum telah mengatur secara jelas mekanisme perubahan status tanah melalui UU Wakaf beserta peraturan pelaksanaannya. Dari aspek struktur hukum, Badan Pertanahan Nasional telah melaksanakan proses pendaftaran perubahan status hak melalui penerbitan sertifikat tanah elektronik. Namun, pada aspek implementasi masih ditemukan ketidaksesuaian antara status hukum yang telah tercatat secara yuridis dengan informasi yang ditampilkan dalam sistem administrasi pertanahan digital. Ketidakselarasan pada aspek implementasi tersebut menunjukkan bahwa integrasi data dalam

penyelenggaraan administrasi pertanahan elektronik belum berjalan secara optimal sehingga menimbulkan disharmonisasi yuridis.

Bentuk disharmonisasi dalam penelitian ini bukan terletak pada pengaturan hukum mengenai wakaf maupun pada keabsahan sertipikat tanah elektronik, melainkan pada belum terintegrasinya pembaruan status hukum tanah ke dalam sistem administrasi pertanahan elektronik. Akibatnya, sistem masih menampilkan informasi yang tidak sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap keandalan sistem administrasi pertanahan digital, serta membuka peluang terjadinya sengketa akibat penggunaan data elektronik yang tidak mencerminkan status hukum objek tanah secara aktual.

d. Faktor Penyebab Ketidaksinkronan Data Status Hukum Tanah Wakaf.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidaksinkronan data status hukum tanah wakaf dalam sistem administrasi pertanahan elektronik tidak disebabkan oleh satu faktor tunggal, melainkan merupakan akibat dari berbagai faktor yang saling berkaitan dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Analisis terhadap objek penelitian menunjukkan bahwa ketidaksesuaian antara status hukum tanah yang telah berubah menjadi tanah wakaf dengan data yang masih ditampilkan sebagai Hak Milik dipengaruhi oleh faktor administratif, faktor sistem elektronik, faktor regulasi, dan faktor kelembagaan. Keempat faktor tersebut membentuk suatu rangkaian yang menentukan keberhasilan proses pembaruan data pertanahan setelah terjadinya perubahan status hukum hak atas tanah.

1) Faktor Administratif.

Faktor administratif merupakan faktor yang paling mendasar dalam proses perubahan status hukum tanah karena berkaitan dengan pencatatan, pembaruan, dan pemeliharaan data yuridis pada sistem administrasi pertanahan. Setiap perubahan status hak atas tanah yang telah memperoleh kekuatan hukum wajib diikuti dengan pembaruan data administrasi agar informasi yang tersimpan dalam sistem selalu sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Kewajiban tersebut merupakan bagian dari penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan yang bertujuan menjamin akurasi data, kepastian hukum, dan keandalan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.

Berdasarkan hasil penelitian, objek penelitian telah mengalami perubahan status hukum dari Hak Milik menjadi tanah wakaf melalui prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, perubahan tersebut belum sepenuhnya tercermin dalam sistem administrasi pertanahan elektronik karena data yang ditampilkan masih menunjukkan status Hak Milik. Temuan tersebut mengindikasikan bahwa proses pembaruan data yuridis belum terlaksana secara optimal, baik karena keterlambatan pembaruan data maupun belum terintegrasinya perubahan status hak ke dalam seluruh basis data administrasi pertanahan.

Menurut penulis, kondisi tersebut menunjukkan bahwa persoalan administrasi tidak hanya berkaitan dengan pencatatan dokumen, tetapi juga menyangkut kualitas pengelolaan data dalam sistem elektronik. Dalam era digitalisasi pelayanan pertanahan, setiap perubahan data yuridis seharusnya secara otomatis diikuti dengan sinkronisasi pada seluruh sistem informasi yang digunakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Apabila proses tersebut tidak berjalan secara konsisten, maka akan muncul perbedaan antara data administratif dan keadaan hukum yang sebenarnya. Akibatnya, sistem informasi pertanahan tidak lagi mampu menjalankan fungsinya sebagai sumber informasi hukum yang akurat, mutakhir, dan dapat dipercaya oleh masyarakat maupun para pemangku kepentingan. Dengan demikian, faktor administratif dalam penelitian ini tidak hanya dipahami sebagai kesalahan pencatatan atau keterlambatan pembaruan data, tetapi juga sebagai belum optimalnya mekanisme pemeliharaan dan sinkronisasi data administrasi pertanahan setelah terjadi perubahan status hukum tanah. Kondisi tersebut menjadi salah satu penyebab utama terjadinya ketidaksinkronan data status hukum tanah wakaf dalam sistem administrasi pertanahan elektronik dan berimplikasi terhadap berkurangnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan layanan pertanahan berbasis digital.

2) Faktor Sistem Elektronik.

Selain faktor administratif, ketidaksinkronan data status hukum tanah wakaf juga dipengaruhi oleh faktor sistem elektronik yang digunakan dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Digitalisasi pelayanan pertanahan menuntut adanya integrasi data yang akurat, mutakhir, dan berkesinambungan agar setiap perubahan status hak atas tanah dapat direkam serta ditampilkan secara konsisten pada seluruh sistem informasi pertanahan. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik, sinkronisasi data merupakan prasyarat utama untuk menjamin bahwa informasi yang tersedia memiliki kesesuaian dengan keadaan hukum yang sebenarnya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun status hukum objek penelitian telah berubah menjadi tanah wakaf melalui prosedur yang sah, sistem digital pertanahan masih menampilkan status Hak Milik. Temuan tersebut mengindikasikan bahwa proses sinkronisasi antarbasis data belum berjalan secara optimal, sehingga perubahan data yuridis yang telah tercatat pada sistem inti belum sepenuhnya terdistribusi ke seluruh aplikasi layanan pertanahan. Kondisi ini menunjukkan bahwa tantangan digitalisasi administrasi pertanahan tidak hanya terletak pada penerbitan dokumen elektronik, tetapi juga pada kemampuan sistem dalam memperbarui dan mengintegrasikan data secara otomatis, konsisten, dan real time. Akibatnya, sistem informasi pertanahan belum sepenuhnya mampu menjalankan fungsinya sebagai sumber informasi hukum yang akurat dan dapat diandalkan.

3) Faktor Regulasi.

Faktor berikutnya yang memengaruhi ketidaksinkronan data adalah aspek regulasi. Meskipun pengaturan mengenai wakaf dan pendaftaran tanah elektronik telah tersedia, belum terdapat ketentuan yang secara eksplisit mengatur mekanisme sinkronisasi perubahan status hukum tanah wakaf ke dalam seluruh sistem administrasi pertanahan elektronik. UU Wakaf lebih berfokus pada aspek perbuatan hukum wakaf dan pengelolaan harta benda wakaf, sedangkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 mengatur penyelenggaraan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah. Namun demikian, kedua pengaturan tersebut belum memberikan pedoman teknis mengenai tata cara pembaruan dan integrasi data setelah terjadi perubahan status hak atas tanah.

Menurut penulis, kekosongan pengaturan tersebut berpotensi menimbulkan perbedaan dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, khususnya terkait mekanisme pemeliharaan dan sinkronisasi data elektronik. Akibatnya, meskipun perubahan status hukum telah memperoleh legitimasi secara yuridis, pembaruannya dalam sistem informasi pertanahan dapat berlangsung secara tidak seragam. Diperlukan pengaturan yang lebih komprehensif mengenai mekanisme integrasi data antarplatform dalam administrasi pertanahan elektronik agar setiap perubahan status hak dapat tercermin secara konsisten pada seluruh sistem pelayanan pertanahan.

4) Faktor Kelembagaan.

Ketidaksinkronan data juga dipengaruhi oleh faktor kelembagaan, mengingat proses perubahan status tanah melalui wakaf melibatkan beberapa institusi yang memiliki kewenangan berbeda. Dalam proses tersebut, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) berwenang mengesahkan ikrar wakaf, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab melakukan pendaftaran perubahan status hak atas tanah, sedangkan nadzir berkedudukan sebagai pihak yang menerima dan mengelola harta benda wakaf. Perbedaan kewenangan tersebut menuntut adanya koordinasi, pertukaran data, dan integrasi informasi yang efektif agar setiap perubahan status hukum dapat tercermin secara akurat dalam sistem administrasi pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian, ketidaksesuaian data yang masih ditemukan menunjukkan bahwa koordinasi dan integrasi antarlembaga belum berjalan secara optimal. Menurut penulis, kondisi ini mengindikasikan bahwa transformasi digital administrasi pertanahan tidak hanya memerlukan kesiapan teknologi, tetapi juga memerlukan tata kelola kelembagaan yang mampu menjamin kesinambungan pertukaran data antarinstansi. Tanpa adanya mekanisme koordinasi yang efektif, perubahan status hukum yang telah sah secara yuridis berpotensi tidak segera tercermin dalam sistem informasi pertanahan, sehingga menimbulkan ketidaksesuaian antara data elektronik dan keadaan hukum yang sebenarnya.

Apabila dianalisis menggunakan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, efektivitas suatu sistem hukum ditentukan oleh keterpaduan antara substansi hukum (*legal substance*), struktur hukum (*legal structure*), dan budaya hukum (*legal culture*). Dalam penelitian ini, substansi hukum mengenai perubahan status tanah melalui wakaf pada dasarnya telah tersedia melalui UU Wakaf beserta peraturan pelaksanaannya. Namun demikian, pada aspek struktur hukum masih ditemukan kendala berupa belum optimalnya koordinasi kelembagaan, pemeliharaan data administrasi, dan integrasi sistem elektronik. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa ketidaksinkronan data status hukum tanah wakaf bukan semata-mata disebabkan oleh kekurangan norma hukum, melainkan lebih dipengaruhi oleh belum optimalnya implementasi administrasi dan tata kelola kelembagaan dalam penyelenggaraan sistem administrasi pertanahan elektronik. Penyelesaian permasalahan ini memerlukan penguatan koordinasi antarlembaga, penyempurnaan regulasi teknis, serta pembangunan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi agar mampu mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap tanah wakaf.

2. Implikasi Disharmonisasi Yuridis antara Sertipikat Tanah Elektronik dengan Status Hukum Tanah Wakaf terhadap Kepastian dan Perlindungan Hukum Harta Wakaf di Indonesia.

Penyelenggaraan administrasi pertanahan pada hakikatnya bertujuan mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah melalui penyediaan data pertanahan yang akurat, mutakhir, dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam era digitalisasi pelayanan publik, tujuan tersebut tidak hanya diwujudkan melalui penerbitan sertipikat tanah elektronik sebagai alat bukti hak, tetapi juga melalui kesesuaian informasi yang ditampilkan dalam sistem administrasi pertanahan elektronik. Setiap perubahan status hukum hak atas tanah harus diikuti dengan pembaruan data secara menyeluruh agar informasi yang tersedia dalam sistem mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya serta dapat dijadikan dasar bagi masyarakat dan instansi yang berkepentingan dalam melakukan berbagai perbuatan hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa objek penelitian secara yuridis telah mengalami perubahan status dari Hak Milik menjadi tanah wakaf sesuai dengan ketentuan UU Wakaf dan telah didaftarkan dalam administrasi pertanahan. Namun demikian, sistem administrasi pertanahan digital masih menampilkan status Hak Milik terhadap objek yang sama. Ketidaksesuaian tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara keadaan hukum yang telah memperoleh legitimasi yuridis dengan informasi yang disajikan dalam sistem elektronik. Akibatnya, sistem administrasi pertanahan belum mampu memberikan representasi yang utuh terhadap status hukum objek tanah sehingga

berpotensi menimbulkan keraguan mengenai keakuratan data yang digunakan sebagai dasar pelayanan pertanahan.

Kondisi tersebut dapat dianalisis menggunakan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yang menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu nilai fundamental hukum di samping keadilan dan kemanfaatan. Menurut Radbruch, hukum harus mampu menciptakan keteraturan, konsistensi, dan kejelasan agar setiap orang memperoleh jaminan atas hak dan kewajibannya (Priyono, 2026). Dalam konteks penelitian ini, kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma yang mengatur perubahan status tanah melalui wakaf, tetapi juga oleh konsistensi implementasi norma tersebut dalam sistem administrasi pertanahan elektronik. Apabila data yang ditampilkan dalam sistem masih berbeda dengan status hukum yang sebenarnya, maka fungsi administrasi pertanahan sebagai instrumen pemberi kepastian hukum menjadi tidak optimal.

Implikasi yuridis dari disharmonisasi tersebut tidak hanya berupa ketidakakuratan data administrasi, tetapi juga berpotensi memengaruhi perlindungan hukum terhadap harta benda wakaf. Informasi yang masih menunjukkan status Hak Milik dapat menimbulkan kesalahpahaman mengenai kedudukan hukum objek tanah, baik bagi masyarakat, calon pihak yang akan melakukan perbuatan hukum, maupun instansi pemerintah yang memanfaatkan data pertanahan sebagai dasar pengambilan keputusan. Dalam kondisi demikian, terdapat risiko terjadinya tindakan hukum yang didasarkan pada informasi yang tidak sesuai dengan keadaan hukum sebenarnya, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa mengenai status, penguasaan, maupun pengelolaan tanah wakaf.

Selain itu, disharmonisasi data menyebabkan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP tentang Pendaftaran Tanah, khususnya kepastian dan perlindungan hukum serta penyediaan informasi pertanahan yang akurat, belum tercapai secara optimal. Dalam administrasi pertanahan berbasis elektronik, tujuan tersebut memerlukan keselarasan antara dokumen elektronik, basis data pertanahan, dan informasi yang disajikan kepada publik. Ketidaksesuaian di antara ketiganya mengurangi efektivitas sistem elektronik dalam menjamin kepastian hukum dan keandalan informasi pertanahan..

Menurut penulis, implikasi utama dari disharmonisasi yuridis dalam penelitian ini bukan terletak pada keabsahan status hukum tanah wakaf, karena perubahan status tersebut tetap sah dan mengikat berdasarkan peraturan perundang-undangan, melainkan pada menurunnya kualitas kepastian hukum yang diberikan oleh sistem administrasi pertanahan elektronik. Diperlukan penguatan mekanisme sinkronisasi data, integrasi antarsistem informasi, serta koordinasi antarinstansi yang terlibat dalam proses perubahan status hak atas tanah. Langkah tersebut penting untuk memastikan bahwa setiap perubahan status hukum dapat segera tercermin dalam seluruh sistem administrasi pertanahan elektronik, sehingga digitalisasi pelayanan pertanahan benar-benar mampu

mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kepercayaan masyarakat terhadap penyelenggaraan administrasi pertanahan di Indonesia.

Pandangan tersebut sejalan dengan penelitian Suhattanto, Sarjita, Sukyadi, dan Mujiburohman yang menjelaskan bahwa kualitas dan akurasi data merupakan prasyarat utama dalam penyelenggaraan sistem pertanahan elektronik. Menurut mereka, data pertanahan yang tidak akurat tidak hanya menurunkan kualitas pelayanan publik, tetapi juga berpotensi menimbulkan persoalan hukum akibat ketidaksesuaian antara data administrasi dan keadaan hukum yang sebenarnya (Suhattanto, et al., 2021). Temuan tersebut memperkuat hasil penelitian ini bahwa keberhasilan transformasi digital di bidang pertanahan tidak cukup hanya dengan penerapan dokumen elektronik, tetapi juga mensyaratkan adanya integrasi dan sinkronisasi data secara berkelanjutan.

Disharmonisasi antara status hukum tanah wakaf dengan data yang ditampilkan dalam sistem administrasi pertanahan elektronik menimbulkan implikasi yuridis yang signifikan terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum harta wakaf. Ketidaksesuaian tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum karena terdapat perbedaan informasi mengenai status hukum objek tanah yang dapat memengaruhi pemahaman dan tindakan para pihak yang berkepentingan. Dalam perspektif hukum administrasi, sistem informasi pertanahan seharusnya merepresentasikan keadaan hukum yang sebenarnya sehingga setiap pihak memperoleh informasi yang akurat sebagai dasar melakukan perbuatan hukum.

Potensi sengketa pertama dapat timbul dari ahli waris karena tanah yang telah diwakafkan tidak lagi menjadi bagian dari harta wakif maupun objek warisan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 40 UU Wakaf. Sejak ikrar wakaf dilaksanakan dan perubahan status tanah didaftarkan, tanah tersebut berstatus sebagai tanah wakaf dan tidak dapat diwariskan. Namun, apabila sistem administrasi pertanahan elektronik masih mencatat status Hak Milik, ahli waris dapat menganggap tanah tersebut sebagai bagian dari harta warisan sehingga berpotensi menimbulkan klaim kepemilikan dan sengketa status hukum tanah.

Potensi sengketa juga dapat berasal dari pihak ketiga yang menggunakan informasi pada sistem administrasi pertanahan sebagai dasar melakukan hubungan hukum. Data yang tidak sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya dapat menimbulkan kesalahpahaman mengenai status hak atas tanah, sehingga berpotensi memicu sengketa kepemilikan, penguasaan, maupun pemanfaatan tanah wakaf. Temuan ini sejalan dengan penelitian Raden Ari Setya Wibawa yang menyatakan bahwa lemahnya administrasi pertanahan wakaf berimplikasi pada ketidakjelasan status hukum serta meningkatkan risiko terjadinya sengketa (Wibawa, 2024). Tertib administrasi pertanahan merupakan instrumen yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum sekaligus mencegah konflik hukum atas tanah wakaf.

Selain berpotensi menimbulkan sengketa, ketidaksesuaian data tersebut juga membuka peluang terjadinya penyalahgunaan data pertanahan. Sistem administrasi pertanahan elektronik pada dasarnya berfungsi sebagai sumber informasi hukum yang digunakan dalam berbagai pelayanan administrasi dan transaksi yang berkaitan dengan hak atas tanah. Apabila sistem masih menunjukkan status Hak Milik, terdapat kemungkinan tanah wakaf diperlakukan sebagai objek yang masih dapat dialihkan atau dijadikan jaminan dalam suatu hubungan hukum. Padahal, Pasal 40 UU Wakaf, secara tegas melarang harta benda wakaf dijadikan jaminan, dijual, dihibahkan, diwariskan, ditukar, maupun dialihkan dalam bentuk perbuatan hukum lainnya. Dengan demikian, data elektronik yang tidak sesuai dengan keadaan hukum berpotensi memfasilitasi terjadinya tindakan hukum yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Disharmonisasi tersebut juga berdampak terhadap efektivitas penyelenggaraan administrasi pertanahan elektronik. Sistem yang belum terintegrasi secara optimal berpotensi menimbulkan kesalahan pencatatan, inkonsistensi data, duplikasi informasi, serta hambatan dalam proses pelayanan pertanahan. Kondisi ini menunjukkan bahwa digitalisasi administrasi pertanahan tidak hanya bergantung pada penggunaan teknologi informasi, tetapi juga pada kualitas tata kelola data yang menjamin akurasi, konsistensi, dan keterpaduan informasi. Hal ini sejalan dengan penelitian Rahmawati, Husni Thamrin, Satriak Guntoro, dan Sri Kurnialis yang menegaskan bahwa transformasi digital di bidang wakaf hanya dapat berjalan secara efektif apabila didukung oleh sistem informasi yang akurat, transparan, dan terintegrasi (Rahmawati, et al., 2021).

Berdasarkan temuan penelitian, harmonisasi perubahan status hukum tanah wakaf dengan sistem administrasi pertanahan elektronik merupakan kebutuhan mendesak untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum terhadap harta wakaf. Harmonisasi tersebut tidak hanya mencakup penyelarasan norma hukum, tetapi juga sinkronisasi data dan integrasi sistem informasi pertanahan. Selain itu, diperlukan penguatan koordinasi kelembagaan untuk mendukung penyelenggaraan administrasi pertanahan berbasis elektronik yang efektif dan terpadu.

Menurut penulis, terdapat tiga langkah strategis yang perlu dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut. Pertama, melakukan sinkronisasi data pertanahan secara berkala antara data yuridis, sertifikat tanah elektronik, dan seluruh sistem informasi pertanahan agar setiap perubahan status hak atas tanah tercermin secara otomatis dan konsisten. Kedua, membangun integrasi sistem informasi antarinstansi yang terlibat dalam pengelolaan tanah wakaf, seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Agama, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan Badan Wakaf Indonesia, sehingga proses pembaruan data dapat dilakukan secara cepat dan berkesinambungan. Ketiga, menyempurnakan regulasi mengenai administrasi pertanahan elektronik, khususnya yang mengatur mekanisme pembaruan, sinkronisasi, pengawasan, dan

pertanggungjawaban terhadap data pertanahan yang mengalami perubahan status hukum. Melalui ketiga langkah tersebut diharapkan tercipta sistem administrasi pertanahan elektronik yang mampu merepresentasikan keadaan hukum secara akurat, menjamin kepastian hukum, memberikan perlindungan hukum terhadap harta wakaf, serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap penyelenggaraan pelayanan pertanahan berbasis digital di Indonesia.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Disharmonisasi yuridis antara sertifikat tanah elektronik dengan status hukum tanah wakaf terjadi bukan karena perubahan status hukum tanah wakaf maupun keabsahan sertifikat elektronik, melainkan karena belum terintegrasinya pembaruan status hukum tanah ke dalam sistem administrasi pertanahan elektronik. Akibatnya, data elektronik masih menampilkan status Hak Milik meskipun secara yuridis telah berubah menjadi tanah wakaf, sehingga berpotensi mengurangi kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap harta wakaf. Kondisi tersebut disebabkan oleh belum optimalnya pembaruan data administrasi, integrasi sistem elektronik, pengaturan teknis sinkronisasi data, serta koordinasi antarlembaga, sehingga diperlukan penguatan tata kelola administrasi pertanahan digital yang terintegrasi.

Implikasi disharmonisasi yuridis antara sertifikat tanah elektronik dengan status hukum tanah wakaf menunjukkan bahwa ketidaksesuaian data dalam sistem administrasi pertanahan elektronik berdampak pada berkurangnya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap harta wakaf, meskipun perubahan status tanah menjadi wakaf tetap sah secara yuridis. Ketidaksesuaian tersebut berpotensi menimbulkan sengketa, klaim kepemilikan oleh ahli waris atau pihak ketiga, penyalahgunaan data pertanahan, serta menghambat efektivitas penyelenggaraan administrasi pertanahan digital. Diperlukan harmonisasi melalui sinkronisasi data, integrasi sistem informasi antarlembaga, serta penyempurnaan regulasi dan tata kelola administrasi pertanahan elektronik agar data yang tersaji sesuai dengan status hukum tanah yang sebenarnya dan mampu menjamin kepastian serta perlindungan hukum terhadap harta wakaf.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perlu menyempurnakan sistem administrasi pertanahan elektronik melalui penguatan sinkronisasi data yang terintegrasi antara sertifikat tanah elektronik, data yuridis pertanahan, dan perubahan status hak atas tanah, khususnya tanah wakaf, serta didukung regulasi teknis mengenai pembaruan, validasi, dan pengawasan data. Selain itu, perlu diperkuat koordinasi dan interoperabilitas data antara Kementerian ATR/BPN, Kementerian Agama, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) agar setiap perubahan status hukum tanah tercermin secara akurat dalam sistem administrasi pertanahan elektronik sehingga mampu menjamin kepastian hukum, memperkuat

perlindungan hukum terhadap harta wakaf, serta mencegah sengketa dan penyalahgunaan data pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adinegoro, K. R. R. (2023). Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, Vol. 4, (No. 2), p.129-142. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.41314>
- Berliana, Vike., Adhaa, Adnan., Amin, & Fadli., Syamsiah. (2025). Syamsiah Konsep dan Urgensi Kodifikasi Hukum Indonesia. *AKSIOMA: Jurnal Sains Ekonomi dan Edukasi*, Vol. 2, (No. 12), p.2781-2788. <https://doi.org/10.62335>
- Febrianti, S. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak atas Tanah Elektronik. *Indonesian Notary*, Vol. 3, (No. 3). Retrieved from <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/9/>
- Febriyanti, Nasab Sabrina., Insanidya, Safira Embun., Khamsa, Utami Okta., Firliana, Salsabila., & Fikri, Muhammad Adymas Hikal. (2026). Transformasi Digital Pendaftaran Tanah sebagai Langkah Strategis Mewujudkan Kepastian Hukum Hak atas Tanah. *WATHAN: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, Vol. 3, (No. 1), p.132-147. <https://doi.org/10.71153/wathan.v3i1.443>
- Friedman, L. M. (2017). *The Legal System: A Social Science Perspective, Reprint Edition*. New York: Russell Sage Foundation.
- Indriyanti, K. K. (2025). *Urgensi Peralihan Sertipikat Tanah Analog Menjadi Sertipikat Tanah Elektronik di Daerah Istimewa Yogyakarta Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023*. Universitas Islam Indonesia.
- Kinasih, C. P. (2025). Analysis of the Application of the Principle of Social Function of Land Rights and the Legal Position of Property Rights in a Social Context (CASE STUDY OF DECISION NUMBER 1273/PDT.G/2023/PN TNG). *Annual Review of Legal Studies*, Vol. 2, (No. 1). <https://doi.org/10.15294/arls.vol2i1.26269>
- Mubaroka, S. M. (2025). *Aspek Hukum Pengalihan dan Pengelolaan Harta Wakaf dari Nadzir Perorangan ke Badan Hukum*. Universitas Islam Indonesia.
- Napitupulu, B. R. (2023). Politik Hukum dalam Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria untuk Mewujudkan Kemakmuran Rakyat. *Central Publisher*, Vol. 1, (No. 7), p.715-724. <https://doi.org/10.60145/jcp.v1i7.162>

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Priyono, E. (2026). *SPT Tahunan di Era Coretax: Jaga Kepatuhan dalam Kerangka Self-Assessment dan Kepastian Hukum*. Retrieved from <https://www.pajak.go.id/id/artikel/spt-tahunan-di-era-coretax-jaga-kepatuhan-dalam-kerangka-self-assessment-dan-kepastian>
- Putra, Reza Andriansyah., & Winanti, Atik. (2025). Urgensi dan Kendala dalam Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. *Jurnal USM Law Review*, Vol. 7, (No. 2), p.835-849. <https://doi.org/10.26623/julr.v7i2.9178>
- Rahmawati., Thamrin, Husni., Guntoro, Satriak., & Kurnialis, Sri. (2021). Tranformasi Digital Wakaf dalam Menghimpun Wakaf di Era Digitalisasi. *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, Vol. 4, (No. 2), p. 532-540. [https://doi.org/10.25299/jtb.2021.vol4\(2\).8375](https://doi.org/10.25299/jtb.2021.vol4(2).8375)
- Rusydi, Juliadi., Januri., & Santina, Rika. (2023). Tanggung Jawab Pemerintah dalam Penegakan Hukum Lingkungan Hidup di Tinjau dari Persepektif Hukum Administrasi Negara. *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 02, (No. 01), p. 54-63. <http://doi.org/10.24967/jaeap.v2i01.2064>
- Siswoyo., & Imran. (2022). Analisis Fungsi Perolehan Tanah oleh Bank Tanah Ditinjau dari Hak Menguasai Negara. *Jurnal Pertanahan* Vol. 12, (No. 2), p.164-177. <https://doi.org/10.53686/jp.v12i2.184>
- Suhattanto, Muh Arif., Sarjita., Sukayadi., & Mujiburohman, Dian Aries. (2021). Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik. *Widya Bhumi*, Vol. 1, (No. 2), p.87-99. <https://doi.org/10.31292/wb.v1i2.11>
- Suhattanto, Muh Arif., Sarjita., Sukayadi., & Mujiburohman, Dian Aries. (2021). Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertipikat Tanah Elektronik. *Widya Bhumi*, Vol. 1, (No. 2), p.87-100. <https://doi.org/10.31292/wb.v1i2.11>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wibawa, R. A. S. (2024). Analisis Yuridis Pendaftaran HakaAtas Tanah Secara Sporadik melalui Konversi dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Semarang. *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 3, (No. 1), p58-70. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v3i1.1696>