

**FAKTOR FAKTOR PENYEBAB TANAH WAKAF MASJID BELUM  
TERSERTIFIKASI DAN IMPLIKASINYA DI KECAMATAN  
WEDUNG KABUPATEN DEMAK**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)



Disusun Oleh:

**Ahmad Arif**

**NIM: 1802016167**

**PRODI HUKUM KELUARGA ISLAM  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**

**2022**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185  
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website <http://fsh.walisongo.ac.id/>

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar  
Hal : Persetujuan Naskah Skripsi  
a.n. Sdr Ahmad Arif

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Walisongo  
Di Semarang

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara:

Nama : Ahmad Arif  
NIM : 1802016167  
Jurusan : Hukum Keluarga Islam  
Judul : **"Faktor - Faktor Penyebab Tanah Wakaf Masjid Belum Tersertifikasi Dan Implikasinya Di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak".**

Dengan ini saya mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera di munaqosahkan. Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Semarang, 17 November 2022

Pembimbing I

**Anthin Lathifah M.Ag.**  
NIP 197511072001122002

Pembimbing II

**Ahmad Zubaeri, M. H**  
NIP 199005072019031010

## PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Prof. Dr. Hamka, km 2 Semarang, telp (024) 7601291

### PENGESAHAN

Nama : Ahmad Arif  
NIM : 1802016167  
Jurusan : Hukum Keluarga Islam  
Judul skripsi : **Faktor Faktor Penyebab Tanah Wakaf Masjid Belum Tersertifikasi Dan Implikasinya DiKecamatan Wedung Kabupaten Demak**


Telah dimunaqsyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal: 19 Desember 2022.

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) tahun akademik 2021/2022.


Semarang, 3 januari 2023

Mengetahui,

Ketua Sidang

  
Supangat, M.Ag.  
NIP. 197104022005011004

Sekretaris Sidang

  
Anthin Lathifah, M.Ag.  
NIP. 197511072001122002

Penguji 1


  
Lathifah Munawaroh, Lc., M.A.  
NIP. 198009192015032001




Penguji 2

  
Alfian Qodri Azizi, M.H.  
NIP. 198811052019031006

Pembimbing I

  
Anthin Lathifah, M.Ag.  
NIP. 197511072001122002

Pembimbing II

  
Ahmad Zubaeri, M.H.  
NIP. 199005072019031010

## MOTTO

حَيْرُ النَّاسِ أَنْفَعُهُمْ لِلنَّاسِ

“Sebaik-baik manusia adalah yang bermanfaat bagi manusia “

## **PERSEMBAHAN**

*Skripsi ini saya persembahkan kepada Bapak dan Ibu tercinta*

*Mulyadi dan Ismifatun*

*Terimakasih atas kasih sayang yang berlimpah dari mulai penulis lahir  
hingga penulis sudah sebesar ini. Lalu terimakasih juga atas do'a dan support-nya.*

*Teruntuk adek penulis, Ahmad Multazam Terimakasih atas do'a dan support-nya.*


*Semoga Allah memberikan kesehatan kepada kita semua, Amin.*

## DEKLARASI

### DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 12 Desember 2022

Deklarator  
  
METERAI  
EMPUL  
POSAKX 188 06620  
**Ahmad Arif**  
**NIM. 1802016167**

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedomana Transliterasi yang dipergunakan mengacu pada SKB antara Menteri Agama serta Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI, masing-masing Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

### A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1: Tabel Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	ĥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Žal	ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)

ظ	Za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	g	ge
ف	Fa	f	ef
ق	Qaf	q	ki
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	el
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Wau	w	we
هـ	Ha	h	ha
ء	Hamzah	‘	apostrof
ي	Ya	y	ye

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

### 1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tabel 0.2: Tabel Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	a	a
ِ	Kasrah	i	i
ُ	Dammah	u	u

### 2. Vokal Rangkap



Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3: Tabel Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
...يَ	Fathah dan ya	ai	a dan u
...وَ	Fathah dan wau	au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala
- سَأَلَ suila
- كَيْفَ kaifa
- حَوْلَ haula

### C. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4: Tabel Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
...آَ	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
...إَ	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
...ؤَ	Dammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā
- قِيلَ qīla
- يَقُولُ yaqūlu

### D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".

2. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

3. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al-atfāl/raudahtul atfāl
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul munawwarah
- طَلْحَةَ talhah

### E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala
- الْبِرُّ al-birr

### F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf "l" diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu

- الْجَلَالُ al-jalālu

## G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khuzu
- شَيْئٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

## H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَ إِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn/ Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn
- بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا Bismillāhi majrehā wa mursāhā

## I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ Alhamdu lillāhi rabbi al-'ālamīn/ Alhamdu lillāhi rabbil `ālamīn
- الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-rahīm

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

- اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ                      Allaāhu gafūrun rahīm
- لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا                      Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an

## **J. Tajwid**

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

## ABSTRAK

Perbuatan wakaf yang ada di Indonesia berkaitan erat dengan sertifikat wakaf. Sertifikat menurut KBBI adalah tanda atau suatu keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian. hal ini telah diatur pada Peraturan pemerintah Nomor 42 tahun 2006 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2018 tentang pelaksanaan undang undang nomor 42 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Akan tetapi, di masyarakat khususnya di kecamatan Wedung banyak tanah wakaf masjid yang belum bersertifikat sehingga dapat menyebabkan terjadinya sengketa dan lebih fatalnya lagi harta benda wakaf dapat disalah gunakan. Berdasarkan hal-hal tersebut dapat disimpulkan bahwa sertifikasi tanah wakaf di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak ini masih belum maksimal dalam artian masih banyak tanah wakaf yang belum tersertifikasi.

Tujuan penelitian ini yaitu untuk menjawab pertanyaan terkait apa saja faktor –faktor penyebab belum tersertifikasinya tanah wakaf masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak dan implikasi yang ditimbulkan. Jenis Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan normatif-empiris, penelitian Sumber data primer diambil dari wawancara penulis dengan wakif, Nazhir, serta petugas wakaf sedangkan data sekunder bersumber dari buku-buku, undang-undang, jurnal, dan referensi-referensi lain yang berkaitan dengan perwakafan. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi. Kemudian metode analisis data menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dengan cara reduksi data, penyajian data, dan kesimpulan.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa faktor-faktor penyebab belum tersertifikasinya tanah wakaf masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak, karena para nazhir belum melengkapi persyaratan untuk melakukan sertifikasi tanah wakaf, surat-surat pada saat awal proses perwakafan tidak lengkap kemudian nazhir maupun wakifnya sudah meninggal dan ahli waris tidak diketahui keberadaannya, adapun nazhir yang secara sengaja memang tidak mendaftarkan tanah wakaf tersebut karena dirasa bahwa selama ini tidak pernah terjadi masalah apa-apa, serta terkendala dalam masalah biaya dan prosesnya yang membutuhkan waktu yang lama. Selain itu, kurangnya pengetahuan nazhir tentang sertifikasi tanah wakaf juga menjadi penyebab belum tersertifikasinya tanah wakaf masjid. Maka sertifikat tanah wakaf inilah yang akan menjadi bukti otentik akan sebuah perubahan kepemilikan sebuah tanah pribadi menjadi milik umum. Sehingga konflik masyarakat tentang hak kepemilikan yang telah berpindah tersebut dapat diminimalisir.

**Kata Kunci: Wakaf, Sertifikasi Tanah, Faktor, Implikasi**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat hidayah serta inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Faktor Faktor Penyebab Tanah Wakaf Masjid Belum Tersertifikasi Dan Implikasinya diKecamatan Wedung Kabupaten Demak”** dengan baik.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini bukanlah hasil jerih payah penulis sendiri. Melainkan terdapat usaha dan bantuan baik berupa moral maupun spiritual dari berbagai pihak kepada penulis. Oleh karena itu, penulis hendak sampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Mahsun, M.Ag., selaku dosen wali penulis, yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirann untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini dengan tulus ikhlas dan sabar.
2. Ibu Anthin Lathifah, M.Ag., selaku Pembimbing penulis, yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirann untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini dengan tulus ikhlas dan sabar.
3. Bapak Ahmad Zubaeri, M.H selaku Pembimbing penulis, yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirann untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini dengan tulus ikhlas dan sabar.
4. Bapak Prof. Dr. Imam Taufiq, M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
5. Bapak Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
6. Seluruh staff dan pengajar di UIN Walisongo Semarang, khususnya Jurusan Hukum Keluarga Islam yang telah meluangkan waktunya untuk membagikan ilmu dan pengetahuan.
7. Keluarga Besar Penulis, terutama orang tua penulis, Bapak Mulyadi dan Ibu Ismifatun yang telah memberikan dukungan moril maupun materil serta kasih sayang dan doanya dengan tulus. Adek penulis Ahmad Multazam yang telah memberikan keceriaan dalam proses penulisan skripsi ini.
8. Rekan-rekan Hukum Keluarga Islam Kelas D 2018 yang telah kebersamai penulis dari awal masuk perguruan tinggi hingga menamatkannya, mengenal kalian adalah anugerah silaturrahi terindah.
9. Rekan-rekan, Ibnu Aqil, Shofa Ainul Huda, Yayuk Sri Rahayu, Ilham Maulana, semuanya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungan dan semangat kalian, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengna baik.
10. Teman teman kontrakan bringin lestari produktif, Azmi Ali, Zaky Maulana, Erwin Abdullah, Muhammad Syafi’I, Rizky Dwi Ramadhan, Rafli Izzulhaq, yang telah menemani penulis sejak dari penelitian yang selalu siap membantu penulis dalam segala hal dan memberikan motivasi, dan menjadi rekan bertukar fikir sekaligus berkeluh kesah sampai skripsi penulis selesai

11. Keluarga Besar Unit Kegiatan Mahasiswa JQH eL-fasya eL-febi's UIN Walisongo yang telah kebersamai penulis dari awal pendaftaran masuk UIN Walisongo sampai menyelesaikannya.
12. Rekan dan rekanita PAC IPNU IPPNU Kecamatan Wedung, terima kasih atas dukungan dan semangat kalian, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik
13. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu langsung maupun tidak langsung yang selalu memberi bantuan, dorongan dan do'a kepada penulis selama melaksanakan studi di UIN Walisongo Semarang.

Penulis menyadari bahwa skripsi yang penulis buat ini masih jauh dari sempurna hal ini karena terbatasnya pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan adanya saran dan masukan bahkan kritik membangun dari berbagai pihak. Semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi para pembaca dan pihak-pihak khususnya dalam bidang hukum keluarga Islam

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Data wakaf masjid yang tidak bersertifikat Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.....	3
Tabel 3. 1 Data Desa Berdasarkan Luas di Kecamatan Wedung.....	40
Tabel 3. 2 Data Dusun di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak .....	41
Tabel 3. 3 Data Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak	46
Tabel 3. 4 Data Sampel Masjid di Kecamatan Wedung .....	47
Tabel 4. 1 Data Hasil Wawancara Faktor Masjid yang Belum Bersertifikat ...	60



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN DEKLARASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN ABSTRAK.....</b>	<b>xiii</b>
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penulisan .....	5
D. Manfaat Penulisan .....	5
E. Telaah Pustaka.....	6
F. Metode Penelitian .....	8
G. Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG WAKAF DAN REGULASI SERTIFIKASI WAKAF .....</b>	<b>11</b>
A. Ketentuan Umum Tentang Wakaf .....	11
1. Pengertian Wakaf .....	11
2. Dasar Hukum Wakaf.....	15
3. Rukun dan Syarat Wakaf.....	22
4. Nadzir.....	20
B. Pengertian Sertifikasi Tanah Wakaf.....	33
1. Dasar Hukum Sertifikasi tanah Wakaf .....	34
2. Administrasi Harta Benda Wakaf.....	35
3. Regulasi Sertifikasi Tanah Wakaf .....	36
4. Akibat Hukum Tidak Tersertifikasinya Tanah Wakaf Masjid .	37
<b>BAB III GAMBARAN UMUM PERWAKAFAN TANAH WAKAF MASJID DI KECAMATAN WEDUNG KABUPATEN DEMAK .....</b>	<b>40</b>
A. Gambaran Umum Kecamatan Wedung Kabupaten Demak .....	40
1. Letak Geografis .....	40
2. Kondisi Demografis .....	41
B. Proses Sertifikasi Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung ....	42
C. Gambaran Umum Tanah wakaf Masjid di Kecamatan wedung Kabupaten Demak .....	45
D. Faktor-faktor Tidak Tersertifikatnya Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

<b>BAB IV ANALISIS FAKTOR FAKTOR BELUM TERSERTIFIKATNYA TANAH WAKAF MASJID DI KECAMATAN WEDUNG KABUPATEN DEMAK DAN IMPLIKASINYA .....</b>	<b>55</b>
A. Analisis Faktor-faktor Belum Tersertifikatnya tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung .....	55
B. Implikasi Belum Tersertifikatnya Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak .....	61
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan .....	66
B. Saran .....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>67</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>69</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>76</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Wakaf menurut bahasa adalah menahan untuk berbuat, membelanjakan. Dalam bahasa Arab dikatakan “*waqofu kadzaa*” dan artinya adalah ‘aku menahannya.’<sup>1</sup> Wakaf adalah suatu perbuatan hukum dari seseorang yang dengan sengaja memisahkan atau mengeluarkan harta bendanya untuk digunakan manfaatnya bagi keperluan di jalan Allah dalam jalan kebaikan<sup>2</sup>.

Dalam buku Sulubussalam karya Muhammad ibn Ismail ash-Shan’aniy sebagaimana yang dikutip oleh Drs. H Adijani Al-Alabij, S.H<sup>3</sup> mengatakan bahwa pengertian wakaf menurut istilah syara adalah “menahan harta yang mungkin diambil manfaatnya tanpa menghabiskan atau merusakkan bendanya (ainnya) dan digunakan dalam kebaikan”.

Perbuatan wakaf yang ada di Indonesia berkaitan erat dengan sertifikat wakaf. Sertifikat menurut KBBI adalah tanda atau suatu keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian. Adanya sertifikat wakaf mempunyai peran penting sebagai bukti yang otentik kepemilikan atau penyerahan bukti wakaf, adanya sertifikat wakaf akan menjadi eksistensi dari harta wakaf itu sendiri, baik yang diakui oleh Undang -undang atau hukum Islam. Selain adanya eksistensi tanah wakaf didalam pengelolaan wakaf juga harus memiliki manajemen pengelolaan wakaf yang baik, yaitu salah satu faktor penting bagi pengembangan wakaf di Indonesia, hal ini telah diatur pada pasal 42 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf yang mengatakan bahwa “nadzir wajib mengelola dan mengembangkan benda wakaf sesuai dengan peruntuknya.”<sup>4</sup> selain untuk pengembangan tetapi wakaf juga harus ditulis sebagai tanda bukti yang sah atau fakta yaitu berbentuk sertifikat wakaf yang dikeluarkan oleh PPAIW sebagai badan pengelola wakaf. Dalam pasal 32 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 yang mengatakan “PPAIW atas nama Nadzir mendaftarkan benda wakaf kepada Pemerintah selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani.

Lahirnya Undang-Undang tentang manajemen pengelolaan wakaf tidak terlepas dari sumber hukum islam yaitu Al-Qur’an yang terdapat dalam Surat Al-Baqaraah: 282

---

<sup>1</sup> Wahbah Az-Zuhaili, “*Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Terj.*” Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, Jakarta: Gema Insani (2011): 269.

<sup>2</sup> Suparman Usman, “*Hukum Perwakafan Di Indonesia Jakarta*” (Darul Ulum press, 2002), 26.

<sup>3</sup> Adijani Al-Alabij, “*Perwakafan Tanah Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta, PT,” Raja Grafindo Persada (1997): 25.

<sup>4</sup> Bazda Provinsi Banten, *Himpunan Perundang Undangan Tentang Pengelolaan Zakat Dan Wakaf* (Serang: Sehati Grafika, 2008), 128.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا

*“Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun.”<sup>5</sup>*

Dalam ayat ini menjelaskan bahwa pentingnya melakukan administrasi berupa data yang harus dicatat dalam setiap transaksi mu’amalah atau utang piutang, dengan kata lain persoalan wakaf juga harus diatur sertifikasinya. Betapa luhurnya ajaran didalam Al-Qur’an yang menfokuskan pembahasan kepada pelaksanaan sertifikasi wakaf agar pelaku mu’amalah mempunyai bukti yang nyata dan sah baik dimata hukum ataupun dalam syarat wakaf.

Menurut website data Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) Kementerian Agama Republik Indonesia, jumlah aset tanah wakaf di Indonesia tercatat sebanyak 422.433 lokasi yang tersebar di seluruh provinsi Indonesia dengan luas mencapai 55.534,54 hektar.<sup>6</sup> Adapun penggunaan tanah wakaf di Indonesai ada enam macam, yaitu masjid sebanyak 43,82 persen, musholla 28,02 persen, sekolah 10,72 persen, pesantren 3,89 persen, makam 4,40 persen, dan untuk sosial lainnya sebanyak 9,14 persen.<sup>7</sup> Dari data siwak tersebut dapat diketahui bahwa sebagian besar wakaf di Indonesia merupakan wakaf langsung agar harta benda wakaf tersebut dapat digunakan secara langsung untuk mewujudkan kesejahteraan umum. Salah satu cara untuk mewujudkan dan meningkatkan kesejahteraan umum, yaitu dengan cara meningkatkan peran wakaf sebagai sistem keagamaan yang tidak hanya bertujuan menyediakan berbagai sarana untuk ibadah dan sosial, akan tetapi juga memiliki kekuatan ekonomi yang berpotensi, oleh karena itu perlu dikembangkan pemanfaatannya sesuai dengan prinsip syariah.

Menurut Inpres No. 1 Tahun 1991, Kompilasi Hukum Islam Pasal 223 dan Pasal 224 jo amanat Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Pasal 32 sampai dengan 35, mengenai wakaf tersebut harus sesuai dengan UU No. 41 tahun 2004 Tentang Wakaf Pasal 32 tentang

<sup>5</sup> Departemen Agama, “Al-Qur’an Dan Terjemahnya,” Jakarta: PT. Sinergi Pustaka Indonesia (2012): 59.

<sup>6</sup> Siwak, “Jumlah Tanah wakaf Seluruh Indonesia”. Diakses tanggal 26 Agustus 2022, [http://siwak.kemenag.go.id/tabel\\_jumlah\\_tanah\\_wakaf.php](http://siwak.kemenag.go.id/tabel_jumlah_tanah_wakaf.php).

<sup>7</sup> Siwak, “Data Tanah wakaf Seluruh Indonesia”. Diakses tanggal 26 Agustus 2022, <http://siwak.kemenag.go.id>.

wakaf yaitu mendorong agar wakif setelah berikrar wakaf menyerahkan kelengkapan surat-surat.

Berdasarkan data dari Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Wedung Kabupaten Demak harta wakaf berupa tanah yang mayoritas diperuntukkan sebagai sarana ibadah dan social keagamaan lainnya. Tidak semua data tanah wakaf untuk bangunan masjid yang tercatat pada Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Wedung Kabupaten Demak memiliki sertifikat akan tetapi ada juga yang tidak memiliki sertifikat. Adapun data wakaf tanah untuk bangunan masjid yang tidak memiliki sertifikat sebagai berikut:

Tabel 1. 1 Data wakaf masjid yang tidak bersertifikaf Kecamatan Wedung Kabupaten Demak

<b>NO</b>	<b>MASJID</b>	<b>RT/RW</b>	<b>DESA</b>	<b>LUAS TANAH</b>	<b>LUAS BANGUNAN</b>
1	Al Falah	`01/02	Kauman Wedung	789	789
2	Baitur Rasyidin	`01/11	Bungo Lor	1.500	750
3	Baitul Izzah	`01/11	Seklenting Wedung	540	540
4	Al Istiqomah	`01/06	Onggojoyo Wedung	425	400
5	Al Hikmah	`03/05	Buko	521	521
6	Syuhada	`02/04	Bungo Kidul	2.800	900
7	Miftahul Muttaqien	`04/06	Bongkol Buko	300	300
8	Nikmatul Ittihad	`01/02	Mandung	640	635
9	Al Mujahidin	`03/01	Tempel	750	625
10	Baitun Nur	`03/01	Tedunan	210	205
11	Baitussalam	`04/03	Tedunan	370	360
12	Baitul Makmur	`03/02	Kedungmutih	587	560
13	Baitul Muqoddas	`05/03	Kedungmutih	214	203
14	Baitul Izzah	`03/05	Babalan	520	520
15	Nurul Ishlah	`01/04	Babalan	250	150
16	An Nur	`01/02	Kedungkarang	330	320
17	Al Islah	`02/01	Kendalasesem	400	300
18	Baitun Nur	`02/05	Mutih kulon	300	250
19	Baitur rohim	`01/01	Ngawen	700	700
20	Baitur rohman	`04/01	Ngawen	156	156
21	Baitul marfu'	`05/01	Jungsemi	240	210
22	Darussalam	`01/02	Mutih Wetan	900	680
23	AL Manar	`06/02	Kenduren	700	685

24	BaiturRohman	`03/05	Kenduren	657	650
25	Raudlotul Muttaqin	`02/01	Menco Brahan Wetan	440	420
26	Nurul Burhan	`04/04	Sadon Brahan Wetan	200	185
27	Baitut tawwabin	`04/03	Ketapang Brahan Wetan	250	210
28	Masy'arul Muttaqin	`02/02	Berahan Wetan	240	230
29	Darussalam	`02/02	Mutih Wetan	900	680

*Sumber Data: Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Wedung*

Melihat data yang tercatat di Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Wedung Kabupaten Demak ada 29 tanah wakaf untuk bangunan masjid tidak memiliki sertifikat.

Implikasi yang muncul jika tidak ada bukti tertulis berupa Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (selanjutnya disebut APAIW) yang menerangkan telah terjadinya peristiwa hukum wakaf diantaranya adalah akan mengalami kesulitan dalam proses pembuktian saat terjadi sengketa. Bukti yang dapat dijadikan hanyalah orang-orang yang menyaksikan langsung peristiwa transaksi wakaf, namun usia saksi yang melihatnya sangatlah terbatas. Ketika saksi tersebut meninggal dunia akan sangat sulit mencari bukti lain yang dapat ditunjukkan. Peluang terjadinya sengketa antara para pihak pewakaf, pengelola dan ahli waris sangat besar kemungkinan terjadi. Selain bukti tertulis tersebut hal lain yang dapat dijadikan bukti yaitu pengakuan disertai sumpah dari pihak pemberi wakaf dan nazhir yang masih hidup. Dan jika pun kedua pihak tersebut telah meninggal dunia maka bukti terkuat untuk membuktikan tanah wakaf tersebut yaitu AIW atau APAIW dan sertifikat atas tanah wakaf tersebut.<sup>8</sup>

Selanjutnya Ahli waris wakif seringkali mempersoalkan tanda bukti baik secara otentik maupun di bawah tangan bahwa orang tua (pewaris atau wakif) benar-benar telah mewakafkan hak atas tanahnya kepada nadzir (pengelola dan penerima wakaf). Tidak adanya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah tersebut, sehingga memungkinkan diserobot atau diambil alih oleh pihak lain.

Selain itu juga ada permasalahan yang lebih besar lagi yaitu dikhawatirkan dari pihak keluarga wakif menuntut kembali tanah wakaf tersebut karena tidak adanya bukti formal atas tanah wakaf tersebut. Hal ini menandakan bahwa manajemen dan sertifikat wakaf masih terasa asing dikalangan masyarakat awam yang tidak tahu hukum, dengan tidak

<sup>8</sup> Al-Kabisi Muhammad Abid Abdullah, "Hukum Wakaf Kajian Kontemporer Pertama Dan Terlengkap Tentang Fungsi Dan Pengelolaan Wakaf Serta Penyelesaian Atas Sengketa Wakaf," Depok: Dompot Dhuafa Republika dan IIMan (2004): 585-587.

menutup kemungkinan banyak sekali permasalahan yang terjadi yang mengakibatkan wakaf di Indonesia belum berkembang pesat dan manajemennya belum dilaksanakan secara penuh oleh nadzir dan masyarakat.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik membuat penelitian skripsi ini dengan judul **“Faktor Faktor Penyebab Belum Tersertifikasi Tanah Wakaf Masjid dan Implikasinya Di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang yang telah dikemukakan di atas, setidaknya ada dua pokok permasalahan yang penulis bahas pada skripsi ini diantaranya sebagai berikut:

1. Apa faktor-faktor yang melatarbelakangi banyaknya tanah wakaf Masjid yang belum tersertifikasi di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak?
2. Bagaimana implikasi yang ditimbulkan terkait tanah wakaf masjid belum bersertifikat di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak?

## **C. Tujuan Penulisan**

1. Untuk mengetahui faktor apa saja yang melatarbelakangi banyaknya tanah wakaf masjid yang tidak bersertifikat di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui implikasi yang ditimbulkan dari tanah wakaf masjid yang tidak bersertifikat di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.

## **D. Manfaat Penulisan**

Hasil dari penelitian yang dilakukan ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara praktis dan teoritis yaitu:

1. Manfaat teoritis
  - a. Sebagai salah satu refrensi untuk menambah informasi bagi penelitian lainnya yang membahas masalah terkait atau serupa dengan penelitian ini.
  - b. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang wakaf terkait Pengelolaan dan Perkembangan Tanah Wakaf Masjid yang tidak Bersertifikat di Kecamatan Wedung kabupaten Demak.
2. Manfaat Praktis
  - a. Bagi peneliti, diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan refrensi dalam pembelajaran mengenai Tanah Wakaf Masjid yang tidak Bersertifikat di Kecamatan wedung Kabupaten Demak.
  - b. Bagi pembaca, semoga hasil penelitian ini dapat memberikan informasi dan masukan yang bermanfaat dan sekaligus memberikan sumbangsi bagi ilmu pengetahuan.

## E. Telaah Pustaka

Untuk menunjang dalam mengkaji persoalan-persoalan yang diteliti agar sesuai dengan sasaran dan maksud yang diinginkan, maka penulis mengambil dan menelaah dari beberapa buku-buku dan skripsi yang mempunyai hubungan dengan masalah perwakafan, yang diantaranya:

Pertama, Penelitian ini ditulis oleh Samingan, Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang, Fakultas Syariah dan Hukum, Jurusan Ahwalasy-syakhiiyah, dengan judul *Persepsi Tokoh Masyarakat Desa Tirtamulya Kecamatan Air Sugihan Kabupaten Ogan Komering Ilir Tentang Status Tanah Wakaf Yang Tidak Tercatat Oleh PPAIW*, hasil penelitian penulis menyatakan bahwa status hukum tanah wakaf yang ada di Desa Tirtamulya Kecamatan Air Sugihan Kabupaten Ogan Komering Ilir tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, karena dalam proses dan tata cara perwakafan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tirtamulya tidak berdasarkan peraturan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. Adapun persamaan penelitian penulis dengan penelitian Samingan yaitu membahas tentang bagaimana pengelolaan harta wakaf yang tidak bersertifikat, kemudian perbedaannya adalah penelitian Samingan berfokus pada proses dan tata cara perwakafan di Desa Tirtamulya tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, sedangkan penelitian penulis berfokus pada Faktor faktor belum tersertifikatnya Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak<sup>9</sup>.

Kedua, Tulisan Asep Awaludin dan Ika Susilawatidengan judul *Masyarakat dan Problematika Adminitrasi Wakaf (upaya pemberdayaan produktifitas asset wakaf di desa sooko, Kabupaten Ponorogo)* dari hasil penelitian penulis menyatakan kondisi wakaf di desa Sooko Kabupaten Ponorogo mayoritas belum tersertifikasi, sedangkan Sumber Daya Manusia Nadzir juga masih belum memenuhi standar yang diharapkan. Hal ini dipengaruhi oleh rendahnya tingkat pendidikan nadzir, kurangnya pemahaman dan pengalaman nadzir dalam pengelolaan aset wakaf, usia nadzir yang sudah tidak produktif, kurangnya sinkronasi nadzir organisasi dengan badan otonom, jangka waktu menjabat nadzir seumur hidup serta dominasi nadzir perorangan dibanding nadzir organisasi. Secara professional, nadzir organisasi lebih menjamin kontinuitas sehingga dapat meminimalisir terjadinya sengketa wakaf di kemudian hari. kemudian perbedaannya adalah penelitian Samingan berfokus pada proses dan tata cara perwakafan di Desa Tirtamulya tidak sesuai dengan Undang-Undang

---

<sup>9</sup> Samingan Samingan, "*Persepsi Tokoh Masyarakat Desa Tirtamulya Kecamatan Air Sugihan Kabupaten Ogan Komering Ilir Tentang Status Tanah Wakaf Yang Tidak Tercatat Oleh Ppaiw.[Skripsi]*" (Uin Raden Fatah Palembang, 2017), 9.



Nomor 41 Tahun 2004, sedangkan penelitian penulis berfokus pada Faktor faktor belum tersertifikatnya Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak<sup>10</sup>.

Ketiga, Tulisan oleh Dewi Hendrawati dan Islamiyati dengan judul penelitian penyelesaian sengketa tanah wakaf yang tidak tersertifikasi di wilayah pesisir utara Jawa tengah, dari hasil penelitian penulis menyatakan bahwa di daerah pantai utara Jawa tengah ditemukan tanah wakaf tidak tersertifikasi sebesar 11,8%, hal ini rentang menimbulkan sengketa. Faktor penyebabnya adalah sumber daya wakif dan nazhir, faktor tempat, dan kesalahpahaman legalitas perwakafan. Upaya penyelesaiannya melalui mediasi (60%). Adapun persamaan penelitian penulis dengan penelitian Dewi Hendrawati dan Islamiyati yaitu membahas tentang tanah wakaf yang tidak bersertifikat, kemudian perbedaannya adalah penelitian Dewi Hendrawati dan Islamiyati lebih berfokus pada penyelesaian sengketa tanah wakaf yang tidak tersertifikasi serta faktor apa yang menyebabkan tanah tidak tersertifikasi dan bagaimana upaya penyelesaian sengketa tanah wakaf yang tidak tersertifikasi, sedangkan penelitian penulis berfokus pada Faktor faktor belum tersertifikatnya Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.<sup>11</sup>

Keempat, Tulisan oleh Firman Muntaqo dengan judul penelitian problematika dan prospek wakaf produktif di Indonesia, dari hasil penelitian penulis menyatakan bahwa pengelolaan tanah wakaf masjid di Kota Manado terklasifikasi pada dua hal, yakni efektif dan tidak efektif. Namun yang tidak efektif lebih banyak dari yang efektif, hal ini disebabkan karena banyak pengurus masjid merasa bahwa proses pengurusan sertifikat sangat prosedural, sehingga mereka kesulitan untuk mengurus sertifikat tersebut. Adapun persamaan penelitian penulis dengan penelitian Salim Hasan yaitu membahas tentang pengelolaan tanah wakaf masjid, kemudian perbedaannya adalah penelitian Salim Hasan lebih berfokus pada efektifitas pengurusan sertifikat tanah wakaf masjid sedangkan penelitian penulis berfokus Faktor faktor belum tersertifikatnya Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.<sup>12</sup>

Kelima, Tulisan oleh M.Taufik dan Muklisin Purnomo dengan judul penelitian Model Pemberdayaan Aset Wakaf Masjid Secara Produktif di Masjid Jogokariyan Yogyakarta, dari hasil penelitian penulis menyatakan bahwa model pemberdayaan asset wakaf untuk kegiatan produktif di masjid Jogokariyan Yogyakarta dengan pokok permasalahan melihat bagaimana masjid Jogokariyan menentukan asset yang dianggap memiliki nilai produktif, dan

---

<sup>10</sup> Lia Noviana, Ika Susilawati, and Asep Awaludin, "Masyarakat Dan Problematika Administrasi Wakaf (Upaya Pemberdayaan Produktivitas Aset Wakaf Di Desa Sooko, Kabupaten Ponorogo)," *Dimas: Jurnal Pemikiran Agama untuk Pemberdayaan* 21, no. 2 (2021): 233–256.

<sup>11</sup> Dewi Hendrawati and Islamiyati Islamiyati, "Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Yang Tidak Tersertifikasi Di Wilayah Pesisir Utara Jawa Tengah," *Masalah-Masalah Hukum* 47, no. 1 (n.d.): 71.

<sup>12</sup> Firman Muntaqo, "Problematika Dan Prospek Wakaf Produktif Di Indonesia," *Al-Ahkam* 1, no. 25 (2015): 83–108.

bagaimana cara dan langkah pengelolaannya serta keuntungan apa saja yang di rasakan oleh masjid atau jama'ah. Adapun persamaan penelitian penulis dengan penelitian M. Taufik dan Muklisin Purnomo yaitu membahas tentang pengelolaan dan pemberdayaan wakaf masjid, kemudian perbedaannya adalah penelitian M. Taufik dan Muklisin Purnomo lebih berfokus pada perspektif lain tentang pemanfaatan wakaf masjid yang selama ini hanya diperuntukkan untuk keperluan ibadah sedangkan penelitian penulis berfokus pada Faktor faktor belum tersertifikatnya Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.<sup>13</sup>

Dari beberapa telaah pustaka di atas, secara umum pembahasannya memang sama dengan penulis yaitu mengkaji tentang perwakafan, namun perbedaannya terletak pada fokus pembahasannya penelitian-penelitian tersebut membahas mengenai perwakafan yang berfokus dari penelitian yang bermacam-macam seperti halnya dijelaskan permasalahan mengenai pensertifikatan, pengawasan, penarikan kembali, perubahan, penyelesaian perselisihan terhadap benda wakaf serta kaitannya dengan hukum Islam Sedangkan penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai dan hal inilah yang membedakan dari penelitian-penelitian yang telah ada sebelumnya Faktor Faktor Penyebab Belum Tersertifikasi Tanah Wakaf Masjid dan implikasinya di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.”

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian Sosial (Non Doktrinal) yaitu penelitian yang mendasarkan atau mengkonsepkan hukum sebagai tingkah laku atau perilaku dan aksi ini dapat disebut sebagai penelitian sosial (hukum), penelitian empiris atau penelitian yang non doktrinal. Dalam penelitian ini hukum tidak dikonsepsikan sebagai rules tetapi sebagai regularities yang terjadi dalam kehidupan sehari-hari atau dalam alam pengalaman.

Adapun tahap penelitiannya yaitu dengan menggunakan penelitian lapangan (field research). Metode penelitian lapangan (field research), yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan fakta yang berlaku di dalam kehidupan masyarakat. Penelitian lapangan ini dilakukan agar penulis dapat memperoleh data, fakta dan informasi yang lebih akurat dan objek mengenai masalah.

### **2. Sumber Data**

- a. Data Primer, merupakan data yang menjadi sumber pertama yang diperoleh langsung dari subjek penelitian sebagai sumber informasi yang dicari. Dalam

---

<sup>13</sup> M Taufiq and Muklisin Purnomo, “*Model Pemberdayaan Aset Wakaf Masjid Secara Produktif Di Masjid Jogokariyan Yogyakarta,*” PERADA 1, no. 2 (2018): 129.

penelitian ini yang dijadikan data primer adalah hasil wawancara kepada wakif, nazhir atau saksi di kecamatan wedung

- b. Data Sekunder, merupakan data pendukung yang berhubungan dengan penundaan pemanfaatan tanah wakaf oleh nazhir, seperti undang-undang, buku, jurnal dan sumber lain yang dianggap relevan dan berhubungan dengan penelitian ini.
3. Populasi dan Sampel

- a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh peneliti untuk dipelajari kemudian ditarik kesimpulan. Populasi pada penelitian ini yaitu jumlah masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak sebanyak 28 Masjid.

- b. Sampling

Sampling adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Bila populasi besar, maka penelitian tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, dikarenakan keterbatasan dana, tenaga, dan waktu. Maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi. Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan teknik Probability sampling. Probability sampling adalah Teknik pengambilan sampel yang paling umum untuk studi opini publik atau juga bisa diartikan sebagai metode atau teknik pengambilan sampel yang menggunakan beberapa bentuk pemilihan acak. Alasan menggunakan teknik total sampling dikarenakan jumlah populasi dalam penelitian ini relatif kecil yaitu kurang dari 100 responden, sehingga sampel diambil dari keseluruhan populasi.

Mengacu pada teori yang telah dikemukakan di atas, dengan diambilnya 20% data masjid dengan luas paling besar, adapun sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah 7 Masjid.

4. Metode Pengumpulan Data

- a. Observasi merupakan sebuah proses penelitian secara lebih mendalam di lapangan untuk mengetahui dalam hal ini problematika yang dihadapi nazhir dalam pemanfaatan dan pengelolaan tanah wakaf di Kecamatan Wedung
- b. Wawancara atau interview adalah pengambilan data dengan menggunakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan objek penelitian. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara terhadap wakif, nazhir atau saksi dan Petugas Wakaf Kecamatan Wedung. Jenis wawancara yang penulis gunakan adalah wawancara tidak terstruktur.

- c. Dokumentasi dengan mencari dokumen-dokumen tertulis, untuk memperoleh data, seperti surat-surat, sertifikat tanah wakaf, Akta Ikrar Wakaf, dan lain-lain.

## 5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Dalam penelitian ini ada tiga tahapan, yang pertama reduksi data. Reduksi data merupakan pekerjaan yang dilakukan oleh peneliti dalam pemilihan data yang dianggap dibutuhkan oleh peneliti untuk menjawab problematika penelitian (rumusan masalah). Yang kedua dengan cara penyajian data dengan menaratifkan data, menjadikan data dari bahasa informan ke bahasa naratif sesuai dengan substansi data. Yang ketiga mendiskusikan antara teori dan data, serta mengkolaborasikan teori dan data.

## G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan adalah uraian dari skripsi dalam bentuk bab-bab, pasal-pasal yang secara logis saling berhubungan dan merupakan kebulatan serta mendukung dan mengarah pada pokok masalah yang diteliti seperti dalam judul skripsi. Dalam skripsi ini terdiri dari lima bab meliputi:

**Bab Pertama**, Merupakan Pendahuluan, bab ini berisi beberapa hal yang berkaitan dengan penulisan skripsi, yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

**Bab Kedua**, Membahas mengenai tinjauan umum tentang wakaf. Meliputi: pengertian dan dasar hukum perwakafan, syarat dan rukun perwakafan, tujuan dan manfaat perwakafan, objek perwakafan, tinjauan umum tentang sertifikasi dan impliasinya

**Bab Ketiga**, Membahas tentang gambaran umum lokasi penelitian yang dilakukan di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak, Latar belakang perwakafan tanah wakaf di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak dan faktor faktor belum tersertifikatnya tanah wakaf masjid di Kecamatan Wedung dan implikasinya.

**Bab Keempat**, Memaparkan hasil penelitian, menganalisa Faktor faktor belum tersertifikatnya Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak dan implikasinya di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak

**Bab Kelima**, Bab ini merupakan bab yang terakhir dan merupakan penutup dari semua pembahasan. Dalam bab terakhir ini meliputi: kesimpulan disajikan penulis sebagai ringkasan dan gambaran apa yang telah dihasilkan dalam pembahasan skripsi ini, dan jawaban dari rumusan masalah. Serta saran dari penulis untuk disampaikan kepada pembaca secara umum.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG WAKAF DAN REGULASI SERTIFIKASI WAKAF

#### A. Ketentuan Umum Tentang Wakaf

##### 1. Pengertian Wakaf

Kata wakaf atau “*wacaf*” berasal dari bahasa Arab “*waqafa*”. Asal kata “*waqafa*” berarti “menahan” atau “berhenti” atau “diam di tempat” atau tetap berdiri. Kata al-waqf dalam bahasa Arab mengandung beberapa pengertian, yaitu: menahan, menahan harta untuk diwakafkan, tidak dipindah milikkan.<sup>14</sup> Dalam hal terminologi wakaf, para ahli fikih menggunakan dua kata, yaitu habas dan wakaf. Karena itu sering digunakan kata habasa atau ahbasa atau awqafa untuk menyatakan kata kerjanya. Sedang wakaf dan habas adalah kata benda, dan jamaknya adalah awqaf, ahbas, dan mahbus. Dalam kamus Al-Wasith dinyatakan bahwa al-habsu artinya al-man’u (mencegah atau melarang) dan al-imsak (menahan), seperti dalam kalimat habsu as-sya’ (menahan sesuatu). Waqfuhu la yuba’ wa la yuras (wakafnya tidak dijual dan diwariskan). Dalam wakaf rumah dinyatakan: Habasaha fi sabilillah (mewakafkannya di jalan Allah SWT). Sedangkan menurut Ibnu Faris tentang kata habas: al-habsu ma wuqifa, al-habsu artinya sesuatu yang diwakafkan.<sup>15</sup>

Wakaf Menurut Bahasa Arab berarti “al-habsu”, yang berasal dari kata kerja habasa-yahbisu-habsan, menjauhkan orang dari sesuatu atau memenjarakan. Kemudian kata ini berkembang menjadi “habbasa” dan berarti mewakafkan harta karena Allah.<sup>16</sup>

Sedangkan wakaf secara istilah antara lain dikemukakan oleh beberapa ulama sebagai berikut:

##### a. Imam Abu Hanifah

Wakaf adalah menahan suatu benda yang menurut hukum, tetap milik si wakif dalam rangka mempergunakan manfaatnya untuk kebajikan. Kepemilikan harta wakaf tidak lepas dari wakif, bahkan ia dibenarkan menariknya kembali dan ia boleh menjualnya, ia berpendapat bahwa wakaf itu tidak mengikat (tidak terikat oleh hukum-hukumnya), wakaf diberikan karena sematamata hanya ingin memberikannya.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> R I Kementerian Agama, “*Fiqih Wakaf*,” Jakarta: Proyek Peningkatan Zakat dan Wakaf Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji (2003): 1.

<sup>15</sup> Miftahul Huda, *Mengalirkan Manfaat Wakaf: Potret Perkembangan Hukum Dan Tata Kelola Wakaf Di Indonesia* (Gramata Publishing, 2015), 7–8.

<sup>16</sup> Syaikh Muhammad Shalih Al-Utsaimin and Abu Hudzalifah, *Panduan Wakaf, Hibah & Wasiat: Menurut Al-Quran & As-Sunnah* (Pustaka Imam Asy-Syafi’i, 2008), 7–8.

<sup>17</sup> Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, ed. Muhyiddin Masrida, 7th ed. (Jakarta: Pustaka Azzam, 2010), 750.

b. Imam Maliki

Wakaf adalah perbuatan wakif yang menjadikan manfaat hartanya yang digunakan oleh penerima wakaf walaupun yang dimilikinya itu dengan cara menyewa atau menjadikan penghasilan-penghasilan dari harta tersebut, artinya wakif menahan hartanya dari semua bentuk pengelolaan kepemilikan, menyedekahkan atau pemanfaatan hasil dari harta tersebut untuk tujuan kebaikan, sementara harta tersebut masih utuh menjadi milik orang yang mewakafkan dalam tempo tertentu dan karenanya tidak boleh disyaratkan sebagai wakaf kekal (selamanya). Wakaf menurut Malikiyah tidak memutus (menghilangkan) hak kepemilikan barang yang diwakafkan, namun hanya memutus hak pengelolaannya.<sup>18</sup>

c. Mayoritas Ulama'

Mereka adalah dua murid Abu Hanifah, pendapat keduanya dijadikan fatwa dikalangan mazhab Hanafiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah. Wakaf adalah menahan harta yang bisa dimanfaatkan, sementara barang tersebut masih utuh, dengan menghentikan pengawasan terhadap barang tersebut dari orang yang mewakafkan untuk pengelolaan diberikan sepenuhnya kepada yang menerima harta wakaf tersebut untuk tujuan kebajikan dan kebaikan demi mendekatkan diri kepada Allah. Harta tersebut lepas dari kepemilikan orang yang mewakafkan dan menjadi tertahan dengan dihukumi menjadi milik Allah, hasil dari wakaf tersebut harus disedekahkan sesuai dengan tujuan perwakafan tersebut, jika wakif wafat, maka harta yang diwakafkan tidak dapat diwariskan kepada ahli warisnya.<sup>19</sup>

Dari beberapa definisi wakaf menurut beberapa ahli fikih, dapat diambil kesimpulan pengertian wakaf bahwa:

- 1) Harta wakaf lepas/ putus dari hak milik wakif, kecuali pendapat Hanafiyah, Malikiyah.
- 2) Harta wakaf harus kekal, kecuali pendapat Malikiyah yang mengatakan bahwa boleh mewakafkan sesuatu walaupun akan habis dengan sekali pakai, seperti makanan, asalkan manfaatnya berlanjut.
- 3) Yang dishadaqahkan hanyalah manfaatnya saja.

Adapun definisi wakaf menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia adalah sebagai berikut:

- a) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa: "Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan Sebagian dari harta kekayaannya

---

<sup>18</sup> Az-Zuhaili, "Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Terj," 272.

<sup>19</sup> *Ibid.*

yang berupa tanah tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.”<sup>20</sup>

- b) Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyatakan bahwa: “Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingan guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.”<sup>21</sup>
- c) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyatakan bahwa: “Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingan guna keperluan ibadah atau kesejahteraan umum menurut syariah.”<sup>22</sup>

Menurut Peundang-undangan Indonesia pengertian wakaf sendiri dijelaskan pada UU No 41 Tahun 2004 Pasal 1 ayat 1 adalah

“Perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariat,”<sup>23</sup>

Jadi dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa wakaf adalah perbuatan wakif (pemilik harta) untuk melepaskan atau menahan harta benda miliknya yang diserahkan kepada penerima wakaf yang kemudian olehnya dikelola dan mempergunakan harta tersebut di jalan Allah.

Di Indonesia sampai sekarang terdapat berbagai perangkat peraturan yang masih berlaku yang mengatur masalah perwakafan tanah milik. Seperti dimuat dalam buku Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan Tanah diterbitkan oleh Departemen Agama RI, maka dapat dilakukan inventarisasi sebagai berikut:<sup>24</sup>

---

<sup>20</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik

<sup>21</sup> Badan Wakaf Indonesia, “*Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Tentang Wakaf*,” Badan Wakaf Indonesia (BWI), Jakarta (2015): 2.

<sup>22</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

<sup>23</sup> Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam, Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, (Jakarta : Departemen Agama, 2007), h. 3

<sup>24</sup> Al-Alabij, “*Perwakafan Tanah Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta, PT,” 26.

1. UU No. 5 tahun 1960 tanggal 24 September 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 49 ayat (1) memberi isyarat bahwa “Perwakafan Tanah Milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”.
2. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tanggal 23 Maret 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Karena peraturan ini berlaku umum, maka terkena juga di dalamnya mengenai pendaftaran tanah wakaf.
3. Pada 17 Mei 1977 lahir Peraturan Pemerintah Nomor 28 yang dimuat dalam Lembaran Negara RI Nomor 38, 1977. Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 28 Tahun 1977 dikeluarkan oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri Agama Nomor 1 tahun 1978, tentang Perwakafan Tanah Milik. Sebelum itu, telah dikeluarkan juga Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik yang dikeluarkan pada tanggal 26 November 1977.
4. Pada tanggal 9 Agustus 1978 Menteri agama mengeluarkan Surat keputusan Nomor 73 tahun 1978 tentang Pendelegasian Wewenang kepada Kepala Kantor Wilayah Department Agama Provinsi/setingkat di seluruh Indonesia untuk Mengangkat/Memberhentikan Setiap Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).
5. Sebelum itu, pada tanggal 23 Januari 1978 dikeluarkan Instruksi Bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1978 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Instruksi tersebut ditujukan kepada Para Gubernur Kepala Daerah di Seluruh Indonesia dan Para Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Seluruh Indonesia
6. Pada tanggal 10 Juni 1991 dikeluarkan Instruksi Presiden Republik Indonesia kepada Menteri Agama agar menyebarluaskan Kompilasi Hukum Islam yang terdiri dari tiga buku.
7. Pada tahun 2004, selang 13 tahun dari lahirnya Kompilasi Hukum Islam, dikeluarkan Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf, yang baru dua tahun kemudian dikeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Nomor 41 tahun 2004. Undang-Undang Nomor 41 yang terdiri dari XI (sebelas) Bab dan 71 pasal ini, merupakan UU yang mengatur tentang wakaf dengan segala hal yang terkait di dalamnya. Sementara itu dalam PP Nomor 42 tahun 2006 tentang pelaksanaan UU Nomor 41 tahun 2004 terdiri dari XI (sebelas) Bab dan 61 pasal.



## 2. Dasar Hukum Wakaf

Ada beberapa dalil yang membahas tentang disyariatkannya wakaf, baik dari al-Qur'an maupun hadist. Akan tetapi secara umum tidak ada satu pun ayat al-Qur'an yang berbicara tentang wakaf secara tegas dan spesifik. Namun, perwakafan dapat diketahui secara implisit dalam al-Qur'an. Di antara dalil-dalil yang menjadi dasar hukum perwakafan dalam Islam ialah sebagai berikut:

### a. Ayat Al-Quran

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ يَوْمَ تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ ٩٢

“Kalian sekali-kali tidak akan menggapai kebaikan (yang sempurna), sebelum kalian mau menginfakan sebagian harta yang kalian cintai. Dan apa saja yang kalian nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya” (QS. al-Imron: 92)<sup>25</sup>

Kehujjahannya adalah: kebaikan akan tergapai dengan wakaf. Hal ini berdasarkan riwayat bahwa Abu Talhah ketika mendengar ayat tersebut, beliau bergegas untuk mewakafkan sebagian harta yang ia cintai, yaitu Beiruha', sebuah kebun yang terkenal dengan kesuburannya. Rasulullah telah menasehatinya agar ia menjadikan perkebunannya itu sebagai wakaf. Maka Abu Talhah mengikuti nasehat Rasulullah tersebut. Abu Ubaid mengatakan bahwa walaupun kata infak dalam ayat di atas menunjukkan arti Sunnah, namun umat Islam selalu dianjurkan untuk merealisasikan dan untuk mencapai tujuan infak tersebut. Dengan demikian, ayat di atas menjadi dalil atas disyariatkannya wakaf.<sup>26</sup>

يَسْتَأْذِنُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبَتَتْ سَبْعَ سَنَابِلَ فِي كُلِّ سُنبُلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ  
وَاللَّهُ يُضْعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ ٢٦١

"Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh bulir, pada tiap-tiap bulir seratus biji. Allah melipat gandakan (ganjaran) bagi siapa yang Dia kehendaki. Dan Allah Maha Luas (karunia-Nya) lagi Maha Mengetahui" (QS. al-Baqarah: 261)<sup>27</sup>

Kehujjahan ayat ini adalah: bahwa orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah SWT akan dilipatgandakan pahalanya sampai tujuh ratus

<sup>25</sup> Departemen Agama RI, Alqur'an dan Terjemahannya (Jakarta: PT. Bumi Restu, 1976), 62.

<sup>26</sup> Abdurrahman Kasdi, Moerdiyanto, Pemberdayaan Wakaf Produktif Berbasis Wirausaha, (Yogyakarta: IDEA Press, 2014), 17-18

<sup>27</sup> Departemen Agama RI, Alqur'an dan Terjemahannya, 44.

lipat, dan di antara perbuatan menafkahkan harta di jalan Allah SWT adalah wakaf.<sup>28</sup> Ayat-ayat di atas secara umum memerintahkan untuk menafkahkan harta benda untuk kebaikan di jalan Allah SWT, tidak secara tegas memerintahkan wakaf. Namun demikian, wakaf berdasarkan pengertian di depan masuk dalam makna ayat-ayat di atas, karena harta benda yang diwakafkan disyariatkan harus memberikan manfaat bagi kepentingan umat

b. Hadist Nabi Muhammad SAW

— حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ أَبِي بُرَيْدٍ وَفُتَيْبَةُ — يَعْنِي ابْنَ سَعِيدٍ — وَابْنُ حُجْرٍ. قَالُوا: حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ هُوَ ابْنُ جَعْفَرٍ — عَنِ الْعَلَاءِ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ؛ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ: إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثٍ: إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ، أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ<sup>29</sup>

“Telah meriwayatkan kepada kami, Yahya bin Ayyub, Qutaibah dan Ibnu Hujr mereka berkata; telah menceritakan kepada kami Isma'il -yaitu Ibnu Ja'far- dari Al 'Ala' dari Ayahnya dari Abu Hurairah, bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: “Jika seseorang meninggal dunia, maka terputuslah seluruh amalnya, kecuali tiga perkara; sedekah jariyah, ilmu yang bermanfaat baginya dan anak shalih yang selalu mendoakannya.”<sup>30</sup>

Hadis tersebut menunjukkan bahwa perbuatan orang yang meninggal dunia telah terputus amalannya, kecuali tiga perkara, yaitu pahala sedekah jariyah (sedekah yang terus-menerus mengalir pahalanya), pahala ilmu yang bermanfaat yang diajarkan kepada orang lain, dan doa anak shaleh pada orang tuanya yang telah meninggal dunia.

عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ عُمَرَ بْنَ الْخَطَّابِ أَصَابَ أَرْضًا بِحَيْرٍ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمُرُهُ فِيهَا فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِحَيْرٍ لَمْ أُصِبْ مَالًا قَطُّ أَنفَسَ عِنْدِي مِنْهُ فَمَا تَأْمُرُ بِهِ قَالَ إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا قَالَ فَتَصَدَّقَ بِهَا عُمَرُ أَنَّهُ لَا يُبَاعُ وَلَا يُوهَبُ وَلَا يُورَثُ وَتَصَدَّقَ بِهَا فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لَا جُنَاحَ عَلَيَّ مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ وَيُطْعِمَ غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ

“Umar bin Khattab RA memperoleh tanah (kebun) di Khaibar, lalu ia datang kepada Nabi Muhammad SAW. Untuk meminta petunjuk mengenai tanah

<sup>28</sup> Abdurrahman Kasdi, Moerdiyanto, Pemberdayaan Wakaf, 18.

<sup>29</sup> Abdurrahman Kasdi, Moerdiyanto, Pemberdayaan Wakaf, 19.

<sup>30</sup> Qodariah Barkah dkk, Fikih Zakat, Sedekah, dan Wakaf (Jakarta: Kencana, 2020), 214

tersebut, ia berkata Wahai Rasulullah, saya memperoleh tanah di Khaibar, yang belum pernah saya peroleh harta yang lebih baik bagiku melebihi tanah itu, apa perintah engkau (kepadaku) mengenainya? Nabi Muhammad SAW. Menjawab, jika mau, kamu tahan pokoknya dan kamu sedekahkan (hasilnya). Ibn Umar berkata, maka Umar menyedekahkan tanah itu (dengan mensyaratkan) tanah itu tidak dijual, tidak dihibahkan, dan tidak diwariskan, yang mana ia menyedekahkan hasilnya kepada fuqara, kerabat, riqab (hamba sahaya, orang tertindas), sabilillah, ibnu sabil, dan tamu. Tidak berdosa dari orang yang mengelola untuk memakan dari (hasil) tanah itu secara ma'ruf (wajar) dan memberi makan (kepada orang lain) tanpa menjadikannya sebagai harta hak milik. Rawi berkata, saya menceritakan hadist tersebut kepada Ibn Sirin, lalu ia berkata ghaira mutaatssilin malan' (tanpa menyimpannya sebagai harta hak milik)." (HR. Bukhari)

Dari hadist tersebut dapat disimpulkan bahwa ketika Rasulullah SAW. Bersabda "tahanlah pokoknya", itu berarti tanah tersebut tidak boleh dijual, dihibahkan, dan atau diwariskan. Dengan kata lain, dipertahankan keberadaannya (kewakafannya), sehingga hasilnya dapat dimanfaatkan secara terus-menerus dan menjadi sedekah jariyah (sedekah yang terus mengalir pahalanya). Dari hadist tersebut juga dapat diperoleh kesimpulan bahwa penerima wakaf boleh jadi terdiri dari orang-orang fakir, budak yang dimerdekakan, kaum kerabat, ibnu sabil, fisabilillah, tamu, dan orang-orang yang mengelola harta benda wakaf (Nazhir), yang mana mereka boleh memanfaatkan hasil wakaf tersebut selama dalam batas yang wajar (dengan cara yang ma'ruf). Sementara kaum kerabat yang dimaksud dalam hal ini termasuk anak keturuannya.<sup>31</sup>

c. Kaidah Fiqih

Wakaf merupakan ibadah dalam hal bidang muamalah karena ibadah yang berwujud hubungan antara manusia dengan manusia (muamalah). Wakaf hukumnya boleh hal ini sesuai dengan kaidah fikih:

أَلْصَلُّ فِي الْمُعَامَلَةِ أَلْ بَاحَةٌ

“Prinsip dasar pada masalah muamalah adalah boleh”

Kaidah di atas merupakan kaidah umum dalam menetapkan suatu hal. Bahwa segala sesuatu pada dasarnya adalah boleh, selama itu tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Wakaf merupakan Hal ini dapat dilihat dari segi kemanfaatan yang diperoleh dari praktik wakaf. Manfaat tersebut dapat dirasakan oleh masyarakat khususnya umat Islam. Wakif harus meniatkan untuk mewakafkan harta benda

---

<sup>31</sup> Delli Maria, dkk, Akuntansi dan Manajemen Wakaf (Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2019), 19.

miliknya serta digunakan untuk mencapai kesejahteraan umum dan kemaslahatan umat. Hal ini sesuai dengan kaidah fikih:

جَلْبِ الْمَصَالِحِ دَرْءُ الْمَفَاسِدِ

“Menjaga kemaslahatan dan menghindari kerusakan”<sup>32</sup>

Misalnya wakif mewakafkan tanah miliknya untuk dibangun sebuah masjid di suatu daerah. Setelah tanah wakaf tersebut dibangun sebuah masjid, maka masyarakat dapat menggunakan masjid tersebut untuk melaksanakan shalat berjamaah dan kegiatan keagamaan sosial lainnya. Dengan dibangunnya masjid tersebut akan memberikan manfaat kepada masyarakat sekitar. Selain dasar dari Al-Qur’an dan hadist, para ulama (ijma’) menerima wakaf sebagai satu amal jariyah yang disyariatkan dalam Islam. Tidak ada orang yang dapat menafikan dan menolak malan wakaf dalam Islam karena wakaf telah menjadi amalan yang senantiasa dijalankan dan diamalkan oleh para sahabat Nabi dan kaum muslimin sejak masa awal Islam hingga sekarang.<sup>33</sup>

Ada beberapa dalil yang membahas tentang disyariatkannya wakaf, baik dari al-Qur’an maupun hadist. Akan tetapi secara umum tidak ada satu pun ayat al-Qur’an yang berbicara tentang wakaf secara tegas dan spesifik. Namun, sertifikasi perwakafan dapat diketahui secara implisit dalam al-Qur’an. Di antara dalil-dalil yang menjadi dasar hukum perwakafan dalam Islam ialah sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا

*“Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun.”<sup>34</sup>*

Dalam ayat ini menjelaskan bahwa pentingnya melakukan administrasi berupa data yang harus dicatat dalam setiap transaksi mu’amala atau utang piutang, dengan kata lain persoalan wakaf juga harus diatur sertifikasinya. Betapa luhurnya ajaran didalam Al-Qur’an yang menfokuskan pembahasan kepada pelaksanaan sertifikasi wakaf agar

<sup>32</sup> Moh. Adib Bisri, Terjemah Al Faraidul Bahiyah Risalah Qawaid Fikih, (Kudus: Menara Kudus, 1977), 1.

<sup>33</sup> Andri Soemitra, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, (Jakarta: Kencana, Ed. 1, Cet. 2, 2010), 435-436.

<sup>34</sup> Agama, “Al-Qur’an Dan Terjemahnya,” 59.

pelaku mu'amalah mempunyai bukti yang nyata dan sah baik dimata hukum ataupun dalam syarat wakaf.

Adapun dasar hukum dalam peraturan perundang-undangan terdapat beberapa peraturan yang mengatur mengenai wakaf, antara lain:

- a) Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Dalam Undang-undang ini dapat dijelaskan dalam substansi di bawah ini:
  - 1) Pada ketentuan umum dan pasal 2, menjelaskan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda yang dimilikinya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.
  - 2) Dalam Pasal 3, menerangkan bahwa wakaf yang telah diikrarkan tidak dapat dibatalkan. Dalam ketentuan ini menerangkan bahwa harta benda wakaf itu tidak boleh dicabut kembali dan atau dikurangi volumenya oleh wakif dengan alasan apapun itu.
  - 3) Dalam pasal 5, menjelaskan tentang tujuan dari perbuatan wakaf itu sendiri yaitu berfungsi untuk menggali potensi ekonomi harta benda wakaf dan dapat dimanfaatkan untuk kepentingan ibadah dan memajukan kesejahteraan umum.
  - 4) Pada pasal 6, menjelaskan tentang unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam setiap perbuatan hukum, di antaranya:
    - a. Wakif
    - b. Nazhir
    - c. Harta Benda Wakaf
    - d. Ikrar Wakaf
    - e. Peruntukan Harta Benda Wakaf
    - f. Jangka Waktu Wakaf
  - 5) ada pasal 7, menjelaskan tentang pihak-pihak yang ingin mewakafkan (wakif), yang dalam pasal ini terbagi menjadi 3, meliputi: Perseorangan, organisasi, dan atau badan hukum. Adapun yang dimaksud dengan perseorangan, organisasi dan atau badan hukum ialah perseorangan warga negara Indonesia atau warga negara asing, organisasi Indonesia atau organisasi asing, dan atau badan hukum Indonesia atau badan hukum asing.
  - 6) Dalam pasal 9, menjelaskan pula tentang nazhir (pengelola), yang meliputi: perseorangan, organisasi, dan atau badan hukum.
  - 7) Pada pasal 11, dijelaskan tentang tugas-tugas nazhir, sebagai berikut:
    - (1) Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf

- (2) Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya.
  - (3) Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf.
  - (4) Melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.
- 8) Pasal 22, menjelaskan tentang pemanfaatan dari hasil pengelolaan wakaf secara produktif yang digunakan untuk kepentingan:
- (1) Sarana dan kegiatan ibadah.
  - (2) Sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan.
  - (3) Bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, dan beasiswa.
  - (4) Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat.
  - (5) Kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.
- 9) Pada pasal 40, menerangkan tentang pelarangan perubahan status harta benda wakaf yang sudah diwakafkan, yaitu:
- (1) Dijadikan jaminan
  - (2) Disita
  - (3) D hibahkan
  - (4) Dijual
  - (5) Diwariska
  - (6) Ditukar
  - (7) Dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya, kecuali apabila untuk kepentingan umum.
- 10) Pada Pasal 41 ayat 3, menerangkan bahwa harta wakaf yang telah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
- 11) Pada pasal 69, menerangkan tentang pendaftaran benda wakaf yang paling lama dilakukan 5 tahun sejak undang-undang ini diundangkan, hal ini bertujuan untuk menertibkan perbuatan wakaf.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) perihal pembahasan wakaf pada undang-undang ini terdapat pada pasal 5, pasal 14 dan pasal 49, yang memuat rumusan sebagai berikut:

- 1) Dalam rumusan pasal 5, menjelaskan bahwa hukum adatlah yang menjadi dasar hukum agraris Indonesia, yaitu hukum Indonesia asli yang tidak tertulis dalam

bentuk perundang-undangan Republik Indonesia yang disana sini mengandung unsur agama yang telah diresipir dalam lembaga hukum adat, khususnya lembaga wakaf.

- 2) Dalam rumusan pasal 14 UUPA mengandung perintah kepada Pemerintah Pusat dan Daerah untuk membuat skala prioritas penyediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa dalam bentuk peraturan yang dibuat oleh Pemerintahan Pusat maupun Pemerintahan Daerah termasuk pengaturan tentang penggunaan tanah untuk keperluan peribadatan dan kepentingan suci lainnya.
  - 3) Dalam rumusan pasal 49 UUPA ini memberikan ketegasan bahwa hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi, maka badan-badan tersebut dijamin akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dengan menggunakan hak pakai.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Secara umum, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 memuat beberapa substansi, di antaranya adalah:

- 1) Jenis harta benda wakaf, akta ikrar wakaf dan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Jenis harta benda wakaf dibagi menjadi tiga kategori, yaitu benda tidak bergerak, benda bergerak selain uang dan benda bergerak berupa uang. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut menguraikan tentang ikrar wakaf yang dilakukan di hadapan Majelis Ikrar Wakaf yang dihadiri Nazhir, Mauquf 'Alaih, dan sekurang-kurangnya dua orang saksi. Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf lebih diperluas yang tidak hanya kepala KUA, tetapi untuk benda bergerak berupa uang adalah pejabat LKS dan Pihak Notaris. Namun, keterlibatan Notaris akan ditetapkan oleh Menteri Agama.
- 2) Dalam Peraturan Pemerintah ini membahas pula mengenai tata cara pendaftaran harta benda wakaf meliputi persyaratan yang harus dipenuhi dalam rangka untuk melengkapi administrasi. Sedangkan, pengumuman harta benda wakaf dimaksudkan agar dicatat dalam register Departemen Agama dan Badan Wakaf Indonesia, serta memudahkan masyarakat yang ingin mengakses terhadap perwakafan.
- 3) Penukaran benda wakaf menyangkut prosedur tukar guling. Hal ini dilakukan agar prosesnya tidak dilakukan dengan mudah karena menyangkut aset umat.

Saat benda wakaf tersebut ingin ditukar, maka ada beberapa hal yang harus dilalui, yaitu harta penukar sekurang-kurangnya sama dengan nilai harta benda wakaf serta jika berupa tanah harus memiliki letak yang lebih strategis.

### 3. Rukun dan Syarat Wakaf

Wakaf merupakan suatu perbuatan hukum, oleh karena itu dalam pelaksanaan wakaf harus diperhatikan tentang syarat dan rukunnya. Menurut fikih Wakaf akan dianggap sah jika telah memenuhi empat rukun yaitu adanya orang yang berwakaf (wakif), adanya benda yang diwakafkan (mauquf), adanya penerima atau peruntukan wakaf (mauquf alaih/nazhir) dan adanya akad atau lafaz atau pernyataan penyerahan wakaf dari tangan wakif, adapun syarat wakaf Menurut Undang undang Nomor 41 Tahun 2004 adalah yang berkaitan dengan rukun dan syarat artinya dari rukun-rukun tersebut terdapat syarat yang harus dipenuhi.<sup>35</sup> Meliputi :

#### a) Wakif

Dalam pasal 215 ayat (2) dalam KHI disebutkan wakif adalah orang-orang ataupun badan hukum yang mewakafkan harta benda miliknya. Karena wakaf merupakan perbuatan hukum dari suatu ibadah, maka pelakunya harus orang yang ahliyah al-tabarru', yaitu orang yang cakap bertindak atas namanya sendiri, tanpa ada paksaan dan tidak berada di bawah pengampunan (al-mahjur 'alaih).<sup>36</sup> kecakapan tersebut meliputi:

##### 1) Dewasa

Anak yang belum dewasa belumlah layak untuk melakukan akad walaupun secara moral sangatlah terpuji dan memperoleh pahala seperti sedekah, hibah dan membebaskan budak, oleh karena itu wakaf yang dilakukan anak-anak tidaklah sah.

##### 2) Berakal Sehat

Orang yang sakit ingatan (majnun), mabuk (sakar) dan idiot (ma'tuh) semua tindakannya tidak dapat dipertanggung jawabkan dan ia tidak sah beramal wakaf

##### 3) Pemilik Penuh Harta

Pewakaf adalah pemilik penuh terhadap harta tersebut, seseorang yang diserahkan tugas untuk mengurus harta atau hanya sebagai pengguna seperti pengelola, penggarap, penyewa, peminjam, dan pembeli gadai tidak dapat mewakafkan harta yang dikuasainya karena bukan pemilik penuh

---

<sup>35</sup> Rachmadi Usman, "*Hukum Perwakafan Di Indonesia*" (2009): 66–67.

<sup>36</sup> A Faishal Haq, *Hukum Perwakafan Di Indonesia* (PT RajaGrafindo Persada, 2017), 6–7.



4) Pemilik Sah Harta

Pewakaf adalah pemilik sah harta tersebut, oleh karena itu, penggasab, penyerobot, pencuri dan pemilik harta ilegal, tidak sah berwakaf karena bukan pemilik sah dari harta tersebut<sup>37</sup>

5) Tidak Terlilit Hutang

Orang yang mempunyai hutang yang melebihi jumlah hartanya tidak sah berwakaf. Ulama Hanafiyah membagi hutang kepada hutang yang melebihi harta dan hutang yang tidak melebihi harta. Orang yang mempunyai hutang yang melebihi hartanya tidak sah berwakaf dan orang yang tidak mempunyai hutang tidak melebihi hartanya maka wakafnya sah.<sup>38</sup>

b) Mauquf Bih

Benda yang diwakafkan disebut dengan mauquf bih, sebagai objek wakaf, mauquf bih merupakan hal yang sangat penting dalam perwakafan. Namun demikian, harta yang diwakafkan tersebut akan dipandang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat berikut:

1) Kepunyaan Sendiri

Barang yang hendak diwakafkan itu betul-betul harus di bawah penguasaan penuh dari wakif. Jika seseorang mewakafkan benda yang bukan miliknya maka hukumnya tidak sah seperti mewakafkan benda yang masih diundi dalam arisan, tanah yang masih dalam sengketa atau dalam jaminan jual beli.

2) Jelas Bendanya

Barang yang diwakafkan itu harus jelas, baik kejelasan wujud, batasan maupun ukuran seperti misalkan mewakafkan tanah seluas 100m<sup>2</sup>. Syarat ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan dan permasalahan yang mungkin terjadi di kemudian hari karena ketidakjelasan benda tersebut, dengan kata lain menjamin kepastian hukum.<sup>39</sup>

3) Harta Benda bergerak dan Tidak Bergerak

Kebiasaan masyarakat Indonesia seka dulu sampai sekarang pada umumnya mewakafkan harta yang tidak bergerak seperti tanah, kuburan, bangunan untuk masjid, madrasah, pesantren, rumah sakit, panti asuhan dan lain-lain dan pandangan tersebut disepakati semua mazhab. Selain benda tidak bergerak,

---

<sup>37</sup> Muzarie Mukhlisin, "Hukum Perwakafan Dan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat," Kementerian Agama RI (2010): 110–115.

<sup>38</sup> *Ibid.*, 116.

<sup>39</sup> Usman, "Hukum Perwakafan Di Indonesia," 61.

dibolehkan juga berwakaf terhadap benda bergerak dan ulama sepakat akan hal itu kecuali dari kalangan mazhab Hanafi

4) Tahan lama

Benda wakaf haruslah tetap zatnya dan dapat dimanfaatkan dalam jangka panjang tidak habis sekali pakai. Namun demikian, makna keabadian wakaf bersifat relatif tergantung jenis benda yang diwakafkan. Benda-benda yang memiliki karakter lestari tidak cepat rusak seperti tanah, pohon, senjata dan sebagainya, keabadian selama benda-benda tersebut dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya, sedangkan benda-benda yang cepat rusak, tidak memiliki daya tahan lama seperti karpet, tikar, kipas dan lampu<sup>40</sup>

5) Benda yang Tidak Melanggar Syari'at Islam

Benda yang diwakafkan haruslah berpa benda, tidak boleh berwakaf manfaat semata tanpa ada benda dan juga tidak boleh berwakaf dengan suatu harta yang dilarang oleh syariat seperti babi, minuman keras dan buku-buku yang menyesatkan.

Sedangkan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, menyatakan bahwa harta yang diwakafkan dipandang sah, apabila harta wakaf tersebut memenuhi lima syarat, yaitu:<sup>41</sup>

- 1) Harta itu bernilai
- 2) Harta itu berupa benda tidak bergerak ('Uqar)/ benda bergerak (Manqul)
- 3) Harta itu diketahui kadar dan batasannya
- 4) Harta itu milik wakif
- 5) Harta itu terpisah dari harta perkongsian atau milik bersama.

Dalam Pasal 215 ayat (4) dikemukakan "Benda wakaf adalah segala benda baik benda bergerak atau tidak bergerak yang memiliki daya tahan yang tidak hanya sekali pakai dan bernilai menurut ajaran Islam".<sup>42</sup>

Syarat-syarat benda wakaf menurut Kompilasi Hukum Islam harus merupakan benda milik yang bebas dari segala pemesanan, ikatan, sitaan, dan sengketa pasal 217 ayat (3).<sup>43</sup>

Pasal 16 UU No. 41 Tahun 2004 menyebutkan:<sup>44</sup>

- 1) Harta benda wakaf terdiri dari:
  - a. Benda tidak bergerak; dan

---

<sup>40</sup> Mukhlisin, "Hukum Perwakafan Dan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat," 119.

<sup>41</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

<sup>42</sup> Kompilasi Hukum Islam (KHI), BAB I, pasal 215, ayat (4).

<sup>43</sup> Kompilasi Hukum Islam (KHI), BAB I, pasal 217, ayat (3).

<sup>44</sup> Undang-Undang No. 41 Tahun 2004, pasal 16.

b. Benda bergerak.

(1) Benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

- (a) Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar;
- (b) Bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- (c) Tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- (d) Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

(2) Benda bergerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah harta benda yang tidak bisa habis karena dikonsumsi, meliputi:

- (a) uang;
- (b) logam mulia;
- (c) surat berharga;
- (d) kendaraan;
- (e) hak atas kekayaan intelektual;
- (f) hak sewa;
- (g) benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku

c) Mauquf Alaih

Mauquf alaih adalah tujuan wakaf atau yang berhak menerima wakaf. Wakaf dilihat dari tujuannya adalah yang tidak bertentangan dengan syariat, tidak dibatasi waktu dan sesuatu yang tidak menimbulkan mudarat. Wakaf harus dimanfaatkan dalam batas-batas yang sesuai dan diperbolehkan syariat serta sasaran wakaf harus jelas, hendaklah disebutkan secara terang kepada siapa wakif hendak berwakaf, secara umum yang menjadi syarat sasaran wakaf itu adalah untuk mendekatkan diri kepada Allah, berorientasi kepada kebajikan, serta cakap untuk memiliki dan menguasai harta. Dengan demikian, tanpa adanya rukun sesuatu tidak akan dapat berdiri tegak atau sempurna. Begitu juga dengan wakaf, ia tidak akan terlaksana (tidak sah) apabila tidak ada rukun-rukunnya<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Budiman Achmad Arief, *"Hukum Wakaf Administrasi, Pengelolaan Dan Pengembangan"* (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), 25.

Oleh karena itu tujuan wakaf harus jelas untuk siapa harta benda wakaf diberikan kepada seseorang atau orang tertentu, organisasi atau badan hukum. Adapun tujuan wakaf adalah sebagai berikut:<sup>46</sup>

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, bahwa wakaf bertujuan untuk memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya dan wakaf berfungsi untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.<sup>47</sup> Pada hakekatnya bakti kepada masyarakat serta menyantuni umat Islam ada dua tujuan yang dapat dicapai dengan wakaf agar memperoleh keridhoan Allah SWT, dan membrikan pengayoman sosial dan darma yang memerlukan pertolongan

d) Sighat

Shighat adalah serah terima yang dilakukan oleh wakif kepada nadzir untuk menyatakan kehendaknya, pernyataan tersebut dapat dilakukan dengan lisan, tulisan atau isyarat. Lisan dan tulisan dapat dipergunakan oleh siapapun sedangkan isyarat hanya dapat dipergunakan oleh siapapun sedangkan isyarat hanya dapat dilakukan oleh seseorang dalam kondisi tertentu saja.<sup>48</sup>

Dalam peraturan perwakafan makna sighat dikenal juga dengan sebagai istilah ikrar. Adapun makna ikrar menurut KHI Pasal 215 ayat (3) yang berbunyi “Ikrar adalah pernyataan kehendak dari wakif untuk mewakafkan benda miliknya.” Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (3) UU Nomor 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.

Ulama Hanafiyah mensyaratkan sighat dengan perkataan yang jelas dan sempurna untuk menghindarkan persengketaan atau permasalahan yang mungkin akan timbul di kemudian hari, terutama dari keluarga atau ahli waris dari pihak wakif. Imam Hanafi dan Hambali berpendapat bahwa wakaf tidak memerlukan kepada lafaz penerimaan (qabul). Sedangkan Imam Syafii dan Imam Maliki berpendapat sebaliknya, yaitu wakaf harus memerlukan lafaz penerimaan (qabul)<sup>49</sup>

Syarat Syarat sighat sendiri yaitu:

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, 33.

<sup>47</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

<sup>48</sup> Usman, “*Hukum Perwakafan Di Indonesia*,” 62.

<sup>49</sup> Kh Afifuddin Muhajir and K H Nawawi, *Revitalisasi Filantropi Islam Optimalisasi Wakaf Dalam Pemberdayaan Ekonomi Umat* (Cv Literasi Nusantara Abadi, 2021), 10.

Keberlakuan untuk selamanya yaitu wakif harus menyerahkan harta wakaf untuk selamanya, tidak dibatasi waktu sebab wakaf adalah pengeluaran harta untuk tujuan ibadah. Oleh karena itu, tidak boleh berwakaf untuk waktu tertentu.<sup>50</sup>

Ilzam, saat wakif menyatakan ingin mewakafkan hartanya, maka wakaf itu mengikat dan lenyaplah hak kepemilikan wakif dari hartanya, dengan demikian wakif tidak boleh menyertakan dalam pemberian wakafnya syarat yang bertentangan dengan status wakaf seperti syarat khiyar yaitu hak melanjutkan atau mengurungkan pemberian wakaf, ada pendapat yang mengatakan bahwa wakafnya batal namun adapula pendapat yang mengatakan wakafnya sah namun syaratnya batal.

Shighat, tidak terkait dengan persyaratan batil, menurut Hanafiyah ada tiga, pertama seperti seseorang yang berwakaf dengan maksud mensyaratkan tetapnya barang yang diwakafkan sebagai miliknya, maka wakafnya menjadi batal. Kedua, syarat yang merusak kemanfaatan barang yang diwakafkan, kemaslahatan pihak yang mendapatkan wakaf atau bertentangan dengan syariat seperti seseorang mensyaratkan pemberian hasil wakaf kepada orang-orang yang mendapatkan hak, maka syarat tersebut rusak atau fasid. Ketiga, syarat yang benar yaitu syarat yang tidak bertentangan dengan maksud tujuan wakaf dan tidak merusak manfaatnya seperti syarat mensyaratkan hasil pertama wakaf untuk membayar pajak-pajak yang menjadi kewajiban atau mulai memugar barang wakaf sebelum diberikan kepada orang-orang yang berhak.<sup>51</sup>

Beberapa persyaratan umum yang harus diperhatikan dalam melaksanakan wakaf, sebagai berikut<sup>52</sup>

- Tujuan wakaf tidak boleh bertentangan dengan kepentingan agama Islam. Oleh karena itu mewakafkan rumah untuk dijadikan tempat ibadah agama lain, tidak sah. Tapi kalau misalnya mewakafkan tanah untuk dijadikan jalanan umum yang akan dilalui oleh orang Islam dan nonIslam (orang kafir), tidak mengapa.
- Jangan memberikan batas waktu tertentu dalam perwakafan. Karena itu tidak sah kalau seseorang menyatakan “saya mewakafkan kebun ini selama satu tahun”.
- Tidak mewakafkan barang yang semata-mata menjadi larangan Allah yang menimbulkan fitnah.

---

<sup>50</sup> Az-Zuhaili, “*Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Terj.*,” 312.

<sup>51</sup> Kementerian Agama, “*Fiqh Wakaf.*,” 58.

<sup>52</sup> Al-Alabij, “*Perwakafan Tanah Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta, PT,” 32.

- Kalau wakaf diberikan melalui wasiat, yaitu baru terlaksana setelah si wakif meninggal dunia, maka jumlah atau nilai harta yang diwakafkan tidak boleh lebih dari 1/3 sebagian jumlah maksimal yang boleh diwasiatkan.

Dalam UU Nomor 41 Tahun 2004 pengaturan tentang peruntukan harta benda wakaf ini diatur dalam pasal 22 dan 23 sebagai berikut:

**Pasal 22**

“Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya diperuntukkan bagi:

- 1) sarana dan kegiatan ibadah;
- 2) sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- 3) bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa;
- 4) kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
- 5) kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundangundangan yang berlaku.”

**Pasal 23**

- 1) Penetapan peruntukan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dilakukan oleh Wakif pada pelaksanaan ikrar wakaf.
- 2) Dalam hal wakif tidak menetapkan peruntukan harta benda wakaf, Nadhir dapat menetapkan peruntukan harta benda wakaf yang dilakukan sesuai dengan tujuan dan fungsi wakaf.<sup>53</sup>

Oleh karena itu, wakaf tidak bisa digunakan untuk kepentingan maksiat atau membantu, mendukung, atau yang memungkinkan diperuntukkan untuk tujuan maksiat. Dalam Ensiklopedia Fiqh “Umar disebutkan, menyerahkan wakaf kepada seseorang yang tidak jelas identitasnya tidak sah hukumnya.

**4. Nadzir**

Kata Nazhir berasal dari kata kerja نظر - ينظر - نظرا yang mempunyai arti menjaga menjaga, memelihara, mengelola, dan mengawasi. Sedangkan kata ناظر adalah isim fa’il dari kata نظر yang diartikan sebagai pengawas (penjaga). Dengan demikian Nazhir wakaf dapat diartikan dengan orang yang diberi tugas mengelola wakaf. Nazhir adalah sosok penting dalam perwakafan. Ia bertugas menjaga, mengelola, dan mendistribusikan hasil pengelolaan wakaf. Urgensi Nazhir dalam pengelolaan wakaf diakui keberadaannya oleh semua ulama. Hanya saja menurut fikih Nazhir tidak dimasukkan ke dalam salah satu rukun wakaf. Hal ini dikarenakan fikih berpandangan bahwa yang bertindak sebagai Nazhir tidak lain adalah wakif itu sendiri.

Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 1 ayat (4) menyatakan bahwa Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.<sup>54</sup> Sedangkan dalam Kompilasi

<sup>53</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, Pasal 22-23

<sup>54</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Hukum Islam Pasal 215 ayat (5) menyatakan bahwa Nazhir adalah kelompok orang atau badan hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf.<sup>55</sup>

Jadi dapat disimpulkan bahwa Nazhir wakaf adalah orang atau badan hukum yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Nazhir mempunyai tugas mengadministrasikan, menjaga atau melindungi, mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf, serta melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia. Adapun Nazhir meliputi perseroangan, organisasi dan badan hukum

Kedudukan Nazhir dalam wakaf mempunyai peranan yang sangat penting. Walaupun para mujtahid tidak menjadikan Nazhir sebagai salah satu rukun wakaf, namun para ulama sepakat bahwa wakif harus menunjuk Nazhir wakaf (pengawas wakaf) baik nadzir tersebut wakif sendiri, mauqufalainya. Dengan demikian nadzir berarti orang yang berhak mengelola atas harta wakaf, baik untuk mengurusnya, memelihara, dan mendistribusikan hasil wakaf kepada orang yang berhak menerimanya, ataupun mengerjakan segala sesuatu yang memungkinkan harta itu tumbuh dengan baik dan kekal.<sup>56</sup>

#### 1. Syarat – Syarat Nadzir

Mengingat pentingnya Nazhir dalam pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf, maka Nazhir ditetapkan sebagai unsur penting dalam perwakafan. Penunjukan Nazhir. Oleh karena itu, untuk menjadi seorang Nazhir diperlukan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh hukum Islam dan undang-undang yang mengatur tentang wakaf. Posisi Nazhir harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Mempunyai kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum (mukallaf) sehingga ia bisa mengelola wakaf dengan baik.
- b. Memiliki kreativitas (za ra'y). Didasarkan kepada tindakan Umar ketika menunjuk hafsa menjadi Nazhir wakafnya.<sup>57</sup>

Persyaratan Nazhir menurut fikih merupakan dasar bagi pemikiran perundang-undangan wakaf kontemporer. Oleh karena itu dalam pasal 219 Kompilasi Hukum Islam menjelaskan bahwa syarat-syarat Nazhir yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia,
- b. Beragama Islam,
- c. Dewasa,
- d. Mampu secara jasmani dan rohani,

---

<sup>55</sup> Kompilasi Hukum Islam

<sup>56</sup> B Syafuri, "Nadzir Wakaf; Versi Fikih Islam Dan Peraturan Perundang-Undangan," *Al -ahkam; Jurnal Hukum, Sosial dan Keagamaan*, Vol. 14, No. 2 (Desember-Juli: 2018), 62.

<sup>57</sup> B Syafuri, "Nadzir Wakaf; Versi Fikih Islam Dan Peraturan Perundang-Undangan," *Al -ahkam; Jurnal Hukum, Sosial dan Keagamaan*, Vol. 14, No. 2 (Desember-Juli: 2018), 59-76

- e. Tidak berada di bawah pengampunan,
- f. Bertempat tinggal di kecamatan tempat letak benda yang diwakafkannya.<sup>58</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dijelaskan, bahwa Nazhir terdiri dari perseorangan, organisasi dan badan hukum.

1) Nazhir Perseorangan

Adapun Nazhir Perseorangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 9 huruf a Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Beragama Islam;
- c. Dewasa;
- d. Amanah;
- e. Mampu secara jasmani dan rohani; dan
- f. Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.<sup>59</sup>

Nazhir perseorangan dapat ditunjuk oleh wakif dengan memenuhi persyaratan sesuai dengan Undang-undang tentang Wakaf. Nazhir perseorangan wajib didaftarkan pada Menteri dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) melalui Kantor Urusan Agama (KUA) setempat. Kemudian setelah terdaftar BWI menertbitkan tanda bukti pendaftaran Nazhir.

Sebelum Nazhir melaksanakan tugasnya, harus mengucapkan sumpah di hadapan Kantor Urusan Agama Kecamatan dan disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 orang saksi. Nazhir perseorangan merupakan satu kelompok yang terdiri dari paling sedikit 3 (tiga) orang, salah satu diantaranya diangkat menjadi ketua dan salah seorang Nazhir perseorangan harus bertempat tinggal di kecamatan tempat benda wakaf berada.

Nazhir dapat berhenti dari kedudukannya apabila Nazhir tersebut meninggal dunia, berhalangan tetap, mengundurkan diri, dan diberhentikan oleh BWI. Akan tetapi berhentinya salah satu seorang Nazhir perseorangan tidak mengakibatkan berhentinya Nazhir perseorangan yang lain.

2) Nazhir Organinsasi

Nazhir organisasi wajib didaftarkan kepada Menteri dan BWI melalui Kantor Urusan Agama setempat atau yang terdekat. Nazhir organisasi merupakan organisasi yang bergerak pada bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan dan atau keagamaan Islam yang memenuhi persyaratan sebagaimana berikut:

---

<sup>58</sup> Kompilasi Hukum Islam

<sup>59</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf



- a. Pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan Nazhir perseorangan;
- b. Salah seorang pengurus organisasi harus berdomisili di kabupaten atau kota letak benda wakaf berada, dan
- c. Memiliki:
  - (1) Salinan akta notaris tentang pendirian dan anggaran dasar;
  - (2) Daftar susunan pengurus;
  - (3) Anggaran rumah tangga;
  - (4) Program kerja dan pengembangan wakaf
  - (5) Daftar kekayaan yang berasal dari harta wakaf yang terpisah dari kekayaan lain atau yang merupakan kekayaan organisasi, dan
  - (6) Surat pernyataan bersedia untuk diaudit.<sup>60</sup>

### 3) Nazhir Badan Hukum

Nazhir badan hukum wajib didaftarkan pada Menteri dan BWI melalui Kantor Urusan Agama setempat. Nazhir badan hukum merupakan organisasi yang bergerak pada bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan dan atau keagamaan Islam.<sup>61</sup> Nazhir badan hukum hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Pengurus badan hukum yang bersangkutan dan memenuhi persyaratan Nazhir perseorangan;
- b. Badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Badan hukum yang bersangkutan bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.<sup>62</sup>

Dari persyaratan Nazhir di atas menunjukkan bahwa Nazhir menempati kedudukan yang sangat inti dalam pengelolaan harta benda wakaf. Ditinjau dari segi tugas Nazhir, Nazhir berkewajiban untuk menjaga, mengembangkan, mengelola dan menyalurkan manfaat dari harta yang diwakafkan bagi orang-orang yang berhak menerimanya.

## 2. Hak dan Kewajiban

Nazhir Ada beberapa hal yang dibebankan kepada Nazhir, dimana dia wajib melaksanakannya agar kondisi harta wakaf tetap terjaga dan keuntungannya bisa terus

<sup>60</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

<sup>61</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

<sup>62</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

dipertahankan, sehingga kemaslahatan mauquf 'alaih bisa terpenuhi. Dalam kitab Fathul Wahab dijelaskan apabila seseorang menjadi Nazhir maka dia ditugaskan mengembangkan harta wakaf, menyewakannya, menjaga hasilnya, mengumpulkannya, serta membagikannya kepada yang berhak mendapatkannya. Nazhir dalam melaksanakan tugasnya sebagai pemelihara dan pengurus harta benda wakaf dalam rangka mengekalkan manfaat harta benda wakaf itu sesuai dengan tujuannya, maka para nazhir juga mempunyai hak dan kewajiban.<sup>63</sup> Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, menjelaskan bahwa Nazhir memiliki tugas sebagai berikut:

- a. Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf;
- b. Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya;
- c. Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf;
- d. Melaporkan pelaksanaan tugas kepada BWI.<sup>64</sup>

Adapun hak dan kewajiban Nazhir dijelaskan dalam pasal 220 Kompilasi Hukum Islam, menyatakan bahwa:

a). Kewajiban Nazhir adalah sebagai berikut:

(1) Nazhir berkewajiban untuk mengurus dan bertanggung jawab atas kekayaan wakaf serta hasilnya, dan pelaksanaan perwakafan sesuai dengan tujuan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Menteri Agama.

(2) Nazhir diwajibkan membuat laporan secara berkala atas semua hal yang menjadi tanggung jawabnya sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) kepada Kepala Kantor Urusan Agama setempat dengan tembusan kepada Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat.

b). Tata cara pembuatan laporan seperti dimaksud dalam ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan peraturan Menteri Agama. Hak-hak Nazhir adalah Nazhir berhak mendapatkan penghasilan dan fasilitas yang jenis dan jumlahnya ditentukan berdasarkan kelayakan atas saran Majelis Ulama Kecamatan dan Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat.

Dalam melaksanakan tugasnya sebagai Nazhir, Nazhir dapat menerima imbalan dari hasil bersih atas pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf yang besarnya tidak melebihi 10% (sepuluh persen).<sup>65</sup> Menurut para ulama fikih bahwa Nazhir berhak mendapat upah semenjak dia memulai mengelola dan mengurus harta benda wakaf baik dengan cara membangun, membagikan atau menyalurkan hasil yang telah terkumpul dari harta benda

---

<sup>63</sup> rvan Fadly Nurmaulana, Peran Nazhir, Skripsi, ... 50.

<sup>64</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Waka

<sup>65</sup> Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

wakaf, sesuai dengan syarat wakif dan pekerjaan lainnya yang dapat dilakukan oleh para Nazhir, karena upah merupakan balasan dari sebuah pekerjaan. Diperbolehkan bagi orang yang mengelola harta benda wakaf untuk mengambil sebagian dari hasil wakaf tersebut. Tidak hanya menerima imbalan, Nazhir juga harus terdaftar pada Menteri dan Badan Wakaf Indonesia baik Nazhir perseorangan maupun badan hukum.

## **B. Pengertian Sertifikasi Tanah Wakaf**

Sertifikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian. Sedangkan sertifikasi adalah merujuk pada proses atau prosedur atau serangkaian proses yang merujuk pada kejadian atau peristiwa hingga (untuk) seseorang atau lembaga mendapatkan sertifikat atau piagam.<sup>66</sup>

Pengertian sertifikat diatas dapat diambil makna bahwa Sertifikat adalah surat berharga sebagai tanda bukti yang otentik kepemilikan dari suatu benda, baik itu benda bergerak maupun tidak. Benda bergerak meliputi kendaraan baik itu darat, udara ataupun laut, atau asset lancar, seperti: uang yang disimpan sendiri oleh pemiliknya atau disimpan di lembaga keuangan seperti: bank dan koperasi yang dibuktikan dengan adanya tabungan, deposito atau saham.

Keberadaan sertifikat juga sangat erat kaitannya dengan benda wakaf, baik benda bergerak maupun tidak bergerak. Oleh karenanya sertifikat akan sangat berpengaruh terhadap benda wakaf tersebut. Menurut UU No. 41 Tahun 2004 mengatakan bahwa benda wakaf mewajibkan adanya sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN dan ini sudah sesuai dengan hukum islam yang memerintahkan kepada seluruh umatnya untuk menuliskan segala perbuatan muamalah. Perundang-undangan perwakafan yang sudah dikeluarkan itu ternyata dalam pelaksanaan dilapangannya belum berjalan sebagaimana mestinya, masih banyak mengalami hambatan diantaranya sebagai berikut:<sup>67</sup>

- 1) PP No. 28 Tahun 1977 belum memasyarakat di tengah-tengah kehidupan masyarakat, khususnya umat Islam.
- 2) tanah wakaf sebelum terbitnya PP No. 28 Tahun 1977 kebanyakan belum memiliki sertifikat/AIW. Sehingga dalam proses penyesuaian data tanah wakaf belum sesuai dengan PP tersebut dan sering menimbulkan masalah antara Nadzir dengan keluarga wakif, antara Nadzir dengan pemerintah, dan antara Nadzir dengan oknum yang tidak bertanggung jawab.

---

<sup>66</sup> <https://www.kompasiana.com/1b3lasmk/54f390be745513942b6c7b03/analisis-arti-kamus-dari-kata-sertifikasi>, pada hari rabu, tanggal 23 Januari 2022, Pukul 20.00 WIB

<sup>67</sup> Usman, "*Hukum Perwakafan Di Indonesia Jakarta*," 23.

- 3) terdapatnya banyak tempat ibadah, gedung lembaga keagamaan dan kuburan yang menempati tanah Negara yang belum tertampung dalam PP No. 28 untuk berubah statusnya menjadi wakaf.
- 4) terbatasnya dana untuk pensertifikatan tanah wakaf.

Selain dari empat alasan diatas banyak sekali masyarakat yang tidak tahu akan proses pembuatan sertifikat tanah wakaf, pengaturan, penertiban, dan mencari solusi menjadi persoalan nyata bagi badan Pertanahan Nasional hingga saat ini. Pemerintah juga telah mengeluarkan UU No. 41 Tahun 2004 khusus tentang Wakaf, undang-undang ini dikeluarkan oleh pemerintah demi mempermudah umat Islam dalam melakukan wakaf dan mempermudah pemerintah dalam pendataan tanah wakaf di Indonesia dan berharap ini menjadi solusi yang terbaik. Selain itu juga, peran dari KUA kecamatan selaku PPAIW dan MUI kecamatan yang mengerti betul akan hukum di Indonesia dirasa sangat penting dalam mensosialisasikan kepada Nadzir-nadzir dan masyarakat tentang Undang-undang ini.

Desa Singarajan sendiri belum sepenuhnya mengamalkan aturan yang ada di dalam UU No. 41 Tahun 2004 tentang Tanah Wakaf, terlebih dalam administrasi yang belum tertata rapi, sehingga tanah wakaf yang ada disana belum mempunyai sertifikat.

### **1. Dasar Hukum Sertifikasi tanah Wakaf**

Kepemilikan sertifikat rumah susun dan tanah, baik itu tanah hibah ataupun wakaf sangat penting dimata hukum, demi menjaga kepastian hukum. Kepastian hukum tersebut diwujudkan dengan diberikannya surat tanda bukti hak kepada pemegang hak tersebut. Tanda bukti hak itu dalam perundang-undangan disebut sertifikat (Pasal 19 Ayat 2 UUPA jo PP No. 24 Tahun 1977 Pasal 1 Angka 20 dan Pasal 31)<sup>68</sup>

Pasal 19 ayat 2 UU No. 05 Tahun 1960 (UUPA) menetapkan kegiatan dalam pendaftaran kegiatan dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalam undang-undang tersebut dalam Pasal 19 menyebutkan bahwa untuk menjamin sebuah kepastian dalam pendaftaran tanah. Dan Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga menerangkan tentang perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

---

<sup>68</sup> Suparman Usman, *Hukum Agraria Di Indonesia ( Pengantar Bagian Hukum Tanah )*, 1st ed. (Banten: Fakultas Hukum UNTIRTA, 2003), 164.

Pendaftaran Tanah juga merupakan rujukan dari UUPA. Sementara itu, sekarang ada Peraturan Menteri yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Peraturan Menteri Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Untuk sebuah pendaftaran tanah wakaf dapat melihat Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf di peraturan ini juga menjelaskan bahwa tanah belum terdaftar dapat di wakafkan namun harus didaftarkan terlebih dahulu sebagai tanah hak milik. Dalam ketentuan peralihan Pasal 58 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. Sementara ini Menteri Agrarian Mengeluarkan Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan semua peraturan diatas maka timbulah pertanyaan-pertanyaan mengenai bagaimana penerapan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf. Dari beberapa pertanyaan yang ada dalam kerangka berpikir maka hasil dari kerangka berfikir merupakan kepastian hukum bagi pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf.

## **2. Administrasi Harta Benda Wakaf**

Pola pelaksanaan wakaf sebelum lahirnya undang-undang tentang wakaf, masyarakat islam Indonesia masih menggunakan kebiasaankebiasaan keagamaan, seperti kebiasaan melakukan perbuatan hukum perwakafan tanah secara lisan atas dasar saling percaya kepada seseorang atau lembaga tertentu, kebiasaan memandang wakaf sebagai amal saleh yang mempunyai nilai mulia di hadirat tuhan tanpa harus melalui prosedur administratif dan harta wakaf dianggap milik Allah semata dan tidak akan pernah ada pihak yang berani mengganggu gugat.<sup>69</sup>

Kebijakan pemerintah yang telah dikeluarkan baik berupa perundang-undangan maupun peraturan pemerintah merupakan upaya yang dilakukan untuk melaksanakan tertib administrasi perwakafan. Peraturan tersebut dibuat untuk menjaga dan melestarikan harta benda wakaf di Indonesia, jika pengelolaan harta benda wakaf tertata dengan baik maka seterusnya kemudian akan dapat dikembangkan, dengan adanya peraturan-peraturan yang memadai diharapkan praktek perwakafan di Indonesia menjadi tertib dan maksimal.

Pasal 1 ayat 6 UU No 41 Tahun 2004 menyebutkan: “pejabat pembuat akta ikrar wakaf, yang selanjutnya disingkat dengan PPAIW adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat akta ikrar wakaf”.

Pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf atau disingkat dengan PPAIW adalah pejabat berwenag yang ditetapkan oleh Menteri Agama Republik Indonesia untuk

---

<sup>69</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, “Panduan Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Strategis,” Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf Tahun (2013): 61.

membuat AIW, yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang adalah pejabat yang sah secara hukum yang sudah ditunjuk oleh Menteri Agama Republik Indonesia untuk membuat AIW.

Ikrar wakaf merupakan salah satu unsur penting dalam perwakafan. Ikrar merupakan pernyataan dari orang yang berwakaf (wakif) kepada pengelola (nadzir) tentang kehendaknya untuk mewakafkan harta yang dimilikinya guna kepentingan/tujuan tertentu. Perwakafan tanpa ikrar tentunya akan mengakibatkan tidak terpenuhinya unsur perwakafan. Kalau unsur perwakafan tidak terpenuhi, maka secara hukum otomatis perwakafan tersebut dapat dikatakan tidak pernah ada. Untuk membuktikan adanya ikrar, adalah dengan cara menuangkan ikrar tersebut ke dalam AIW yang dibuat oleh PPAIW. Legalitas tanah wakaf dimulai dari pengesahan ikrar wakaf yang dilakukan oleh wakif kepada nadzir. Pihak yang hendak mewakafkan dapat menyatakan ikrar di hadapan PPAIW, dalam hal ini adalah kepala KUA yang ditunjuk oleh Menteri Agama sebagai pejabat yang berwenang dan menjalankan proses pengadministrasian perwakafan.<sup>70</sup>

PPAIW adalah petugas pemerintah yang diangkat berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku, berkewajiban menerima ikrar dan wakif menyerahkan kepada nadzir serta melakukan pengawasan untuk kelestarian perwakafan.<sup>71</sup>

### **3. Regulasi Sertifikasi Tanah Wakaf**

Dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 beserta PP Nomor 42 tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf dan Peraturan Pemerintah No.28 Tahun 1997 tentang perwakafan tanah milik yang merupakan pelaksanaan dari pasal 49 ayat (3) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), diharapkan semakin dapat memperkuat dan melindungi tanah wakaf sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Dan di dalam PP No.28 Tahun 1977 (Pasal 9) menjelaskan bahwa perwakafan harus dilakukan secara tertulis, tidak cukup hanya dengan ikrar lisan saja. Tujuannya adalah untuk memperoleh bukti otentik, misalnya sebagai kelengkapan dokumen pendaftaran tanah wakaf pada kantor Agraria maupun sebagai bukti hukum apabila timbul sengketa di kemudian hari tentang tanah yang telah diwakafkan.<sup>72</sup>

Sertifikasi tanah wakaf dan pendaftaran harta benda wakaf pada dasarnya adalah untuk memberikan jaminan dan kepastian hukum terhadap harta benda wakaf.

---

<sup>70</sup> Peraturan Menteri Agama No. 1 Tahun 1978 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik, Bab III pasal 5 ayat 1-ayat 2

<sup>71</sup> Kompilasi Hukum Islam pasal 215 ayat 6

<sup>72</sup> Heru Susanto, "Isbat Wakaf Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Tanah Wakaf Yang Belum Bersertifikat," Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah Dan Hukum 11, no. 1 (2017): hal.76.

Oleh sebab itu semua aspek yang berkaitan dengan kepastian hukum harus menjadi perhatian nazhir dalam mengelola harta benda wakaf yang harus dijaga agar diharapkan tidak terjadi penyimpangan atau penyalahgunaan. Karena itu pula perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari menteri berdasarkan pertimbangan BWI, (PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 49).<sup>73</sup>

Pengawasan pada perwakafan dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat, baik aktif maupun pasif. Pengawasan yang aktif yaitu melakukan pemeriksaan langsung terhadap nazhir pada pengelolaan wakaf, sekurang-kurangnya sekali dalam setahun dan pengawasan pasif yaitu melakukan pengamatan terhadap berbagai laporan yang disampaikan oleh nazhir yang berkaitan dengan pengelolaan wakaf. Dalam melaksanakan pengawasan tersebut pemerintah dan masyarakat dapat meminta jasa akuntan publik independen. (Pasal 56 PP No. 42 Tahun 2006).<sup>74</sup>

#### **4. Akibat Hukum Tidak Tersertifikasinya Tanah Wakaf Masjid**

Dalam praktik perwakafan sehari-hari, banyak persoalan perwakafan yang timbul. Penyebab timbulnya persoalan ini antara lain karena ikrar wakaf tidak memenuhi ketentuan sebagaimana mestinya. Pewakaf mewakafkan hartanya hanya dengan lisan saja kepada nadzhir (biasanya seorang guru agama atau tokoh agama), bahkan terkadang tanpa ada saksi sama sekali. Akibatnya, setelah pewakaf dan/atau nadzhir meninggal dunia sering terjadi persoalan. Antara nadzhir dengan keluarga atau ahli waris pewakaf. Atau sebaliknya nadzhir meninggal dunia, kemudian harta wakaf dikuasai oleh keluarga atau ahli waris nadzhir. Akhirnya banyak terjadi harta wakaf yang tidak jelas status dan keberadaannya lagi.

Kendala pemahaman untuk mengalihkan tanah-tanah yang atau sasaran lain yang strategis secara ekonomis masih menjadi hambatan yang nyata. Hal ini bisa dimaklumi karena adanya pemahaman yang kuat dan mendalam bahwa wakaf merupakan harta yang bersifat abadi dimana kepemilikannya dikembalikan penuh kepada Allah sebagaimana dikembalikan kepada arti wakaf itu sendiri, yaitu harta yang berhenti untuk Allah, sehingga apapun kondisi harta wakaf tersebut harus dibiarkan dan tidak boleh dibah-ubah oleh alasan apapun.

Masalah ini sebenarnya terbuka peluang yang cukup besar untuk mengelola tanah-tanah wakaf yang tersedia di lingkungan umat Islam. Tentu saja tidak cukup sekedar menyegarkan kembali pemahaman umat Islam tentang wakaf itu sendiri, tapi yang paling penting dan mendesak adalah bagaimana SDM perwakafan mampu

---

<sup>73</sup> Surya Sukti, "Hukum Zakat Dan Wakaf Di Indonesia," Yogyakarta: Kanwa Publisher (2013): 101.

<sup>74</sup> *Ibid.*, 102.

mengelola, mengembangkan, mendistribusikan dan menjaga agar wakaf tetap mempunyai manfaat bagi kesejahteraan umat Islam khususnya dari umat lain pada umumnya.

Tertib administrasi perwakafan di Indonesia memang meningkat. Hal ini terlihat dari banyaknya tanah wakaf yang bersertifikat. Akan tetapi, sampai saat ini, masih banyak kasus-kasus tanah wakaf yang menjadi sengketa. Praktik wakaf tersebut belum sepenuhnya berjalan tertib dan efisien sehingga dalam berbagai kasus, harta benda wakaf tidak terpelihara sebagaimana mestinya, terlantar atau beralih ke tangan pihak ketiga dengan cara melawan hukum<sup>75</sup>. Hal itu lebih disebabkan karena harta benda wakaf belum disertifikatkan. Padahal sertifikasi harta benda wakaf sangat diperlukan demi tertib administrasi dan kepastian hak bila terjadi sengketa atau masalah hukum. Sayangnya, masih banyak harta benda wakaf di Indonesia yang belum disertifikatkan sehingga sering kita temukan sengketa harta benda wakaf yang berakibat pada pindahnya harta benda wakaf menjadi hak milik pribadi.<sup>76</sup>

Keadaan demikian itu tidak hanya kelalaian atau ketidak mampuan nazhir dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf.<sup>77</sup> Hal ini juga disebabkan karena sikap masyarakat yang kurang peduli atau memahami status harta benda wakaf yang seharusnya dilindungi demi kesejahteraan umum sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukan wakaf.

Selain itu, kebijakan pemerintah yang memadai untuk tertib administrasi perwakafan juga sangat diperlukan. Hal tersebut, diatur oleh Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf. Undang-Undang ini secara komprehensif mengatur tentang perwakafan, mulai dari pendaftaran dan pengumuman harta benda wakaf, perubahan status harta benda wakaf, pengelolaan harta benda wakaf dan lain-lain. Namun langkah yang lebih maju dari Undang-Undang tersebut adalah merekomendasikan dibentuknya Badan Wakaf Indonesia (BWI). Sehingga dari usulan tersebut BWI terbentuk. Kemudian pada tahun 2006, juga sudah keluar Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Wakaf yang cukup detail menjelaskan mekanisme tertib administrasi perwakafan yang dapat digunakan sebagai dasar hukumnya.<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> Abdul Gani Abdullah, *Pengantar Kompilasi Hukum Islam Dalam Tata Hukum Indonesia* (Gema Insani, 1994), 123.

<sup>76</sup> Cholil Nafis, *Petunjuk dan Gagasan Administrasi Perwakafan, Wakil Sekretaris Badan Wakaf Indonesia* (11 Januari 2011), h. 123.

<sup>77</sup> Lailatul Fitria Dana, "*Status Nadzir Dan Mekanisme Administrasi Wakaf Uang Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Di LKSA Al-Furqon Babadan Ponorogo*" (IAIN Ponorogo, 2018).

<sup>78</sup> Peraturan Pemerintah nomor 42 tahun 2006, pasal 4.



Dalam rangka penertiban administrasi perwakafan tanah, maka perlu diadakan pencatatan dan pengadministrasian tanah wakaf. Pengadministrasian tanah wakaf tidak hanya sebatas pada pembuatan akta ikrar wakaf saja, namun harus berlanjut pada tahap pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional hingga, diterbitkannya sertifikat tanah wakaf. Jika prosesnya hanya sampai pada pembuatan akta ikrar wakaf saja, maka dapat disimpulkan bahwa proses administrasi perwakafan tanah menjadi tidak sempurna. Hal ini mengakibatkan tanah wakaf tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat memicu permasalahan di masa yang akan datang karena ada peluang yang bisa dijadikan dasar untuk menarik tanah wakaf tersebut, bagi pihak ahli waris atau mereka yang mengaku memiliki hubungan keluarga dengan waqif

### BAB III

## GAMBARAN UMUM PERWAKAFAN TANAH WAKAF MASJID DI KECAMATAN WEDUNG KABUPATEN DEMAK

### A. Gambaran Umum Kecamatan Wedung Kabupaten Demak

#### 1. Letak Geografis

Salah satu kabupaten di Kabupaten Demak Indonesia adalah Kecamatan Wedung. Kabupaten Jepara berbatasan dengan wilayah ini di sebelah utara, sedangkan Kabupaten Mijen berbatasan dengannya di sebelah timur. Kabupaten Bonang berbatasan dengan wilayah di sebelah selatan, dan Laut Jawa membentuk perbatasan barat. Jarak terjauh antara barat dan timur panjangnya 20 kilometer.

Sebagai daerah agraris yang Sebagian besar masyarakat hidup dari pertanian, ada 7000,40 hektar sawah di Kecamatan Wedung, dengan sisa lahan kering. Sebagian besar tanah sebesar 5.304,50 Ha digunakan untuk sawah dengan irigasi tadah hujan. 70,00 ha bersifat semi teknis dan 1.625,9 ha memiliki irigasi sederhana. Sedangkan 1.986,6 Ha dimanfaatkan untuk tmbak di lahan kering, 138,40 hektar digunakan untuk kebun dan ladang, 454,30 untuk bangunan, dan halaman, sisa ruang digunakan untuk lainnya (Jalan, Sungai dll). Adapun Batasan-batasan wilayah Kecamatan Wedung sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kabupaten Jepara
- b. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kecamatan Mijen
- c. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kecamatan Bonang
- d. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Laut Jawa<sup>79</sup>

Tabel 3. 1 Data Desa Berdasarkan Luas di Kecamatan Wedung

No	Desa	Luas (km)	Persentase (%)
1.	Wedung	9.85	9.97
2.	Ngawen	2.55	2.58
3.	Kenduren	3.72	3.77
4.	Buko	9.13	9.24
5.	Mandung	6.59	6.67
6.	Berahan Kulon	0.99	1.00
7.	Berahan Wetan	8.98	9.09
8.	Bungo	9.23	9.35

<sup>79</sup> Berdasarkan Observasi langsung yang dilakukan peneliti, pada hari Jum'at tanggal 12 November 2021

9.	Tempel	7.96	8.06
10.	Jetak	2.58	2.61
11.	Jungsemi	2.53	2.56
12.	Jungpasir	2.80	2.84
13.	Mutih Wetan	3.53	3.57
14.	Mutih Kulon	5.56	5.63
15.	Tedunan	5,78	5.58
16.	Kendalasesem	2,99	3.03
17.	Kedungkarang	3.34	3.38
18.	Kedungmutih	1.46	1.48
19.	Ruwit	3.09	3.13
20.	Babalan	6.10	6.18

*Sumber Data: Kantor Kecamatan Wedung Kabupaten Demak*

## 2. Kondisi Demografis

Wilayah Kecamatan Wedung terdiri dari 108 RW dan 451 RT, serta 20 desa dan 26 dusun. Desa-desa di Kecamatan Wedung semuanya tergolong swasembada. Jumlah perangkat desa yang sudah diisi antara lain sekretaris desa dan kepala desa 20 orang 20 individu, 81 kepala desa, dan pendamping, serta 11 kepala dusun 80 individu. Kecamatan Wedung memiliki 1.059,76 hektar tanah bengkok, atau kira-kira 10,7% dari seluruh wilayah. Sementara sekitar 2,7 persen dari total wilayah adalah tanah kas desa. sebuah kabupaten bernama Wedung seluas 268,34 ha. Dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 3. 2 Data Dusun di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak

No	Desa	Dusun	RT	RW
1.	Wedung	4	12	54
2.	Ngawen	1	3	13
3.	Kenduren	2	7	24
4.	Buko	1	6	39
5.	Mandung	1	7	24
6.	Berahan Kulon	1	2	9
7.	Berahan Wetan	1	3	6
8.	Bungo	2	9	44
9.	Tempel	1	8	35
10.	Jetak	1	3	10
11.	Jungsemi	1	6	32
12.	Jungpasir	1	4	18

13.	Mutih Wetan	2	5	11
14.	Mutih Kulon	1	2	6
15.	Tedunan	1	5	19
16.	Kendalasesem	1	3	15
17.	Kedungkarang	1	2	9
18.	Kedungmutih	1	4	16
19.	Ruwit	1	3	30
20.	Babalan	1	14	37

*Sumber Data: Kantor Kecamatan Wedung Kabupaten Demak*

## **B. Proses Sertifikasi Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung**

Prosedur dan proses sertifikasi tanah wakaf pada dasarnya merupakan bagian dari rangkaian proses perwakafan tanah milik. Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf bahwa prosedur sertifikasi tanah wakaf dilaksanakan berdasarkan akta ikrar wakaf (AIW) atau akta pengganti akta ikrar wakaf (PPAIW).<sup>80</sup>

Ada tiga prosedur yang harus diperhatikan dalam rangka pendaftaran tanah wakaf. Ketiga prosedur ini tergantung dari status tanah yang akan diwakafkan:

1. Untuk hak atas tanah yang sudah mempunyai sertifikat hak milik atas nama waqif. Pada tahapan pertama yang dilakukan adalah proses penerbitan Akta Ikrar Wakaf di Kantor KUA kecamatan setempat yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Setelah Akta Ikrar Wakaf diterbitkan, maka langkah selanjutnya adalah permohonan penerbitan sertifikat tanah wakaf oleh PPAIW kecamatan setempat atas nama nazir yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten/Kota, sebagaimana ketentuan dalam pasal 32 sampai pasal 35 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
2. Untuk hak atas tanah yang belum bersertifikat. Pada tahapan ini tanah milik calon waqif belum mempunyai sertifikat hak milik. Bagi tanah yang demikian, dokumen dan prosesnya lebih rumit dan panjang termasuk pembiayaan yang lebih besar. Ada tiga proses yang harus dilakukan, pertama penerbitan sertifikat hak milik tanah atas nama waqif terlebih dahulu, kedua penerbitan Akta Ikrar Wakaf oleh PPAIW, ketiga, permohonan penerbitan sertifikat tanah wakaf oleh PPAIW atas nama nazir yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Perbedaan utama dalam tahapan ini yaitu tanah yang diwakafkan harus bersertifikat hak milik atas nama waqif dulu, baru prosedur berikutnya sama dengan tahapan pada tanah yang telah bersertifikat. Proses inilah yang sering menjadikan kendala dan problem. Ada keengganan dari nazir karena

<sup>80</sup> Undang undang no 41 Tahun 2004

harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit dan rumitnya proses penerbitan sertifikat hak milik. Hal ini yang kemudian nazir cukupkan bilamana waqif sudah menyatakan melepaskan hak atas tanahnya untuk diwakafkan. Akibatnya tanah yang diwakafkan tersebut belum mempunyai kepastian hukum bahwa tanah tersebut sudah diwakafkan.

3. Proses tanah wakaf yang masih berstatus bukan hak milik, artinya tanah tersebut masih berstatus Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak pakai atau hak lain, karena dalam objek tanah wakaf harus berstatus hak milik, maka ada tiga langkah yang harus diperhatikan; Pertama, hak atas tanah tersebut (baik yang masih bersatus Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atau hak lain) terlebih dahulu harus dilakukan peningkatan hak atau penegasan hak atas tanah agar dapat menjadi hak milik. Kedua, dibuatkan Akta Ikrar Wakaf oleh PPAIW. Ketiga, permohonan penerbitan sertifikat tanah wakaf oleh PPAIW mewakili nazir yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional di Kabupaten /Kota. Pada prosedur ini memang agak rumit sedikit dibandingkan dengan tanah yang sudah memiliki sertifikat hak milik, namun proses ini lebih ringan dibandingkan dengan tanah tanah yang belum memiliki sertifikat dan biayanya pun juga tidak terlalu tinggi.

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan di lapangan dengan cara wawancara kepada Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) beserta staf KUA yang membidangi wakaf dan para nazhir. Tentang proses sertifikasi tanah wakaf oleh Kantor Urusan Agama (KUA) di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak, menurut Kepala KUA, Maftukhin, S. HI adalah sebagai berikut:

1. Tanah milik yang sudah bersertifikat, syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:
  - a. Pewakif harus datang ke PPAIW dengan membawa: sertifikat hak atas tanah, surat keterangan Kepala Desa/Lurah yang diketahui Camat bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, serta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
  - b. Pewakif mengikrarkan wakaf dengan lisan, jelas, dan tegas kepada nadzir di hadapan PPAIW dihadapan para saksi, kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis<sup>11</sup> menurut formulir W.1.
  - c. Apabila pwakif tidak datang di hadapan PPAIW maka harus memberikan kuasa tertulis secara matreatik di hadapan notaris dan/ dihadapan Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kota dan dibacakan kepada nadzir dihadapan PPAIW dan para saksi.
  - d. PPAIW membuat Akta Ikrar Wakaf (AIW) rangkap 3 (tiga) menurut bentuk formulir W.2 dan salinannya rangkap 4 (empat) menurut bentuk formulir W.2.a.

- e. PPAIW atas nama nadzir dan/ nadzir sendiri berkewajiban untuk mengajukan permohonan pendaftaran pada Kantor Pertanah Kabupaten/Kota setempat dengan menyerahkan: sertifikat tanah yang bersangkutan, Akta Ikrar Wakaf, dan surat pengesahan dari KUA kecamatan setempat mengenai nadzir yang bersangkutan.<sup>81</sup>
- f. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat: (1) Mencantumkan kata “wakaf” dengan huruf besar di belakang nomor hak milik tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya. (2) Mencantumkan kata-kata: “diwakafkan untuk.....berdasarkan Akta Ikrar Wakaf PPAIW kecamatan.....No.....pada halaman 3 (tiga) kolom sebab perubahan dalam buku tanah dan sertifikatnya. (3) Mencantumkan kata nadzir, nama nadzir disertai kedudukannya pada buku tanah sertifikatnya.

Dari uraian di atas, nadzir juga berkewajiban mengurus pendaftaran atau sertifikasi tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat. Hal ini dikarenakan nadzir adalah pengelola/pengurus tanah wakaf, sementara PPAIW adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf. Pejabat Kantor Urusan Agama dengan banyak urusan administrasi kepegawaian yang lain, sehingga tidak akan mempercepat pengurusan sertifikat, jika dibandingkan dengan pengurusan sendiri oleh nadzir selaku pengelola dan pertanggungjawab tanah wakaf. Di samping itu, biaya juga tidak ditanggung oleh PPAIW.

2. Tanah hak milik yang belum bersertifikat (bekas tanah hak milik adat) sebagai berikut:<sup>82</sup>
  - a. Persyaratan pembuatan Akta Ikrar Wakaf: 1. Surat-surat pemilikan tanah (termasuk surat pemindahan hak, surat keterangan warisan, girik, dan lain-lain). 2. Surat Kepala Desa/Lurah yang diketahui Camat yang membenarkan tanah tersebut tidak dalam sengketa. 3. Surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang menyatakan Hak Atas tanah itu belum mempunyai sertifikat.
  - b. Proses pembuatan Akta Ikrar Wakaf dan pendaftaran pencatatan Ikrar Wakaf sebagaimana proses untuk tanah yang sudah bersertifikat.
  - c. Apabila memenuhi syarat untuk dikonversi, maka dapat dikonversi langsung atas nama wakif.
  - d. Apabila persyaratan untuk dikonversi tidak dipenuhi dapat diproses melalui prosedur pengakuan hak atas nama wakif.
  - e. Berdasarkan Akta Ikrar Wakaf dibalik nama ke atas nama nadzir.

---

<sup>81</sup> Wawancara dengan bapak Maftukhin, S. HI, Selaku ketua Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Wedung, pada tanggal 15 Mei 2022

<sup>82</sup> Wawancara dengan bapak Maftukhin, S. HI, Selaku ketua Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Wedung, pada tanggal 15 Mei 2022

- f. Bagi konversi yang dilaksanakan melalui prosedur pengakuan hak, penerbitan sertifikatnya setelah diperoleh SK. Pengakuan Hak atas nama wakif. Selanjutnya dilaksanakan pencatatan sebagaimana dikemukakan pada angka 1 huruf f.
3. Tanah yang belum ada haknya dalam hal ini adalah tanah yang sudah berstatus tanah wakaf atau tanah yang sudah berfungsi sebagaimana tanah wakaf, sementara masyarakat dan Pemerintah Desa setempat setelah mengakui sebagaimana tanah wakaf, sedangkan status tanahnya adalah tanah yang belum ada haknya atau tanah negara, yaitu: <sup>83</sup>

Wakif atau ahli warisnya masih ada dan mempunyai surat bukti penguasaan/penggarapan

- a) Surat keterangan Kepala Desa/Lurah yang diketahui Camat tentang penggunaan tanah yang diwakafkan.
- b) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang menerangkan status tanah negara tersebut apabila sudah pernah terdaftar atau menerangkan belum bersertifikat apabila tanah negara itu belum terdaftar.
- c) Calon Wakif atau ahli waris datang menghadap PPAIW untuk melaksanakan Akta Ikrar Wakaf.
- d) PPAIW atau nazhir berkewajiban mengajukan permohonan atas kepada Kakanwil Pertanahan Nasional

Berdasarkan hasil penelitian di atas maka dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaannya dilapangan menurut keterangan Maftukhin, S. HI selaku Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Wedung Kabupaten Demak, proses Persertifikasian Tanah wakaf di Kecamatan Wedung sudah sesuai dengan undang-undang namun dalam prosesnya ada kendala- kendala yang menyebabkan tanah wakaf belum disertifikatkan. Hal ini disebabkan karena para nazhir belum melengkapi persyaratan untuk melakukan sertifikasi tanah wakaf ditambah lagi pihak dari KUA juga tidak pernah turun langsung ke lapangan untuk memantau bagaimana para nazhir melaksanakan tugasnya. Menurut bapak kepala KUA mereka hanya menyediakan pelayanan untuk proses persertifikasian.

### **C. Gambaran Umum Tanah wakaf Masjid di Kecamatan wedung Kabupaten Demak**

Di Kecamatan Wedung terdapat masjid yang sudah dan belum mempunyai Sertifikat Tanah Wakaf (STW), karena masyarakat masih menggunakan cara konservatif yakni melalui kesepakatan wakaf secara tidak tertulis atau lisan dengan sistem saling percaya sebagai

---

<sup>83</sup> Wawancara dengan bapak Maftukhin, S. HI, Selaku ketua Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Wedung, pada tanggal 15 Mei 2022

bentuk hukum kebiasaan masyarakat. Selain itu, ada juga masyarakat yang mewakafkan tanah untuk kepentingan pembangunan masjid, tetapi proses pengurusan sertifikat tanah wakaf tidak diuruskan balik nama oleh pengurus masjid dan dibiarkan bertahun-tahun. Alasan sampai sekarang belum tersertifikasinya tanah wakaf masjid karena kurangnya pengetahuan akan pentingnya sertifikasi tanah, pengurus masjid juga tidak mempunyai biaya dalam pengurusan sertifikat tanah dan proses administrasinya yang dianggap berbelit-belit serta memakan waktu lama.

Tabel 3. 3 Data Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak

NO	MASJID	DESA	Status sertifikasi tanah wakaf	
			Belum	Sudah
1	Al Falah	Kauman Wedung	✓	-
2	Baitunna'im	Pleben Wedung	-	✓
3	Baitul Izzah	Seklenting Wedung	✓	-
4	Al Istiqomah	Onggojoyo Wedung	✓	-
5	Al Hikmah	Buko	✓	-
6	Al Aziz	Angin angin Buko		✓
7	Miftahul Muttaqien	Bongkol Buko	✓	-
8	Nikmatul Ittihad	Mandung	✓	-
9	Al Mujahidin	Tempel	✓	-
10	Baitun Nur	Tedunan	✓	-
11	Baitussalam	Tedunan	✓	-
12	Baitul Makmur	Kedungmutih	✓	-
13	Baitul Muqoddas	Kedungmutih	✓	-
14	Baitul Izzah	Babalan	✓	-
15	Nurul Ishlah	Babalan	✓	-
16	An Nur	Kedungkarang	✓	-
17	Al Islah	Kendalasem	✓	-
18	Baitur rohman war rohim	Mutih kulon	✓	-
19	Baitun Nur	Mutih kulon	✓	-
20	Baitur rohim	Ngawen	✓	-
21	Baitur rohman	Ngawen	✓	-



22	Baitul marfu'	Jungsemi	✓	-
23	Syuhada	Bungo Kidul	✓	-
24	Baitur Rosyidin	Bungo Lor	✓	-
25	Darussalam	Mutih Wetan	✓	-
26	AL Manar	Kenduren	✓	-
27	BaiturRohman	Kenduren	✓	-
28	Raudlotul Muttaqin	Menco Brahan Wetan	✓	-
29	Nurul Burhan	Sadon Brahan Wetan	✓	-
30	Baitut tawwabin	Ketapang Brahan Wetan	✓	-
31	Masy'arul Muttaqin	Berahan Wetan	✓	-

*Sumber Data: Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Wedung*

Berdasarkan data di atas, dapat dilihat bahwa Kantor Urusan Agama (KUA) masih banyak masjid yang belum bersertifikat. Dari total masjid yang berjumlah 31 masjid. Hanya ada 2 masjid yang sudah bersertifikat. Pola pikir masyarakat terhadap tanah hak milik dihibahkan ke pengurus masjid, masih adanya saling percaya atau itikad baik dari pemilik tanah, masih rumitnya pengurusan balik nama sertifikat tanah wakaf dari pemilik ke pengurus, biaya pengurusan administrasi atau retribusi masih mahal, masih kurangnya sosialisasi dari instansi terkait. Dari jumlah masjid yang belum memiliki sertifikat tanah wakaf (STW) di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak. Maka peneliti hanya mengambil sampel (Tujuh) masjid. Masjid-Masjid tersebut antara lain:

Tabel 3. 4 Data Sampel Masjid di Kecamatan Wedung

No.	Nama Masjid	Desa	Luas Tanah	Luas Bangunan
1.	Masjid Nikmatul Ittihad	Mandung	640	635
2.	Masjid Baiturrahman	Kenduren	657	650
3.	Masjid Baiturrasyidin	Bungo	1.500	750
4.	Masjid Al-Mujahidin	Tempel	750	625
5.	Masjid Syuhada	Bungo	2.800	900
6.	Maasjid Darussalam	Mutih	900	680
7.	Masjid Baiturrahim	Ngawen	700	700

Perkembangan institusi wakaf saat ini tidak bisa dilepaskan dengan keberadaan Islam di tanah Nusantara. Wakaf, khususnya berupa wakaf tanah, sudah ada dan dilakukan semenjak lahirnya komunitas-komunitas muslim di beberapa daerah Nusantara. Lembaga wakaf muncul bersamaan dengan lahirnya masyarakat muslim sebagai sebuah komunitas keagamaan yang pada umumnya memerlukan fasilitas-fasilitas peribadatan dan pendidikan untuk menjamin kelangsungannya. Fasilitas-fasilitas itu dapat terpenuhi dengan cara berwakaf, baik berupa wakaf tanah, bangunan, maupun aset wakaf lainnya. Gambaran tentang praktik wakaf di Indonesia di lukiskan, seperti fenomena Masjid sebagai sebuah harta wakaf. Harta wakaf tersebut tidak boleh diperjualbelikan, digadaikan diwariskan, dan dihadiahkan. Hal ini, disebabkan Masjid itu mempunyai sifat wakaf yang abadi dan langgeng. Artinya, Masjid itu selama-lamanya harus digunakan untuk beribadah umat Islam. Karena wakaf dapat menimbulkan berbagai konsekuensi, maka diaturlah tentang prosedur perwakafan guna melindungi harta wakaf tersebut agar terhindar dari segala kemungkinan-kemungkinan yang merugikan dikemudian hari. Maka dari itu pemerintah berupaya untuk mengatur perwakafan sehingga wakaf dapat dilaksanakan secara resmi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Sebagai urusan umat Islam, campur tangan dari pemerintah sangatlah penting untuk mengatur tentang perwakafan. Campur tangan itu terjadi karena beberapa faktor. Antara lain kondisi syariat itu memerlukan campur tangan dari pemerintah dalam pelaksanaannya, dikarenakan syariat dalam konteks ini dipahami sebagai hukum Islam yang banyak diwarnai dengan perbedaan pendapat. Tujuan pemerintah untuk mengatur wakaf juga mengakibatkan proses administrasi dalam negara berjalan teratur, serta dapat melindungi hak-hak masyarakat secara umum.<sup>84</sup>

Faktor lain yang mendorong campur tangan pemerintah dalam pelaksanaan syariat Islam ialah bahwa ada program pemerintah yang hanya dapat berjalan dan diterima oleh umat Islam apabila memiliki dasar yang jelas dalam agama. Dalam konteks ini perwakafan menjadi permasalahan khusus, dimana sebelumnya tidak ada ketentuan tentang pencatatan dan pendaftaran wakaf, namun dari pemerintah mewajibkan untuk melaksanakannya. Memang masih banyak yang tidak melaksanakannya, maka dari itu pemerintah berupaya memberikan keterangan ataupun sosialisasi kepada masyarakat guna menjelaskan aturan tersebut demi kemaslahatan yang lebih luas, sehingga masyarakat dapat menerimanya dan melaksanakan aturan tersebut, dengan demikian perwakafan di Indonesia dapat berjalan lancar sesuai tujuan dan juga selaras dengan syariat Islam.

---

<sup>84</sup> Huda, *Mengalirkan Manfaat Wakaf: Potret Perkembangan Hukum Dan Tata Kelola Wakaf Di Indonesia*, 1.

Namun yang terjadi di masyarakat, masih banyak dari mereka yang tidak mengikuti prosedur perwakafan secara resmi yang telah diatur baik melalui Undang-undang maupun peraturan yang lainnya. Sehingga implikasi yang muncul jika tidak ada bukti tertulis yang menerangkan telah terjadinya peristiwa hukum, hal tersebut mengakibatkan kesulitan dalam proses pembuktian jika terjadi permasalahan mengenai tanah wakaf tersebut. Yang dapat dijadikan bukti hanyalah para saksi yang mengetahui proses perwakafan berlangsung, namun dengan berjalannya waktu, usia para saksi juga terbatas. Ketika saksi tersebut meninggal dunia maka bukti lain akan sulit untuk didapatkan. Berawal dari sini maka peluang terjadinya permasalahan wakaf muncul, baik permasalahan sengketa wakaf hingga perseteruan antara pengelola harta wakaf dan ahli waris wakif bisa saja terjadi. Selain itu hal yang dapat dijadikan bukti yaitu pengambilan sumpah dari nazhir, dan jika nazhir telah meninggal dunia maka bukti terkuat hanyalah akta ikrar wakaf saja. Berikut hasil wawancara dan olah data pada tujuh masjid yang belum tersertifikasi di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak:

#### 1. Masjid Nikmatul ittihad

Masjid Nikmatul Ittihad didirikan pada tahun 1960, merupakan Masjid tanah wakaf yang terletak di Desa Mandung Kecamatan wedung Kabupaten demak. Memiliki luas tanah 640 m persergi dan luas bangunan 635 ini berada di wilayah padat penduduk. Alasan masjid tersebut belum memiliki sertifikat menurut bapak Machfudi menuturkan bahwa:

*“Ngeten mas, asline kulo nggih paham tentang perwakafan, aku durung daftarke wakaf nggih amergi prosesipun niku lo ingkang ribet, kudu ngurusi berkas-berkas akeh kanggo persyaratan, selain kui aku yo durung ono wektu juga kanggo ngurus persyaratan-persyaratan iki tur juga aku ga nyekel tananh waka mongf siji”.*

*“Begini mas, sebenarnya saya juga paham tentang perwakafan, saya belum mendaftarkan dikarenakan prosenya itu yang ribet, harus mengurus berkas-berkas yang banyak untuk persyaratannya, selain itu saya juga belum ada waktu untuk mengurus persyaratan-persyaratan ini dan juga saya tidak hanya memegang satu tanah wakaf saja”.*

Dari hasil wawancara diatas menunjukkan beliau berpendapat bahwa beliau menganggap rumitnya pendaftaran tanah wakaf secara resmi, selain itu beliau harus mengurus sertifikat tanah hak milik, karena pendaftaran resmi mengharuskan untuk membawa sertifikat hak milik yang sudah menggunakan nama wakif. Sebagaimana yang dikatakan oleh beliau:<sup>85</sup>

#### 2. Masjid Baiturrahman

Masjid Baiturrahman didirikan pada tahun 1910, merupakan tanah wakaf masjid yang terletak di desa kenduren Kecamatan wedung Kabupaten demak. Memiliki

---

<sup>85</sup> Machfudi (Nazhir), *Hasil Wawancara*, Wedung, 24 Mei 2022.

luas tanah 657 meter persegi dan luas bangunan 650 meter persegi, berada di tengah pemukiman masyarakat dan akses jalannya pun masih belum sepenuhnya beraspal. Alasan belum tersertifikatnya tanah wakaf masjid baiturrahman menurut bapak K. Syaifuddin yaitu dikarenakan tidak mengetahui bagaimana proses perwakafan secara resmi, selain itu masyarakat disini juga tidak ada yang mengingatkan. Sebagaimana yang dikatakan oleh beliau:<sup>86</sup>

*“urung tak daftarno mergo gak mudeng carane ngurusi mas, iki masjid kan yo wis ngadek banget suwene, masyarakat kene yo gak ono sing ngelingno aku, dadine nganti saiki mushola iki apik-apik wae gaono wong sing ngrusuhi”.*

*“belum saya daftarkan karena saya tidak paham prosedur pendaftarannya, masjid ini juga sudah berdiri sejak lama, masyarakat sekitar sini juga tidak ada yang mengingatkan saya, sampai saat ini mushola ini juga baik-baik saja tidak ada orang yang mengganggu”.*

### 3. Masjid Baiturasyidin

Masjid Baiturasyidin didirikan pada tahun 1946, merupakan tanah wakaf masjid yang terletak di desa Bungo Kecamatan wedung Kabupaten Demak yang memiliki luas tanah 1.500 meter persegi dan luas bangunan sebesar 750 meter persegi. Menurut bapak Suhada beliau belum tersertifikatnya tanah wakaf masjid dikarenakan kurangnya pengetahuan tentang pentingnya pendaftaran wakaf serta menganggap syarat pendaftaran yang ribet. Sebagaimana yang disampaikan oleh beliau:<sup>87</sup>

*“Niki tanah sampun diwakafke kagem warga sekitar mas, pembangunan masjid niki kan sampun dangu, jamaahe nggih namung tonggo-tonggo mriki, kulo nggih tasih keberatan kagem daftarke syaratipun ribet, mpun sementara ben diurus wargo mriki riyin, kulo percayaaaken mawon kalih wargo”.*

*“Tanah ini sudah diwakafkan untuk warga sekitar mas, pemangunan masjid ini juga sudah lama, jamaahnya juga hanya tetangga-tetangga sini, saya ya masih keberatan untuk mendaftarkan, serta syaratnya juga ribet, sementara biar diurus warga sini dulu, saya percayakan saja sama warga”.*

### 4. Masjid Al-Mujahidin

Masjid Al-Mujahidin didirikan pada tahun 1926 merupakan Masjid tanah wakaf yang terletak di desa tempel Kecamatan wedung Kabupaten Demak ini memiliki luas tanah sebesar 750 meter persegi dan mempunyai luas bangunan 625 meter persegi. Alasan belum tersertifikatnya tanah wakaf masjid Al- Mujahidin ini menurut bapak Suharto yaitu:<sup>88</sup>

*“saya belum mengurus sertifikat tanah wakaf karena persyaratan yang harus dipenuhi masih banyak yang kurang salah satunya yaitu sertifikat tanahnya hilang, soalnya saya sendiri bukan nazhir yang pertama yang diberi amanat dari si wakif dan nazhir yang lama sudah meninggal. Jadi*

---

<sup>86</sup> K. Syaifudin (Nazhir), *Hasil Wawancara*, Wedung, 27 Mei 2022.

<sup>87</sup> Suhada (Nazhir), *Hasil Wawancara*, Wedung, 26 Mei 2022.

<sup>88</sup> Suharto (Nazhir), *Hasil Wawancara*, Wedung, 26 Mei 2022.

*sertifikat tanah dari si pewakif sudah hilang ditambah lagi keluarga dari wakif tanah tersebut tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga tanah wakaf tersebut tidak bisa disertifikatkan.*

Hasil wawancara diatas dapat kita ketahui bahwa belum adanya sertifikat pada masjid Al-Mujahidin dikarenakan hilangnya sertifikat tanah dan nadzir lama yang diberi amanat untuk mengurus sudah meninggal serta keluarga dari tanah wakif tersebut tidak diketahui keberadaannya.

## 5. Masjid Syuhada

Masjid Syuhada didirikan pada tahun 1951 merupakan Masjid tanah wakaf yang terletak di desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak yang memiliki luas tanah 2.800 meter persegi dan luas bangunan 900 meter persegi. Menurut Bapak Turmudi Selaku Nadzir tersebut belum tersertifikasinya tanah wakaf masjid dikarenakan tidak pahamnya prosedur pendaftaran tanah wakaf secara resmi, mengingat juga umurnya sudah tidak muda lagi, jadi untuk mengurusnya beliau merasa keberatan. Sebagaimana yang disampaikan oleh beliau:<sup>89</sup>

*“Aku wis tuo mas, mbiyen pendidikanku yo mung nganti SD, dadi nek ngurus-ngurus wakaf yo rodo kangelan, aku ora mudeng carane daftarno wakaf kui mas, kudu nggowo syarat opo wae, tur yo masjid iki rame banget karo jamaah, dadine gak perlu didaftarno sing jogo ben masyarakat kene wae”.*

*”Saya sudah tua mas, dulu pendidikan saya hanya sampai SD, jadi kalau mengurus wakaf ya lumayan kesulitan, saya tidak paham cara mendaftarkan wakaf itu mas, harus menggunakan syarat apa saja, selain itu masjid ini sudah ramai dengan jamaah, jadinya tidak perlu didaftarkan biar yang menjaga masyarakat sini saja”.*

## 6. Masjid Darussalam

Masjid Darussalam didirikan pada tahun 1974 merupakan Masjid tanah wakaf yang terletak di desa Mutih Kecamatan wedung Kabupaten demak yang memiliki luas tanah 900 meter persegi dan luas bangunan 680 meter persegi. Menurut Bapak K. Hamdan<sup>90</sup> Selaku Nadzir beliau mengungkapkan bahwasannya:

*“Problem yang kami hadapi dalam mengelola masjid ini adalah pengurusan sertifikat yang belum tuntas sampai saat ini. Bukannya kami tidak mau ngurus, tapi surat-suratnya kaya SKT maupun sertifikat tanahnya tidak ada, sampai sekarang tidak ada itu surat-surat asalnya. Mungkin waktu itu proses perwakafannya secara lisan. Kalau seandainya surat-suratnya lengkap, pasti kami urus itu masjid, tapi ya mau bagaimana tidak lengkap suratnya, ahli warisnya pun sudah meninggal, jadi kami bingungnya disitu”.*

---

<sup>89</sup> Turmudi (Nazhir), *Hasil Wawancara*, Wedung, 25 Mei 2022.

<sup>90</sup> K. Hamdan (Nadzhir), *Hasil Wawancara*, wedung, 27 Mei 2022

Menurutnya, sampai sekarang ini tidak pernah terjadi persoalan apapun mengenai status tanah wakaf tersebut, masyarakat juga tidak mempersoalkannya sehingga mereka tidak berniat untuk mendaftarkan tanah wakaf masjid tersebut.

## 7. Masjid Baturrahim

Masjid Baiturrahim didirikan pada tahun 1965, merupakan Masjid tanah wakaf yang terletak di desa Ngawen Kecamatan wedung Kabupaten demak yang memiliki luas tanah 700 meter persegi dan luas bangunan 700 meter persegi ini.<sup>91</sup>

*“Saya kesulitan ngurus sertifikatnya karena wakif dan nadzirnya sudah meninggal, ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya, jadi itu problemnya. sebenarnya saya ingin saja mengurus tanah wakaf ini karena kami ingin membuat yayasan, apalagi ini kan aset dan surat-suara itu penting, tapi ya mau bagaimana. saya bingung harus melakukan apa, saya tidak tahu bagaimana prosedurnya supaya tidak menyalahi dari ketentuan hukum Islam maupun legalitas undang-undangnya.”*

*“kami pernah lapor ke KUA, namun sampai saat ini belum ada jalan keluar, mereka mengatakan harus mengurus surat-suratnya biar jelas status tanahnya, ada program sertifikat gratis atau pemutihan atau apa lah itu, namun kami makin bingung, mereka tidak menjelaskan bagaimana mengurus sertifikat apabila wakif, nadzir sudah meninggal dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya”*

Sedangkan ada dua masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak yang sudah bersertifikat diantaranya, masjid Al-Aziz dan Masjid Baitunna'im

Bapak Mulyadi<sup>92</sup> selaku nadzir masjid Al-Aziz, beliau mengatakan bahwa:

*“goro-goro masjid iki wes tersertifikasi nggih ono wong teko KUA mas sing dadi kepengurusan takmir masjid, dadine pejabat KUA kui sering ngilengke ndang di sertifikatno, enko bene di bantu karo beliaune masalah pengurusane.”*

“Gara-gara masjid ini sudah mempunyai sertifikat itu dikarenakan ada orang pejabat KUA yang termasuk salah satu pengurus atau takmir masjid sini, jadi pejabat KUA itu selalu mengingatkan bahwasannya untuk cepat mengurus sertifikasi, nanti biar bisa dibantu oleh pejabat KUA untuk masalah pengurusan sertifikasi”.

Sedangkan menurut bapak Munawar<sup>93</sup> selaku nadzir masjid Baitunna'im berpendapat bahwa sudah terpenuhinya persyaratan untuk disertifikatkan dan biaya yang digunakan dari kas masjid serta beliau tau tata cara mensertifikatkan tanah wakaf masjid itu dikarenakan beliau tau akan implikasi yang muncul jika tidak adanya sertifikasi tanah wakaf.

Berhubungan dengan pentingnya pendaftaran wakaf, berikut hasil wawancara terhadap Ketua KUA Kecamatan Wedung:<sup>94</sup>“Dengan didaftarkannya tanah wakaf itu dapat

---

<sup>91</sup> Khariri (Nadzhir), *Hasil Wawancara*, Wedung, 27 Mei 2022.

<sup>92</sup> Mulyadi (Nadzhir), *Hasil Wawancara*, Wedung, 27 Mei 2022.

<sup>93</sup> Munawar (Nadzhir), *Hasil Wawancara*, Wedung, 27 Mei 2022.

<sup>94</sup> Maftukhin (Kepala KUA Kecamatan Wedung), *Hasil Wawancara*, Wedung, 15 Mei 2022.

membuat ketenangan dan tidak was-was ataupun takut jika nanti tanah wakafnya direbut oleh orang lain, jadi saat kita menjalankan ibadah akan membuat kita lebih tenang”.

Selain itu beliau mengatakan: “Memang secara hukum Islam wakaf di bawah tangan itu sah-sah saja, namun kan resiko yang ditimbulkannya itu besar sekali, terlebih bagi ahli warisnya yang bisa saja dikemudian hari merebut tanah tersebut”

Kemudian hasil wawancara terhadap salah satu Petugas KUA di Kecamatan Wedung, sebagai berikut:<sup>95</sup>

“Wakaf itu merupakan amanah dari wakif, maka harus diperhatikan keberlangsungannya sesuai peruntukan yang diikrarkan sebelumnya. Mengenai belum adanya sertifikat memang ya mas ada sebagian nazhir yang tidak terlalu mementingkan pendaftaran tanah wakaf tersebut, maka dari itu banyak tanah wakaf yang belum dicatatkan disini apalagi dibuatkan sertifikat tanah wakaf. Hal ini dikhawatirkan aset tersebut itu dapat dicurangi oleh pihak-pihak tertentu, terlebih ahli warisnya”.

Dari wawancara diatas, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah wakaf secara resmi sangat penting yaitu berguna untuk menjaga hak-hak tanah tersebut, selain itu juga untuk memberikan bukti yang sah yaitu berupa sertifikat tanah, dengan adanya sertifikat tanah maka akan terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

Adapun faktor penyebab tanah wakaf masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak dari hasil wawancara diatas diantaranya: masyarakat menganggap ribet dalam pencatatan wakaf, kurangnya pengetahuan tentang pentingnya pencatatan wakaf, kurangnya sosialisasi dari KUA, faktor balik nama sertifikat tanah hak milik, dan kemalasan masyarakat untuk melakukan administrasi wakaf serta Nadzhir tidak hanya mengang satu tanah wakaf saja. Akibatnya atau implikasi yang ditimbulkan tanah wakaf bisa saja diambil oleh wakif, terutama bagi wakif yang dari awal melakukan wakaf tidak secara ikhlas kepada Allah semata, atau perwakafan tersebut dilakukan hanya untuk memperoleh perhatian dari masyarakat saja. Maka dari itu sangatlah penting pencatatan wakaf, guna memperoleh kepastian hukum dan menghindari hal-hal yang dapat merugikan.

Selanjutnya menurut hasil penelitian yang telah penulis lakukan terhadap salah satu pegawai Kantor Urusan Agama (KUA) yang membidangi wakaf di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak, terdapat beberapa dampak yang ditimbulkan akibat belum tersertifikasi tanah wakaf masjid, yaitu:<sup>96</sup>

- a) Dalam rangka penertiban administrasi perwakafan tanah, maka perlu diadakan pencatatan dan pengadministrasian tanah wakaf. Pengadministrasian tanah wakaf tidak hanya sebatas pada pembuatan akta ikrar wakaf saja, namun harus berlanjut pada tahap

---

<sup>95</sup> Bu Anis (Pegawai KUA Kecamatan Wedung), *Hasil Wawancara*, Wedung, 23 Mei 2022.

<sup>96</sup> Bu Anis (Pegawai KUA Kecamatan Wedung), *Hasil Wawancara*, Wedung, 23 Mei 2022.

pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional hingga diterbitkannya sertifikat tanah wakaf. Jika prosesnya hanya sampai pada pembuatan akta ikrar wakaf saja, maka dapat disimpulkan bahwa proses administrasi perwakafan tanah menjadi tidak sempurna. Hal ini mengakibatkan tanah wakaf tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat memicu permasalahan di masa yang akan datang karena ada peluang yang bisa dijadikan dasar untuk menarik tanah wakaf tersebut, bagi pihak ahli waris atau mereka yang mengaku memiliki hubungan keluarga dengan waqif

- b) Tidak adanya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah tersebut, sehingga memungkinkan diserobot atau diambil alih oleh pihak lain. Adanya upaya penyerobotan tanah wakaf masjid oleh warga dengan sengaja untuk pertapakan rumah bantuan juga terjadi di kecamatan Wedung, permasalahan ini sudah terjadi sangat lama sekitar tahun 90-an. Kejadian ini terjadi di desa Babalan kecamatan Wedung tapi sekarang permasalahan itu sudah selesai dan berakhir dengan tidak jadinya penyerobotan tanah wakaf masjid tersebut dengan dukungan warga pada saat itu
- c) Dijualnya tanah wakaf oleh ahli waris waqif tanpa sepengetahuan nazir seperti yang terjadi di desa Kendal Asem. Tanah seluas 400 meter tersebut diwakafkan pada tahun 1980, kemudian setelah banjir melanda pihak yang mengaku sebagai ahli waris waqif mengambil setengah daripada tanah wakaf tersebut dan menjualnya karena menurutnya tanah tersebut tidak pernah diwakafkan. Selain tidak memiliki sertifikat, tidak adanya saksi hidup yang mengetahui perihal wakaf ini menjadi salah satu penyebab tidak bisa dipertahankannya tanah wakaf tersebut oleh pihak nazir. Tindakan ini seharusnya tidak akan terjadi apabila sudah tersertifikasinya tanah wakaf masjid.

Sebagaimana yang telah penulis paparkan di atas, keberadaan sertifikat tanah wakaf sangat penting bagi kelangngan tanah wakaf tersebut karena sertifikat tanah wakaf merupakan alat pembuktian yang kuat apabila terjadi permasalahan-permasalahan terkait kepemilikan tanah wakaf.



**BAB IV**

**ANALISIS FAKTOR FAKTOR BELUM TERSERTIFIKATNYA TANAH WAKAF  
MASJID DI KECAMATAN WEDUNG KABUPATEN DEMAK DAN  
IMPLIKASINYA**

**A. Analisis Faktor-faktor Belum Tersertifikatnya tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung**

Rendahnya pengadministrasian harta benda wakaf masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak sebagian besar disebabkan oleh masyarakat yang tidak memahami regulasi perwakafan. Termasuk tokoh agama yang menjadi pengelola wakaf juga kurang memahami ketentuan wakaf seperti diatur dalam undang-undang. Wakaf dipandang sebatas anjuran agama yang akan menjadi amal jariyah (kebaikannya mengalir terus), tanpa memahami bagaimana ketentuan didalam Undang-undang agar wakaf tersebut benar-benar menjadi amal jariyah dan bermanfaat untuk masyarakat secara luas.

Menurut Kepala KUA<sup>97</sup> Kecamatan Wedung dan Pejabat Kantor Kementerian Agama Kecamatan Wedung, program sosialisasi, pembinaan terhadap nazhir dan sertifikasi wakaf sebenarnya ada di Kantor Kementerian Agama dan KUA, namun karena keterbatasan anggaran dan SDM, tidak dapat menjangkau semua nazhir wakaf apalagi masyarakat umum. Bahkan KUA Kecamatan Wedung mengalami kesulitan untuk mengaudit harta benda wakaf di kecamatannya dikarenakan terbatasnya jumlah SDM di KUA serta tidak adanya laporan keadaan harta benda wakaf oleh nazhir.

Hambatan lain dalam pengadministrasian harta benda wakaf adalah sosialisasi regulasi wakaf yang sangat kurang dan kecilnya anggaran sertifikasi yang dimiliki KUA maupun Kemenag. Sosialisasi regulasi wakaf yang masih kurang berdampak pada akuntabilitas pengelolaan wakaf, dan membuat nazhir tidak memahami prosedur wakaf, mulai dari pendaftaran, pengurusan sertifikat sampai pada pengembangan harta benda wakaf. Minimnya biaya APBN untuk sertifikasi wakaf membuat nazhir kurang berminat untuk melegalkan harta wakaf yang dikelolanya. Padahal sertifikasi wakaf merupakan hal yang sangat penting.

Agar harta benda wakaf dapat diadministrasikan yang akuntabel, perlu diadakan sosialisasi, pembiayaan sertifikasi, pembinaan bahkan pendampingan kepada wakif dan nazhir. Pelaksanaan wakaf juga sesuai dengan ketentuan syari'at maupun peraturan perundang-undangan, sehingga konsep amal jariyah (kebaikannya mengalir terus) yang

---

<sup>97</sup> Wawancara dengan bapak Maftukhin, S. HI, Selaku ketua Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Wedung, pada tanggal 15 Mei 2022

melekat pada wakaf terpenuhi karena sebagai aset publik terlindungi secara hukum. Apabila harta benda wakaf telah beralih dari sisi kepemilikan maupun kemanfaatan, maka amal jariyah dalam wakaf juga tidak tercapai.

Belum adanya sertifikat tanah wakaf masjid di Kecamatan Wedung merupakan hal yang perlu diluruskan, dikarenakan pencatatan wakaf tersebut berguna untuk tertibnya administrasi masyarakat. Berikut adalah analisis faktor-faktor belum tersertifikasinya tanah wakaf oleh Nazhir di kecamatan Wedung, antara lain:

### **1. Kurangnya sosialisasi dan pengawasan dari pihak KUA dan BWI.**

Menurut keterangan Ketua Kantor Urusan Agama Bapak Maftukhin S.H di Kecamatan Wedung bahwa dari pihak KUA dan BWI sudah memberikan sosialisasi akan tetapi belum sepenuhnya berjalan secara maksimal dalam memberikan sosialisai kepada masyarakat seputar wakaf terutama dalam melakukan pengawasan dan pembinaan kepada Nazhir ketika menjalankan tugasnya. Menurut penulis apa yang disampaikan di atas benar, bahwa KUA dan BWI sebenarnya telah melakukan sosialisasi dan pembinaan, tetapi yang dilakukan tersebut belum sepenuhnya berjalan dengan maksimal dan sosialisasi tersebut belum menyeluruh kepada para nazhir dan masyarakat. Hal ini menyebabkan masyarakat merasa asing terkait pengetahuan seputar wakaf.

Menurut Pasal 49 ayat 1 UU Nomor 41 Tahun 2004 dan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 jo. Peraturan Pemerintah nomor 25 Tahun 2018 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyatakan, tentang Wakaf menegaskan bahwa Badan Wakaf Indonesia mempunyai tugas untuk melakukan pembinaan terhadap Nazhir dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf. Pembinaan tersebut dilakukan sekurang-kurangnya sekali dalam setahun. Dalam pengawasan perwakafan dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat baik aktif maupun pasif. Pengawasan aktif dilakukan dengan melakukan pemeriksaan langsung terhadap Nazhir dalam pengelolaan harta benda wakaf. Sedangkan pengawasan pasif dilakukan dengan melakukan pengamatan atas berbagai laporan yang disampaikan Nazhir berkaitan dengan pengelolaan wakaf. Dengan adanya pembinaan dan pengawasan kepada Nazhir diharapkan membawa pengaruh besar terhadap Nazhir dalam melaksanakan tugasnya. Dengan adanya sosialisai dan pengawasan terhadap Nazhir diharapkan dapat membawa pengaruh besar terhadap Nazhir wakaf dalam melaksanakan kewajibannya terutama dalam pengelolaan harta benda wakaf.

### **2. Lemahnya pengetahuan Nazhir terkait peraturan perundang-undangan wakaf.**

Dalam pengelolaan tanah wakaf, pihak yang menentukan keberhasilan suatu perwakafan adalah Nazhir. Hal ini yang juga menjadi kendala adalah Nazhir belum mengetahui sepenuhnya tentang tugasnya sebagai Nazhir dalam mengelola dan melindungi harta benda wakaf sesuai dengan UU Nomor 41 Tahun 2004.

Hal ini disebabkan karena pada saat pemilihan Nazhir wakaf Kebanyakan nazhir yang diangkat masih atas dasar sukarela siapa yang berkenan dan siapa yang memiliki waktu luang, bukan aspek profesionalisme dalam mengelola harta benda wakaf. Sehingga harta benda wakaf tidak terkelola dengan baik. Yang terpenting adalah Nazhir paham dengan tugas dan kewajibannya sebagai Nazhir yang profesional.

Sistem pemilihan nazhir oleh wakif masih sangat jauh dari yang seharusnya dilakukan. Baik nazhir perorangan ataupun yang berbentuk badan hukum, berkewajiban untuk didaftarkan pada Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat apabila telah mendengar saran dari Camat dan Majelis Ulama kecamatan untuk mendapat pengesahan. Sebelum melaksanakan kewajiban tugas dan tanggung jawab, nazhir diwajibkan untuk mengucapkan sumpah di depan Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan dengan disaksikan sekurang-kurangnya 2 orang saksi. Terkait jumlah nazhir yang diizinkan untuk satu unit perwakafan yaitu terdiri atas 3 (tiga) orang dan sebanyak-banyaknya 10 (sepuluh) orang yang diangkat oleh kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan atas saran Majelis Ulama Kecamatan dan camat setempat.<sup>98</sup>

Dalam peraturan perundang-undangan disarankan dalam pengangkatan atau pembentukan Nazhir didasarkan pada hasil rapat dan musyawarah agar dapat mempertimbangkan kesedian Nazhir dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf dengan tujuan agar harta wakaf dapat mendatangkan maslahat kepada umat.

### **3. Nazhir tidak hanya mengelola satu tanah wakaf saja, melainkan banyak tanah wakaf yang dikelola Nazhir.**

Kehadiran nazhir sebagai pihak yang diberikan kepercayaan dalam pengelolaan harta wakaf sangatlah penting. Walaupun para mujtahid sepakat tidak menjadikan nazhir sebagai salah satu rukun wakaf, namun para ulama sepakat bahwa wakif harus menunjuk nazhir wakaf, baik yang bersifat perseorangan maupun kelembagaan (badan hukum). Pengangkatan nazhir wakaf ini bertujuan agar harta wakaf tetap terjaga dan terurus, sehingga harta wakaf itu tidak sia-sia.

---

<sup>98</sup> Khosim, A., & Busro. *Konsep Nazhir Wakaf Profesional dan Implementasinya di Lembaga Wakaf NU dan Muhammadiyah*. Al-Awqaf: Jurnal Wakaf Dan Ekonomi Islam, 2018, 11(1), 49–74

Pada dasarnya siapapun dapat menjadi nazhir sepanjang ia bisa melakukan tindakan hukum. Akan tetapi karena tugas nazhir menyangkut harta benda yang manfaatnya harus disampaikan kepada pihak yang berhak menerimanya, jabatan nazhir harus diberikan kepada orang yang memang mampu menjalankan tugas tersebut. Para Imam mazhab sepakat pentingnya nazhir memenuhi syarat adil dan mampu. Menurut jumhur ulama, maksud adil adalah mengerjakan yang diperintahkan dan menjauhi yang dilarang menurut syari'at Islam. Sedangkan maksud mampu berarti kekuatan dan kemampuan seseorang mentasharrufkan (memanfaatkan) apa yang dijaga (dikelolanya). Dalam hal kemampuan ini dituntut sifat taklif, yakni dewasa dan berakal. Jika nazhir tidak memenuhi syarat adil dan mampu, hakim (pemerintah) boleh menahan wakaf itu dari nazhir.

Tapi didalam Kenyataannya Khususnya di Kecamatan Wedung Hampir Sebagian Nazhir tidak mempunyai kemampuan manajerial yang baik. Dalam praktiknya selain mengelola tanah wakaf di Dukuh Karangtengah, Nazhir juga mengelola beberapa tanah wakaf yang mengalami nasib yang sama, yaitu tanah wakaf tersebut belum dikelola dengan baik, sehingga menjadikan beberapa tanah wakaf terlantar. Dengan banyaknya tanah wakaf yang dikelola oleh Nazhir, menyebabkan Nazhir tidak bisa fokus dalam menjaga dan mengelola tanah wakaf dengan maksimal sesuai dengan yang diamanatkan dalam akta ikrar wakaf.

#### **4. Prosedur Pencatatan yang dianggap Rumit**

Proses pencatatan wakaf secara resmi dilakukan dihadapan PPAIW. Para pelaku praktik wakaf di bawah tangan menganggap prosedur tersebut rumit dan merepotkan mereka, namun dengan mencatatkan wakaf akan memberikan keuntungan bagi mereka para pihak yang mewakafkan yaitu berupa legalitas hukum serta pengawasan terhadap harta wakaf. Berikut tata cara perwakafan secara resmi: Berikut tata cara atau proses perwakafan tanah menurut PP No. 42 Tahun 2006 Pasal 38 dan 39, sebagai berikut:<sup>99</sup>

- a) Pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak dilaksanakan berdasarkan AIW atau APAIW;
- b) Selain persyaratan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilampirkan persyaratan sebagai berikut;
  - Sertifikat hak atas tanah atau sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan atau bukti pemilikan tanah lainnya;

---

<sup>99</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

- Surat pernyataan dari yang bersangkutan bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sitaan dan tidak dijaminkan yang diketahui oleh kepala desa atau lurah atau sebutan lain yang setingkat, yang diperkuat oleh camat setempat;
  - Izin dari pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dalam hal tanahnya diperoleh dari instansi pemerintah, pemerintah daerah, BUMN/BUMD dan pemerintah desa atau sebutan lain yang setingkat dengan itu;
  - Izin dari pejabat bidang pertanahan apabila dari sertifikat dan keputusan pemberian haknya diperlukan izin pelepasan/peralihan;
  - Izin dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik dalam hal hak guna bangunan atau hak pakai diwakafkan di atas hak pengelolaan atau hak milik.
- c) Pendaftaran sertifikat tanah wakaf dilakukan berdasarkan AIW atau APAIW dengan tata cara sebagai berikut;
- Terhadap tanah yang sudah berstatus hak milik didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
  - Terhadap tanah milik yang diwakafkan hanya sebagian dari luas keseluruhan harus dilakukan pemecahan sertifikat hak milik terlebih dahulu kemudian didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
  - Terhadap hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai di atas tanah negara sebagaimana dimaksud Pasal 17 ayat (1) huruf b yang telah mendapatkan persetujuan pelepasan hak dari pejabat yang berwenang di bidang pertanahan di daftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
  - Terhadap tanah yang belum berstatus hak milik yang berasal dari tanah milik adat langsung didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;
  - Pejabat yang berwenang di bidang pertanahan kabupaten/kota setempat mencatat perwakafan tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.

Menurut penulis kendala-kendala di atas tentu membutuhkan perhatian dan pembinaan yang serius dari pemerintah. Selama penanganan problematika wakaf belum diatasi dengan baik, maka wakaf belum mampu memberikan kemanfaatan sebagaimana fungsi dan tujuan wakaf yaitu mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Oleh karena itu peran nazhir sangatlah penting untuk menentukan benda wakaf tersebut nantinya berkembang atau malah mati. Suatu harta benda wakaf dikatakan

berhasil mencapai kegunaannya, jika harta benda wakaf tersebut tidak terbengkelai dan dapat memberi manfaat bagi masyarakat sekitar, wakif, dan Nazhir.

Jelas profesi seorang Nazhir tidak bisa dianggap main-main. Beberapa persyaratan mutlak harus dimiliki seorang Nazhir. Secara umum, Nazhir tidak hanya harus mengerti tentang hukum-hukum syariah dan formal tentang perwakafan, tetapi dia juga harus mengerti betul prinsip-prinsip manajerial, serta kreativitas untuk mengelolal dan mengembangkan benda wakaf tersebut. Lebih bagus lagi jika Nazhir memiliki networking yang luas dengan pihak-pihak yang diharapkan dapat membantu pengembangan bendabenda wakaf tersebut. Tak kalah pentingnya, dia juga harus memiliki karakter yang baik dan dapat dipercaya<sup>100</sup>

Tabel 4. 1 Data Hasil Wawancara Faktor Masjid yang Belum Bersertifikat

NO	NAMA MASJID	FAKTOR	STATUS
1.	Nikmatul Ittihad	Menganggap rumitnya pendaftaran tanah wakaf secara resmi, selain itu beliau harus mengurus sertifikat tanah hak milik, karena pendaftaran resmi mengharuskan untuk membawa sertifikat hak milik yang sudah menggunakan nama wakif.	Belum Bersrtifikat
2.	Baiturrahman	Tidak mengetahui bagaimana proses perwakafan secara resmi, selain itu masyarakat disini juga tidak ada yang mengingatkan. Sebagaimana yang dikatakan oleh beliau	Belum Bersrtifikat
3.	Baiturasyidin	Kurangnya pengetahuan tentang pentingnya pendaftaran wakaf serta menganggap syarat pendaftaran yang ribet. Sebagaimana yang disampaikan oleh beliau	Belum Bersrtifikat
4.	Al-mujahidin	Hilangnya sertifikat tanah dan nadzir lama yang diberi amanat untuk mengurus sudah meninggal serta keluarga dari tanah wakif tersebut tidak diketahui keberadaannya	Belum Bersrtifikat
5.	Syuhada	Tidak pahamnya prosedur pendaftaran tanah wakaf secara resmi, mengingat juga umurnya sudah tidak muda lagi,	Belum Bersrtifikat

<sup>100</sup> Standar Profesionalisme Nazhir, "Kementrian Agama Republik Indonesia Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf Tahun 2015" (Jakarta, 2015), 23.

6.	Darussalam	Tidak lengkapnya surat surat	Belum Bersrtifikat
7.	Baiturrahman	Nadzir sudah meninggal, ahli warisnya tidak diketahui keberadannya	Belum Bersrtifikat

## **B. Analisis Implikasi Belum Tersertifikatnya Tanah Wakaf Masjid di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak**

Sejak datangnya Islam, wakaf telah dilaksanakan berdasarkan paham yang dianut oleh sebagian besar masyarakat Islam Indonesia dan adat kebiasaan setempat. Pola pelaksanaan wakaf sebelum adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyatakan tentang Wakaf, masyarakat muslim di Indonesia, Khususnya di Kecamatan Wedung kabupaten Demak bisa dibilang masih banyak menggunakan kebiasaan-kebiasaan keagamaan, seperti kebiasaan melakukan perbuatan hukum perwakafan tanah secara lisan atas dasar saling percaya kepada seseorang atau lembaga tertentu, kebiasaan memandang wakaf sebagai amal shaleh yang mempunyai nilai mulia di hadirat Allah tanpa harus melalui prosedur administratif, dan harta wakaf dianggap milik Allah semata yang siapa saja tidak akan berani mengganggu gugat tanpa seizing Allah.<sup>101</sup> Paham masyarakat yang seperti inilah yang pada akhirnya nanti dapat menimbulkan persengketaan-persengketaan karena tidak adanya bukti-bukti yang mampu menunjukkan bahwa benda-benda bersangkutan telah diwakafkan.

Jika kita melihat dari sisi agama saja, maka persoalan wakaf begitu sederhana. Wakaf dianggap sah hanya dengan ucapan (lisan) semata tanpa harus dilakukan pencatatan. Dalam kitab fiqh diterangkan bahwa wakaf telah berlaku dengan sebuah lafazh, walaupun tidak diumumkan oleh hakim dan hilang miliknya waqif walaupun barang tersebut masih ada di tangannya. Demikian pendapat Asy-Syafi'i yang diikuti oleh Imam Malik dan Imam Ahmad. Ini dinamakan sebagai ikrar wakaf.<sup>102</sup> Akan tetapi, Abu Hanifah berpendapat bahwa tidak berlaku wakaf itu apabila tidak terlepas dari milik wakif, apabila hakim memberikan putusan dengan mengumumkan barang wakaf tersebut.<sup>103</sup> Ini berarti menurut Imam Abu Hanifah, bahwa wakaf telah berlaku apabila telah diumumkan oleh hakim atau pengadilan.

Berikut adalah analisis dampak belum tersertifikasinya tanah wakaf masjid di kecamatan Wedung, antara lain:

<sup>101</sup> Indonesia, "Panduan Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Strategis," hal, 55.

<sup>102</sup> Usman, "Hukum Perwakafan Di Indonesia," 90-91.

<sup>103</sup> Ibid.

## **1. Tidak Adanya Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak Milik Atas tanah Wakaf tersebut**

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf disebutkan bahwa wakaf dianggap sah apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan syariah. Namun untuk menjaga kelanggengan dari harta wakaf tersebut, maka pemerintah juga mengharuskan adanya pendaftaran dan pengumuman terhadap harta wakaf.

Tanah wakaf yang mempunyai kepastian hukum adalah tanah wakaf yang mempunyai syarat-syarat administrasi seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perwakafan Tanah Milik serta peraturan pelaksanaannya, khususnya mempunyai sertifikat tanah. Tanah wakaf tersebut dapat dimanfaatkan sesuai dengan tujuan wakaf, serta dapat dikembangkan. Sebaliknya, tanah wakaf yang tidak mempunyai syarat-syarat administrasi seperti ketentuan di atas, maka tidak memiliki kepastian hukum, sehingga tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya dan berpotensi diambil kembali oleh ahli waris.

Jadi dalam pandangan hukum positif, tanah yang tidak bersertifikat ini statusnya masih dimiliki oleh pemilik terdahulu, sehingga pemilik terdahulu memiliki kekuatan hukum untuk mengambil kembali aset wakaf tersebut. Hal ini sering terjadi pada asset keluarga, dimana yang melakukan tuntutan mungkin adalah anaknya, cucunya, atau pihak lain yang mengaku sebagai saudara dari pemilik tersebut. Inilah yang penulis maksud, bahwa status tanah wakaf yang belum bersertifikat akan menyebabkan masalah di masa yang akan datang. Permasalahan-permasalahan tersebut biasanya terjadi ketika waqif telah meninggal dunia dan masih meninggalkan anak atau sanak saudara.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambaran, ukuran, dan batas-batas bidang tanah tersebut. Sertifikat tanah berisikan dua bagian utama, yaitu buku tanah dan surat ukur yang dijadikan satu buku dan disampul menjadi sebuah dokumen dan diberi judul Sertifikat.<sup>104</sup>

## **2. Terjadinya Sengketa atau Konflik Atas Tanah Wakaf yang Belum Mempunyai Sertifikat di Kecamatan Wedung kabupaten Demak**

Menurut Imam Ahmad bin Hanbal, apabila manfaat wakaf itu dapat digunakan, wakaf itu boleh dijual dan uangnya dibelikan kepada gantinya. Begitu juga mengganti

---

<sup>104</sup> Oktovianus Tabuni, “Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Peralihan Hak (Hibah) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Sleman” (UAJY, 2015).



masjid dan mengubahnya. Memindahkan masjid dari kampung satu ke kampung lainnya atau dijual uangnya untuk mendirikan masjid lainnya di kampung yang lain, kalau kampung lama tidak berkehendak lagi kepada masjid karena sudah rubah misalnya. Hal demikian kalau dipandang kemaslahatan. Beliau mengambil alasan dengan perbuatan Umar bin Khattab yang telah mengganti masjid Koufah yang lama dengan masjid yang baru, tempat beliau dipindahkan, sehingga tempat masjid yang lama menjadi pasar.<sup>105</sup>

Ibnu Taimiyah berkata bahwa sesungguhnya yang menjadi pokok disini guna menjaga kemaslahatan. Allah menyuruh kita menjalankan kemaslahatan dan menjauhkan kerusakan. Allah telah mengutus pesuruh-Nya guna menyempurnakan kemaslahatan dan melenyapkan segala kerusakan. Demikian juga pendapat Ibnu Qudamah salah seorang Madzhab Hanbali, bahwa apabila harta wakaf mengalami rusak hingga tidak dapat membawakan manfaat sesuai dengan tujuannya, hendaklah dijual saja, kemudian harga penjualannya dibelikan barang lain yang akan mendatangkan kemanfaat sesuai dengan tujuan wakaf, dan barang yang di beli itu berkedudukan sebagai harta wakaf seperti semula.<sup>106</sup>

Dengan demikian, harta wakaf yang tidak dapat dimanfaatkan lagi dibenarkan untuk diasingkan atau dijual guna mendapatkan manfaatnya. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar yang terdapat didalam Hukum Islam, bahwa kemaslahatan yang lebih diutamakan dalam menentukan suatu hukum. Pada dasarnya benda wakaf tidak dapat diubah atau dialihkan.

Dalam pasal 225 Kompilasi Hukum Islam ditentukan, bahwa benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan atau penggunaan lain daripada yang dimaksud dalam ikrar wakaf. Penyimpan dari ketentuan dimaksud hanyadapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan berdasarkan saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat dengan alasan:<sup>107</sup> *Pertama*, Karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif; *Kedua*, Karena kepentingan umum.

Pembuatan APAIW sebagaimana pasal 35 PP No. 42 Tahun 2006, dilaksanakan berdasarkan permohonan masyarakat atau saksi yang mengetahui keberadaan benda wakaf yang dikuatkan dengan adanya petunjuk tentang keberadaan benda wakaf. Apabila tidak ada orang yang memohon pembuatan APAIW, maka kepala desa tempatbenda wakaf tersebut berada wajib meminta pembuatan APAIW tersebut kepada PPAIW setempat. Selanjutnya PPAIW atas nama nadzir menyampaikan APAIW beserta

---

<sup>105</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam*, (Jakarta: Attahiriyah, 1955), h.327.

<sup>106</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf*, (Jakarta: Al-Maarif, 1987), hal. 19

<sup>107</sup> Kompilasi Hukum Islam, Pasal 225

dokumen pelengkap lainnya kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat dalam rangka pendaftaran wakaf tanah yang bersangkutan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh hari) sejak penandatanganan APAIW.<sup>108</sup>

Upaya penyelesaian sengketa wakaf tanah yang tidak tersertifikasi, berdasarkan data di atas, dapat dijelaskan lebih banyak menggunakan jalur non litigasi, yakni musyawarah dan mediasi. Jalur litigasi melalui PA terhitung sangat sedikit, sedangkan metode penyelesaian melalui jalur arbitrase tidak ada, karena jalur arbitrase biasanya digunakan dalam penyelesaian kasus sengketa di bidang perdagangan. Pada sengketa wakaf, sejauh ini, tidak ada kaitannya dengan perdagangan. Para pihak yang bersengketa lebih banyak menggunakan jalur non litigasi, yakni musyawarah dan mediasi. Hal ini disebabkan oleh:<sup>109</sup>

- a) Proses lebih cepat.
- b) Biaya lebih murah
- c) Sifatnya informal dan final
- d) Kerahasiaan terjamin
- e) Dapat menjaga hubungan baik
- f) Ada kebebasan memilih pihak ketiga
- g) Pelaksanaan tatap muka yang pasti
- h) Lebih mudah melakukan perbaikan
- i) Tata cara penyelesaian sengketa diatur oleh para pihak yang bersengketa.

Selain itu, masyarakat pesisir bagian utara Jawa Tengah masyarakat pesisir yang suasananya menyatu dengan alam, sehingga hubungan sosialnya semakin dalam atau akrab. Faktor kekerabatan sangat diutamakan, anggota masyarakat satu dengan yang lain mempunyai hubungan akrab yang diibaratkan seperti saudaranya sendiri. Pada penyelesaian sengketa wakaf, mereka cenderung terbuka dan terus terang dalam mengutarakan keluhannya, sehingga dapat didengar oleh para pihak yang berkepentingan dalam berwakaf. Para pihak yang bersengketa sebagai bagian dari masyarakat, menggunakan musyawarah sebagai metode yang paling sederhana, dan ini sesuai dengan ajaran Islam yang memerintahkan supaya orang Islam menyelesaikan segala urusannya dengan musyawarah

Seperti yang telah penulis paparkan sebelumnya bahwa persoalan wakaf bukan hanya persoalan agama saja, namun negara juga ikut andil dalam permasalahan ini. Hal ini terbukti dengan telah banyak di keluarkannya peraturan-peraturan yang menyangkut tentang wakaf. Oleh sebab itu, sebagai warga negara Indonesia yang baik, sudah

---

<sup>108</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006.

<sup>109</sup> Suadi,A, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana 2017

sepatutnya kita menaati segala peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah Republik Indonesia, terutama masalah pengsertifikasian tanah wakaf. Karena jika tidak, maka akan berdampak pada status kepemilikan dan pengelolaan tanah wakaf tersebut.

Sertifikasi tanah wakaf merupakan program nasional sebagai tanggung jawab pemerintah dan masyarakat. Oleh karena itu, untuk mengetahui secara pasti jumlah tanah wakaf masjid di Kecamatan Wedung harus diadakan pendataan secara pasti karena masih banyak masyarakat yang melakukan wakaf namun tidak di daftarkan. Untuk mencegah tanah wakaf jatuh ke tangan atau pihak yang tidak berhak, maka perlu dilakukan upaya pengamanan, yakni sebagai berikut:

- 1) Segera memberikan sertifikat tanah wakaf masjid yang ada di Kecamatan Wedung. Secara teknis, pemberian sertifikat tanah wakaf memang membutuhkan keteguhan para nazir wakaf dan biaya yang tidak sedikit, sehingga diperlukan peran semua pihak yang berkepentingan terhadap eksistensi tanah wakaf, khususnya peran Badan Pertanahan Nasional dan Pemerintah Daerah agar memudahkan pengurusannya. Peran Badan Pertanahan Nasional sangat diperlukan dalam usaha memudahkan proses pembuatan sertifikat tanah. Adapun peran Pemerintah Daerah diperlukan dalam rangka pembiayaannya.
- 2) Memberikan pengumuman terhadap tanah yang belum disertifikatkan agar masyarakat setempat khususnya, mengetahui sehingga terdorong untuk memberikan bantuannya dalam pensertifikatan tanah.
- 3) Memberikan advokasi secara penuh terhadap tanah wakaf yang menjadi sengketa atau bermasalah secara hukum. Pemberian advokasi ini harus dilakukan secara terpadu agar mendapatkan hasil yang maksimal.<sup>110</sup>
- 4) Perlunya pembekalan dan sosialisasi oleh Kementerian Agama terhadap nazir tentang pentingnya sertifikasi tanah wakaf serta mengenai hak-hak dan kewajiban nazir sebagaimana yang terdapat didalam peraturan perundang-undangan tentang wakaf.

---

<sup>110</sup> Adrian Sutedi, “*Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*” (2007): 116.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Beberapa uraian yang penulis jelaskan di atas maka dapat disimpulkan dari jawaban atas rumusan-rumusan masalah yang diajukan, antara lain sebagai berikut:

1. Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan belum tersertifikasinya tanah wakaf di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak, berikut beberapa faktor belum tersertifikasinya tanah wakaf masjid yaitu terkendala pada dana pengurusan sertifikasi tanah wakaf, Nazhir tidak hanya di beri amanat memegang atau mengelola satu tanah wakaf saja, melainkan banyak tanah wakaf yang dikelola Nazhir., lemahnya pengetahuan Nazhir terkait Undang-Undang perwakafan terutama tentang kenazhiran, kurangnya sosialisasi dan pengawasan dari pihak KUA dan BWI, serta beberapa anggota Nazhir ada yang sakit dan sudah meninggal dunia.
2. Implikasi tanah wakaf masjid yang tidak tersertifikatkan akan menimbulkan dampak yang negative bagi masyarakat Kecamatan Wedung Kabupaten Demak diantaranya yaitu tidak adanya kepastian dan pelindung hukum bagi pemegang hak milik atas tanah wakaf masjid selanjutnya rawan terjadinya sengketa antara ahli waris dan pengelola tanah wakaf masjid (Nadzhir). Hal ini bertentangan dengan kaidah fiqih maupun undang-undang.

#### **B. Saran**

Berdasarkan pernyataan yang dikemukakan diatas, maka ada beberapa saran yang ingin penulis kemukakan yaitu:

1. Kepada wakif dan ahli warisnya, menurut penulis terhadap tanah wakaf yang belum bersertifikat agar tanah wakaf dapat terjamin kepastian hukumnya untuk seyogyanya disertifikatkan karena pentingnya akan sertifikat ini untuk melindungi tanah tersebut dari berbagai implikasi negatif yang terjadi pada keluarga ahli waris wakif.
2. Kepada seoran nadzir seharusnya bertanggung jawab untuk mengurus dan menjaga amanah wakaf yang sudah diamanahkan oleh si wakif termasuk dalam hal kepengurusan sertifikat tanah wakaf untuk menjaga kelanggengan tanah wakaf yang dibawah pengawasannya.
3. Kepada Pemerintah maupun pihak Kantor Urusan Agama Kecamatan Wedung harus lebih memperhatikan tanah-tanah wakaf yang belum bersertifikat di Kecamatan Wedung. Dari pihak pemerintah Desa maupun dari Kantor Urusan Agama seyogyanya harus lebih aktif dalam mensosialisasikan tentang pentingnya pensertifikatan tanah wakaf serta peraturan-peraturan terkait masalah perwakafan. Terlebih lagi mengenai hak-hak dan kewajiban nadzhir serta pentingnya pensertifikatan tanah wakaf

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Abdul Gani. *Pengantar Kompilasi Hukum Islam Dalam Tata Hukum Indonesia*. Gema Insani, 1994.
- Abdullah, Al-Kabisi Muhammad Abid. "Hukum Wakaf Kajian Kontemporer Pertama Dan Terlengkap Tentang Fungsi Dan Pengelolaan Wakaf Serta Penyelesaian Atas Sengketa Wakaf." *Depok: Dompot Dhuafa Republika dan IIMan* (2004).
- Agama, Departemen. "Al-Qur'an Dan Terjemahnya." *Jakarta: PT. Sinergi Pustaka Indonesia* (2012).
- Al-Alabij, Adijani. "Perwakafan Tanah Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktek, Jakarta, PT." *Raja Grafindo Persada* (1997).
- Al-Utsaimin, Syaikh Muhammad Shalih, and Abu Hudzalifah. *Panduan Wakaf, Hibah & Wasiat: Menurut Al-Quran & As-Sunnah*. Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2008.
- Arief, Budiman Achmad. "Hukum Wakaf Administrasi, Pengelolaan Dan Pengembangan." Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015.
- Az-Zuhaili, Wahbah. "Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Terj." *Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, Jakarta: Gema Insani* (2011).
- Banten, Bazda Provinsi. *Himpunan Perundang Undangan Tentang Pengelolaan Zakat Dan Wakaf*. Serang: Sehati Grafika, 2008.
- Dana, Lailatul Fitria. "Status Nadzir Dan Mekanisme Administrasi Wakaf Uang Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Di LKSA Al-Furqon Babadan Ponorogo." IAIN Ponorogo, 2018.
- Haq, A Faishal. *Hukum Perwakafan Di Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada, 2017.
- Hendrawati, Dewi, and Islamiyati Islamiyati. "Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Yang Tidak Tersertifikasi Di Wilayah Pesisir Utara Jawa Tengah." *Masalah-Masalah Hukum* 47, no. 1 (n.d.): 71–80.
- Huda, Miftahul. *Mengalirkan Manfaat Wakaf: Potret Perkembangan Hukum Dan Tata Kelola Wakaf Di Indonesia*. Gramata Publishing, 2015.
- Indonesia, Badan Wakaf. "Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Tentang Wakaf." *Badan Wakaf Indonesia (BWI), Jakarta* (2015).
- Indonesia, Kementerian Agama Republik. "Panduan Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Strategis." *Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf Tahun* (2013): 29–30.

- Kementerian Agama, R.I. "Fiqih Wakaf." *Jakarta: Proyek Peningkatan Zakat dan Wakaf Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji* (2003).
- Muhajir, Kh Afifuddin, and K H Nawawi. *Revitalisasi Filantropi Islam Optimalisasi Wakaf Dalam Pemberdayaan Ekonomi Umat*. Cv Literasi Nusantara Abadi, 2021.
- Mukhlisin, Muzarie. "Hukum Perwakafan Dan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat." *Kementrian Agama RI* (2010).
- Muntaqo, Firman. "Problematika Dan Prospek Wakaf Produktif Di Indonesia." *Al-Ahkam* 1, no. 25 (2015): 83–108.
- Nazhir, Standar Profesionalisme. "Kementrian Agama Republik Indonesia Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf Tahun 2015." Jakarta, 2015.
- Noviana, Lia, Ika Susilawati, and Asep Awaludin. "Masyarakat Dan Problematika Administrasi Wakaf (Upaya Pemberdayaan Produktivitas Aset Wakaf Di Desa Sooko, Kabupaten Ponorogo)." *Dimas: Jurnal Pemikiran Agama untuk Pemberdayaan* 21, no. 2 (2021): 233–256.
- Qudamah, Ibnu. *Al Mughni*. Edited by Muhyiddin Masrida. 7th ed. Jakarta: Pustaka Azzam, 2010.
- Samingan, Samingan. "Persepsi Tokoh Masyarakat Desa Tirtamulya Kecamatan Air Sugihan Kabupaten Ogan Komering Ilir Tentang Status Tanah Wakaf Yang Tidak Tercatat Oleh Ppaiw.[Skripsi]." UIN Raden Fatah Palembang, 2017.
- Sukti, Surya. "Hukum Zakat Dan Wakaf Di Indonesia." *Yogyakarta: Kanwa Publisher* (2013).
- Susanto, Heru. "Isbat Wakaf Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Tanah Wakaf Yang Belum Bersertifikat." *Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah Dan Hukum* 11, no. 1 (2017): 65–92.
- Sutedi, Adrian. "Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya" (2007).
- Tabuni, Oktovianus. "Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Peralihan Hak (Hibah) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Sleman." UAJY, 2015.
- Taufiq, M, and Muklisin Purnomo. "Model Pemberdayaan Aset Wakaf Masjid Secara Produktif Di Masjid Jogokariyan Yogyakarta." *PERADA* 1, no. 2 (2018): 129–139.
- Usman, Rachmadi. "Hukum Perwakafan Di Indonesia" (2009).
- Usman, Suparman. *Hukum Agraria Di Indonesia ( Pengantar Bagian Hukum Tanah )*. 1st ed. Banten: Fakultas Hukum UNTIRTA, 2003.
- . "Hukum Perwakafan Di Indonesia Jakarta." Darul Ulum press, 2002.

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### Surat Penunjukan Menjadi Dosen Pembimbing Skripsi



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185  
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id>.

Nomor : B-3171/Un.10.1/D1/PP.00.09/6/2021 14 Juni 2022  
Lampiran : 1 (satu) Bendel Proposal  
Hal : Permohonan Izin Riset

Yth.  
**Kantor Urusan Agama Kecamatan Wedung,  
Kabupaten Demak**  
di Tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Diberitahukan dengan hormat, bahwa dalam rangka pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi, mahasiswa kami :

N a m a : Ahmad Arif  
N I M : 1802016167  
Jurusan : Hukum Keluarga Islam

sangat membutuhkan data guna penulisan skripsi yang berjudul:

***"Problematika Sertifikasi Wakaf Tanah Masjid Pasca Diterbitkannya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 (Studi Kasus di Kecamatan Wedung Kabupaten Demak)"***

Dosen Pembimbing I : Dr. Anthin Lathifah, M. Ag  
Dosen Pembimbing II : Ahmad Zubaeri, M. H

Untuk itu kami mohon agar mahasiswa tersebut diberi izin untuk melaksanakan penelitian, wawancara, dan atau mendapatkan salinan dokumen di wilayah/lembaga/instansiyang Bapak/Ibu pimpin selama 3 (tiga) bulan sejak diizinkan.

Sebagai bahan pertimbangan bersama ini kami lampirkan :

1. Proposal Skripsi
2. Fotocopy Identitas Diri (Kartu Mahasiswa)

Demikian atas kerjasama Bapak/ Ibu, kami sampaikan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

a.n Dekan,  
Wakil Dekan  
Bidang Akademik dan Kelembagaan



pt. Ali Imron

Tembusan :  
1. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo (sebagai laporan)

CONTACT PERSON:  
(+62 858-7721-8386) Ahmad Arif

Surat Pengantar Ijin Riset



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka Km. 02 Kampus III UIN Walisongo Semarang 50185 Tlp. (024) 7601291, (024) 7624691,  
Faksimili (024) 7601291, Website : www.fih.walisongo.ac.id

Nomor : 2473 /Un.10.1/D.1/PP.00.05/03/2022

Semarang, 11 Mei 2022

Lamp. :-

Hal : **Penunjukan Menjadi Dosen**  
**Pembimbing Skripsi**

Kepada Yth.

**Sdri. Dr. Anthin Lathifah, M.Ag.**

Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo  
di Semarang

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

Sehubungan dengan pengajuan proposal skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : **Ahmad Arif**

NIM / Jurusan : **1802016167/Hukum Keluarga Islam**

Judul Skripsi : **PROBLEMATIKA SERTIFIKASI TANAH WAKAF  
MASJID PASCA DITERBITKANNYA UNDANG-  
UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 (Studi Kasus Di  
Kecamatan Wedung Kabupaten Demak)**

Maka, Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang berharap kesediaan Saudara untuk menjadi Pembimbing I penulisan skripsi mahasiswa tersebut, dengan harapan:

1. Topik yang kami setuju masih perlu mendapat pengarahan Saudara terhadap judul, kerangka pembahasan dan penulisan.
2. Pembimbingan dilakukan secara menyeluruh sampai selesainya penulisan skripsi.

Untuk membantu tugas Saudara, maka bersama ini kami tunjuk sebagai Pembimbing II : **Sdr. Ahmad Zubaeri, M.H.**

Demikian, atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih Demikian, atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*



A.n. Dekan,

Wakil Dekan Bid. Akademik & Kelembagaan

Tembusan disampaikan kepada Yth.:

1. Dekan
2. Pembimbing
3. Mahasiswa yang bersangkutan
4. Arsip



Dokumentasi bersama ketua Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Wedung



Dokumentasi bersama para responden









## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### 1. Data Pribadi

Nama : Ahmad Arif  
Tempat, tanggal Lahir : Demak, 05 Januari 2001  
Jenis Kelamin : Laki – laki  
Alamat : Ds. Angin-Angin RT 02/RW 02 Desa Buko Kecamatan Wedung  
Kabupaten Demak  
Agama : Islam  
Golongan Darah : -  
Nomor Hp : 085877218386  
E-mail : [AhmadAriffsh@gmail.com](mailto:AhmadAriffsh@gmail.com)

### 2. Pendidikan

- a. Formal
  - 1) TK Sari Budi Buko
  - 2) SDN Buko
  - 3) MTS Raudhlotul Muallimin Wedung
  - 4) MA NU Tasywiqut Thulab Kudus
  - 5) UIN Walisongo Semarang
- b. Non Formal  
Pondok Pesantren Tasywiqut Thulab Kudus