

**PROBLEMATIKA SERTIFIKASI TANAH WAKAF DI  
KELURAHAN JEMUR WONOSARI KECAMATAN WONOCOLO  
KOTA SURABAYA**

**SKRIPSI**

Oleh  
**Eki Apriliasari**  
**C07216008**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
PROGRAM STUDI MANAJEMEN ZAKAT DAN WAKAF  
SURABAYA  
2021**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : Eki Apriliasari  
NIM : C07216008  
Prodi : Manajemen Zakat dan Wakaf  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Judul Skripsi : Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf Di  
Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo  
Kota Surabaya

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 28 Desember 2020  
Saya yang menyatakan,



Eki Apriliasari  
NIM. C07216008

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi ini telah ditulis oleh Eki Apriliasari dengan NIM C07216008 telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 28 Desember 2020

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Hakim', with a horizontal line drawn through the middle of the signature.

Dr. H. Abdul Hakim, MEI.  
NIP. 197008042005011003

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang disusun oleh Eki Apriliasari NIM. C07216008 dengan judul **Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf Di Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya** telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu tanggal 13 Januari 2021 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk penyelesaian program sarjana strata satu (S1) dalam Ilmu Manajemen Zakat dan Wakaf.

### Majelis Munaqasah Skripsi :

Penguji I



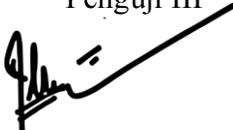
Dr. H. Abdul Hakim, MEI.  
NIP. 197008042005011003

Penguji II



Hanafi Adi Putranto, S.Si., SE., M.Si.  
NIP. 198209052015031002

Penguji III



Basar Dikuraisyin, M.H.  
NIP. 198811292019031009

Penguji IV



Li'an Fuad, Lc., MA.  
NIP. 198504212019031011

Surabaya, 13 Januari 2021

Mengesahkan,

Fakultas Ekonomis dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan,



Dr. H. Ah. Ali Arifin, MM.

NIP. 196212141993031002



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA  
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300  
E-Mail: [perpus@uinsby.ac.id](mailto:perpus@uinsby.ac.id)

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : EKI APRILIASARI  
NIM : C07216008  
Fakultas/Jurusan : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM/MANAJEMEN  
ZAKAT DAN WAKAF  
E-mail address : [ekiaprilia345@gmail.com](mailto:ekiaprilia345@gmail.com)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi  Tesis  Desertasi  Lain-lain (.....)  
yang berjudul :

**PROBLEMATIKA SERTIFIKASI TANAH WAKAF DI KELURAHAN  
JEMUR WONOSARI KECAMATAN WONOCOLO KOTA SURABAYA.**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 22 Februari 2021

Penulis

(Eki Apriliyasari)

## ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya”. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab tiga permasalahan, pertama tentang Bagaimana status Tanah Wakaf di kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya; kedua, Bagaimana proses sertifikasi Tanah wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya; ketiga, Bagaimana Problematika dalam proses sertifikasi tanah wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya.

Penelitian ini merupakan hasil penelitian lapangan (field research) di Jemur Wonosari Wonocolo Surabaya. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Selanjutnya data yang terkumpul di analisis menggunakan metode analisa deskriptif kualitatif. Pendekatan kualitatif dalam penelitian ini dimaksudkan agar penulis dapat mengetahui dan menggambarkan serta menganalisis permasalahan yang diperoleh di lapangan yaitu dari pihak nazhir dan Kantor Urusan Agama (KUA) bahwa masih banyak tanah wakaf yang belum bersertifikat secara lugas dan terperinci serta berusaha untuk mengungkapkan data dan menguraikan tentang permasalahan dalam proses persertifikasian tanah wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya.

Hasil Penelitian ini menyimpulkan bahwa: Status sertifikat tanah wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari, berdasarkan data yang diperoleh di Kantor Urusan Agama (KUA) pada tahun 2019 menunjukkan bahwa kebanyakan tanah wakaf diperuntukan untuk masjid statusnya belum bersertifikat; sedangkan Proses persertifikasian tanah wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari sudah sesuai dengan undang-undang. Dan kendala dalam proses persertifikasian tanah wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari disebabkan karena para nazhir belum melengkapi persyaratan untuk melakukan sertifikasi tanah wakaf, karena surat-surat pada saat awal proses perwakafan tidak lengkap demikian juga. Wakif sudah meninggal dan ahli waris tidak diketahui keberadaannya serta terkendala dalam masalah biaya dan prosesnya yang membutuhkan waktu yang lama.

Sejalan dengan uraian di atas maka, ada beberapa usulan dan saran untuk perbaikan selanjutnya, yaitu perlu adanya pelatihan dan pembekalan baik itu dari jajaran kepemimpinan sampai pelatihan terhadap nazhir tentang prosesi sertifikasi tanah wakaf, khususnya di Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya.



G. Tujuan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf .....	38
H. Administrasi Harta Benda Wakaf .....	39
I. Prosedur Sertifikasi Harta Benda Wakaf Tak Bergerak .....	43
<b>BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN .....</b>	<b>46</b>
A. Sejarah kelurahan Jemur Wonosari Wonocolo Kota Surabaya .	46
B. Letak Geografis .....	47
C. Keadaan Sosial Budaya .....	48
D. Jumlah Tanah Wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari Wonocolo Kota Surabaya .....	51
E. Gambaran Tanah Wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari Wonocolo Kota Surabaya.....	52
<b>BAB IV PEMBAHASAN.....</b>	<b>54</b>
A. Status Tanah Wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya.....	54
B. Proses Sertifikasi Tanah Wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya .....	56
C. Kendala dalam Persertifikasian Tanah Wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari .....	63
D. Solusi dalam Persertifikasian Tanah Wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari .....	68
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>72</b>
A. Kesimpulan .....	72
B. Saran .....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>75</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>78</b>





Artinya, jumlah harta wakaf khususnya wakaf tanah dan uang belum mencukupi dan berpengaruh secara signifikan di masyarakat. Kenyataan ini memerlukan penanganan profesional untuk mengembangkan potensi wakaf sebagai penunjang dakwah Islamiyah.

Di Indonesia, masalah pertanahan memperoleh kedudukan yang penting, hal ini dapat diketahui di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Pengaturan tentang pertanahan tersebut selanjutnya diatur dalam Undang-Undang tersendiri, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang lebih lanjut lagi diatur dalam berbagai peraturan pelaksanaan.

Salah satu masalah keagamaan yang menyangkut hukum pertanahan adalah masalah perwakafan, tanah milik wakaf adalah suatu lembaga keagamaan yang dapat dimanfaatkan sebagai salah satu sarana pembangunan dan pengembangan kehidupan keagamaan, khususnya bagi umat Islam dalam rangka mencapai kesejahteraan materiil dan spirituil guna menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Sesuai dengan peraturan pemerintah tanah wakaf adalah tanah hak milik yang sudah diwakafkan. Perwakafan tanah hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang suci, mulia dan terpuji yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum, dengan memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang

berupa tanah hak milik dan melambangkannya untuk selama-lamanya menjadi wakaf sosial.

Indonesia merupakan negara yang memiliki perairan dan daratan yang sangat luas, daratan itu sendiri memiliki tanah wakaf yang sangat luas. Namun masih sangat banyak tanah wakaf di Indonesia yang belum memiliki sertifikat. Sehingga hal ini memberikan dampak yang tidak jelas posisinya sebagai tanah wakaf dan mempunyai kendala dalam penggunaan tanah wakaf itu.

Sementara sertifikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1): sertifikat hanya diserahkan kepada pihak yang namanya tertera dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang tertera haknya, sedangkan sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dibukukan dalam buku tanah tersebut.

Legalitas perwakafan saat ini masih kurang diminati oleh masyarakat, dalam artian masyarakat masih menyepelekan legalitas dari tanah yang diwakafkan. Seperti halnya yang terjadi di Kelurahan Jemur Wonosari, dimana banyak sekali tanah wakaf yang sudah berdiri bangunan berupa masjid, mushola, dan tempat sosial yang tidak memiliki sertifikat wakaf. Banyaknya tanah wakaf yang tidak memiliki legalitas di Jemur Wonosari ini ditakutkan akan terjadi sengketa yang diawali oleh ahli waris yang meminta kembali tanah wakaf dengan alasan tak ada legalitas yang sah atas perwakafan tersebut. Terlebih lagi di Kelurahan Jemur Wonosari banyak sekali pendatang dari luar Kota Surabaya, besar kemungkinan wakif ialah penduduk asli dan nadzir











1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis status tanah wakaf Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya.
2. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis proses sertifikasi tanah wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya.
3. Untuk menganalisis problematika dalam proses sertifikasi tanah wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya.

#### **E. Kajian Pustaka**

Kajian Pustaka adalah Penelitian terdahulu yang memuat tentang hasil penelitian dan karya ilmiah yang telah terdahulu. Berdasarkan penelusuran, peneliti mendapatkan beberapa penelitian terdahulu. Hal itu dilakukan agar penelitian yang sedang diteliti tidak memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan sebelumnya. Kalaupun ada bukan kesamaan yang bersifat mutlak. Hasil dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Ismaniar Ismail dan Novayanti sopia Rukman S dalam Jurnal Administrasi ISSN 2301-7058 yang berjudul “Efektivitas Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (LARASITA) DI Kota Makassar”. Dari hasil penelitian yang dilakuka menunjukan pelaksanaan Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah (Larasita) di Kota Makassar kurang efektif. Hal ini diakibatkan karena indikator efisiensi pelayanan dari segi waktu, dimana penyelesaian sertifikasi dan pelaksanaan Larasita tidak sesuai dengan ketentuan yang telah dibuat sebelumnya. Hal ini, diperparah dengan kondisi prasarana yang mengalami kerusakan dan

keterbatasan sehingga menghambat proses pelayanan Larasita. Namun, indikator prosedur pelayanan, koordinasi pimpinan dan bawahan serta responsivitas pegawai dapat dikatakan efektif.<sup>8</sup> Persamaannya adalah mengkaji tentang sertifikat tanah wakaf, sedangkan perbedaannya adalah peneliti mengkaji tentang problematika dalam sertifikasi tanah wakaf dan Ismaniar Ismail & Novayanti Sophia Rukmana S lebih fokus pada efektivitas layanan rakyat untuk sertifikasi tanah wakaf.

2. Anohib dalam skripsi yang berjudul “Efektivitas Tugas Nazhir Dalam Pengelolaan Tanah Wakaf di Kota Bengkulu”. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitiannya pengelolaan tanah wakaf oleh nazhir belum efektif, karena jumlahnya yang masih sedikit, sedangkan potensi yang seharusnya bisa dimanfaatkan banyak.<sup>9</sup> Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sama-sama mengkaji tentang tanah wakaf, sedangkan perbedaan terletak pada fokusnya, dimana peneliti fokus pada permasalahan sertifikasi tanah wakaf sedangkan Anohib lebih fokus pada peran nazhir dalam pengelolaan tanah wakaf pada masjid.
3. Sanep Ahmad dan Nur Diyana bt Muhamed, dalam jurnal Internasional yang berjudul “Institusi Wakaf dan Pembangunan Ekonomi Negara : Kes Pembangunan Tanah Wakaf di Malaysia”. Metode yang digunakan

---

<sup>8</sup> Ismaniar Ismail & Novayanti Sophia Rukmana S “Efektivitas Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita) di Kota Makassar”, *Jurnal Administrasi'ta ISSN 2301-7058*, Dosen STISIP Muhammadiyah Sinjai.

<sup>9</sup> Anohib “Efektifitas Tugas Nazhir Dalam Pengelolaan Tanah Wakaf di Kota Bengkulu”. (Skripsi- IAIN Bengkulu, 2017).

pada penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini adalah dana wakaf telah disediakan dan pengurusan dana ini dilakukan secara profesional dan terdapat juga beberapa peruntukan khas untuk wakaf dalam RMK-9, RMK-10 dan bujet 2010. Program khusus seperti pembangunan bazar wakaf untuk rakyat juga telah dilaksanakan bagi memastikan peranan positif institusi wakaf dalam pembangunan ekonomi. Implikasi penting kajian ialah institusi wakaf kini telah diakui kepentingannya dan peruntukan khusus perlu terus dipertingkatkan dari masa kekemudian bagi memastikan peranannya dalam pembangunan ekonomi negara khususnya pembangunan ekonomi umat islam.<sup>10</sup>

4. Ahmad Afif dalam Skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Tentang Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf Aset Persyarikatan Muhammadiyah Ditinjau dari Aspek Kepastian Hukum (Studi di SD Muhammadiyah 9 Malang)” Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Hasil penelitiannya melihat secara yuridis tentang kasus sertifikasi tanah wakaf yang berlokasi di SD Muhammadiyah 9 Malang.<sup>11</sup> Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sama-sama mengkaji tentang tanah wakaf, sedangkan perbedaan terletak pada fokusnya, dimana peneliti

---

<sup>10</sup> Sanep Ahmad dan Nur Diyana bt Muhamed. “Institusi Wakaf dan Pembangunan Ekonomi Negara : Kes Pembangunan Tanah Wakaf di Malaysia”, *Jurnal Internasional*, (Universitas Kebangsaan Malaysia 43600 Bangi Selangor, 2011)

<sup>11</sup> Ahmad Afif “Tinjauan Yuridis Tentang Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf Aset Persyarikatan Muhammadiyah Ditinjau dari Aspek Kepastian Hukum (Studi di SD Muhammadiyah 9 Malang)” (Skripsi—Universitas Muhammadiyah Malang, 2018).











penelitian yang sedang diteliti tidak memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan sebelumnya. Lalu metode penelitian, bermaksud untuk menjelaskan bagaimana cara yang akan dilakukan penulis dalam penelitian ini, pendekatan apa yang akan digunakan dan bagaimana langkah-langkah penelitian tersebut akan dilakukan. Terakhir, sistematika penulisan untuk memberikan gambaran secara umum, sistematis, logis, dan korelatif mengenai kerangka bahasan penelitian.

Pada Bab II (dua) berisi Kajian Teori yang terdiri dari bahasan tentang sertifikat tanah wakaf. Di dalam hal ini penulis merasa penting untuk membahasnya, karena ini termasuk pembahasan yang lebih terfokus pada penelitian ini. Pada bab ini akan dijelaskan pengertian wakaf, dasar hukum wakaf, rukun dan syarat wakaf, objek, fungsi dan tujuan wakaf, nadzir, pengertian sertifikasi tanah wakaf, tujuan pendaftaran sertifikasi tanah wakaf, administrasi harta benda wakaf, dan prosedur sertifikasi harta benda wakaf tak bergerak.

Bab III (tiga) berisi Gambaran Umum Objek Penelitian yang terdiri dari gambaran umum di kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya yaitu sejarah di kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya, letak geografis, keadaan sosial budaya, jumlah tanah wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari Wonocolo Kota Surabaya, Gambaran tanah wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari Wonocolo Kota Surabaya.

Bab IV (empat) berisi bahasan tentang analisa status tanah wakaf di





























- 1) Tujuan wakaf tidak boleh bertentangan dengan kepentingan agama Islam.
- 2) Jika wakaf dilakukan melalui wasiat, maka baru terlaksana setelah si wakif meninggal dunia dan tidak boleh melebihi 1/3 dari harta peninggalan.
- 3) Wakaf itu pasti berkekalan dan terus menerus, artinya tidak boleh dibatasi dengan jangka waktu.
- 4) Wakaf tidak boleh ditarik kembali oleh si wakif atau ahli warisnya.
- 5) Wakaf itu mesti dilakukan secara tunai, karena berwakaf berarti memindahkan hak milik pada waktu terjadi wakaf itu.
- 6) Hendaklah wakaf itu disebutkan dengan terang kepada siapa diwakafkan.
- 7) Setiap harta wakaf harus dimanfaatkan sesuai dengan tujuan wakaf pada umumnya.

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa untuk dapat dikatakan telah ada perwakafan maka harus dipenuhi empat rukun secara kumulatif yaitu adanya wakif, nadzir, obyek wakaf (harta) dan akad wakaf. Sedangkan untuk syarat adanya wakaf yaitu wakaf harus dilakukan selama-lamanya, secara tunai dan terang.

#### 4. **Objek, fungsi, dan Tujuan Wakaf**

Objek wakaf adalah harta benda yang oleh undang-undang wakaf disebut dengan harta benda wakaf yang didefinisikan sebagai harta benda yang memiliki daya tahan lama dan manfaat jangka panjang serta





















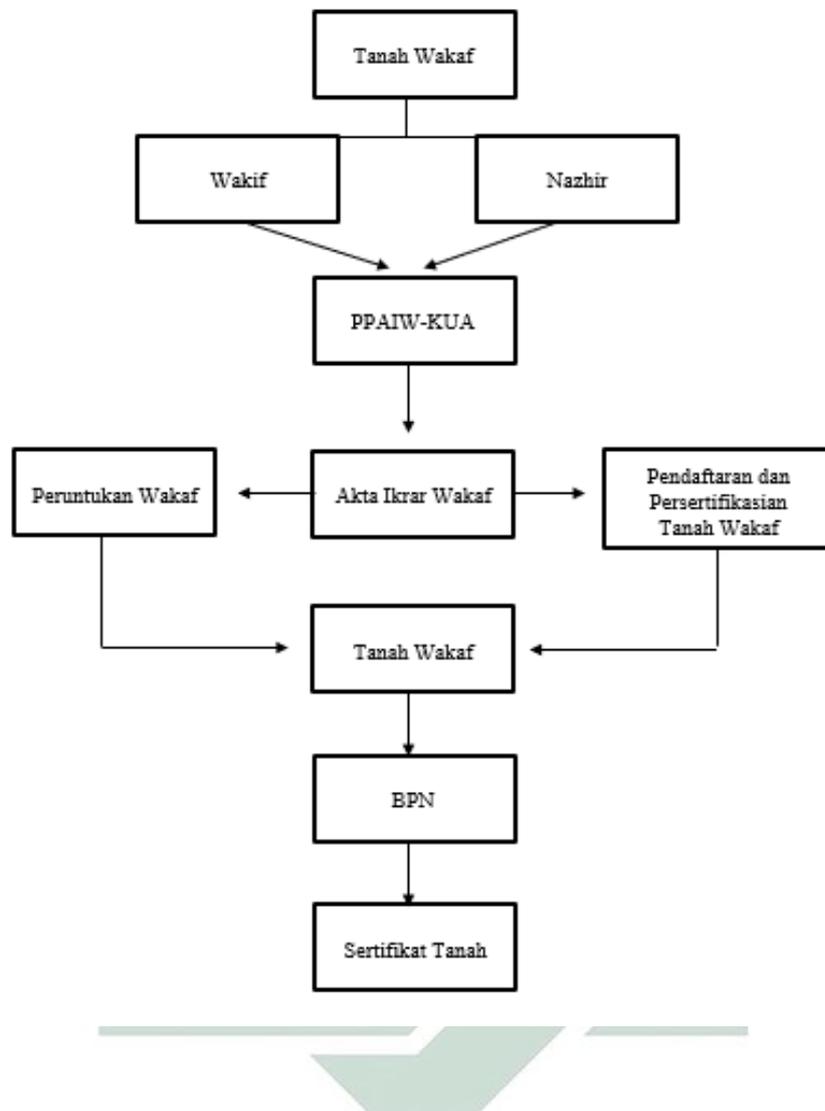
- 5) Harus ada Nadzir perorangan WNI dan atau Badan Hukum Indonesia.<sup>42</sup>
- b. Proses pembuatan Akta Ikrar Wakaf
- 1) Calon wakif harus datang di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dengan membawa Sertifikat Hak Atas Tanah serta surat lainnya.
  - 2) PPAIW melakukan sebagai berikut :
    - a) Meneliti kehendak calon wakif dan tanah yang hendak diwakafkan.
    - b) Meneliti para saksi Ikrar Wakaf.
    - c) Menyaksikan pelaksanaan Ikrar Wakaf.
  - 3) Calon wakif mengikrarkan wakaf dengan lisan, jelas dan tegas kepada nadzir di hadapan PPAIW dengan para saksi, kemudian dituangkan dengan bentuk tertulis menurut formulir W.1.
  - 4) Meneliti identitas calon wakif (KTP, KK, Surat Nikah, Paspor dll).
  - 5) Meneliti identitas nadzir.
  - 6) Calon wakif yang tidak datang di hadapan PPAIW dapat memberikan kuasa tertulis secara matreatik di hadapan notaris dan/dihadapan Kepala Kantor Depag Kabupaten/Kota dan dibacakan kepada nadzir di hadapan PPAIW dan para saksi.

---

<sup>42</sup> Farid Wadjdy dan Mursyid, *Wakaf & Kesejahteraan Ummat*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007), 140



### Alur Proses Persertifikasian Tanah Wakaf



























/ 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.

3. Tanah hak milik yang belum bersertifikat (bekas tanah hak milik adat) sebagai berikut :
  - 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.



menyerahkan surat-surat di atas.

- 5) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat memproses dan meneruskan permohonan kepada Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
  - 6) Setelah diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atas nama nadzir, kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan sertifikat wakaf.
- b. Wakif atau ahli warisnya masih ada, tetapi tidak mempunyai surat bukti penguasaan.
- 1) Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah yang diketahui Camat tentang perwakafan tanah tersebut dan tidak dalam sengketa, serta kebenaran penguasaan/penggarapan oleh calon wakif.
  - 2) Proses selanjutnya sebagaimana tersebut pada huruf a angka 2 sampai 6. c. Wakif atau ahli warisnya tidak ada.
    - a) Surat keterangan tentang tanah (kalau ada).
    - b) Surat Kepala Desa/Lurah diketahui Camat tentang perwakafan.
    - c) Surat pernyataan tentang perwakafan tanah dari orang-orang yang bersebelahan dengan tanah tersebut.
    - d) Nadzir atau Kepala Desa/Lurah mendaftarkannya kepada KUA Kecamatan setempat.
    - e) Kepala KUA meneliti dan mengesahkan nadzir.
    - f) PPAIW membuat akta pengganti AIW.
    - g) PPAIW atas nama nadzir dan atau nadzir mengajukan









terdahulu sudah meninggal ditambah lagi ahli waris tidak diketahui keberadaannya ataupun lagi nadzir 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 cukup lama.

Dari berbagai macam kendala yang dikemukakan oleh para nadzir di kelurahan Jemur Wonosari yang dapat menghambat proses sertifikasi tanah wakaf tersebut, penulis dapat menyimpulkan kendala-kendala dalam pembuatan sertifikat tanah wakaf di kelurahan Jemur Wonosari yaitu, sebagai berikut :

1. Hilangnya sertifikat tanah dikarenakan nadzir yang mengurus tanah wakaf sudah tergantikan dengan yang baru, oleh sebab itu nadzir yang baru sudah tidak mengetahui kelanjutan berkas-berkas yang perlu dipersiapkan untuk menjadikan tanah wakaf memiliki sertifikat yang diakui oleh negara.
2. Biaya operasional dalam mengurus sertifikat tanah wakaf sangat besar, sehingga ada beberapa nadzir keberatan dalam mengurus tanah wakaf tersebut dikarenakan keperluan masjid selain mengurus tanah wakaf masih banyak baik itu dari segi pembangunan ataupun segi operasional yang lain.
3. Nadzir merasa kesulitan dalam mengurus sertifikasi tanah wakaf dikarenakan prosesnya terlalu lama, dan ribet, namun proses yang lama sebenarnya berguna untuk menjaga dan melindungi tanah wakaf.

4. Surat-surat proses sertifikasi belum lengkap, karena nadzir dan wakifnya sudah meninggal dunia, bahkan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya, bahkan laporan ke KUA belum ada jalan keluar, akan tetapi semakin membebani nadzir untuk menemukan identitas wakif dan nadzir yang lama.
5. Proses wakaf secara lisan menyebabkan kebingungan bagi nadzir dalam mengurus sertifikasi tanah wakaf, karena surat-surat tanah wakaf yang dikelola oleh nadzir tidak ada.

Melihat kendala di atas dalam melakukan sertifikasi tanah wakaf peneliti menyimpulkan bahwa kendala sertifikasi tanah wakaf di kelurahan Jemur Wonosari adalah banyaknya berkas yang belum lengkap sehingga menghambat jalannya proses sertifikasi tanah wakaf dan biaya yang dikeluarkan oleh nadzir juga menjadi kendala sehingga menganggap proses yang di terapkan untuk pengsertifikasian sangat rumit serta prosesnya yang membutuhkan waktu yang lama.

Oleh sebab itu, perlu adanya pembekalan lebih lanjut bagi pihak yang bertanggung jawab dalam mengurus tanah wakaf, karena masyarakat belum seberapa paham mengenai alur dan prosedur sertifikasi tanah wakaf.

Kendala dalam proses persertifikasian tanah wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari juga disebabkan karena banyaknya tanah wakaf yang tidak mempunyai bukti perwakafan. Para nadzir juga sulit melengkapi persyaratan untuk melakukan sertifikasi tanah wakaf, karena surat-surat pada saat awal proses perwakafan tidak lengkap, sehingga tanah tersebut tidak memiliki bukti









Pejabat Pembantu Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yaitu kepala KUA yang mewilayahi tempat objek wakaf guna merencanakan Ikrar Wakaf dengan membawa bukti asli dan foto copy kepemilikan (Sertifikat Hak, HBG, Keterangan Tanah Negara (yang sudah dikuasai Lembaga Sosial dan didirikan bangunan sosial).

- e. Calon wakif dan nazhir memenuhi persyaratan administrasi yang dibutuhkan, diusahakan persyaratan administrasi telah lengkap sebelum dilaksanakan Ikrar Wakaf.
  - f. Setelah persyaratan diperiksa dan cukup memenuhi syarat, Ikrar Wakaf dilaksanakan di depan PPAIW dan diterbitkan Akta Ikrar Wakaf (untuk wakaf baru atau wakifnya masih ada) atau Akta Ikrar Penggati Ikrar Wakaf (untuk wakaf yang telah lama dilakukan oleh wakif dibawah tangan dan wakifnya telah meninggal dunia, ahli waris hanya mendaftarkan wakaf).
  - g. Nazhir atau orang yang ditunjuk mendaftarkan Tanah Wakaf ke kantor BPN setempat untuk mendapatkan sertifikat tanah wakaf sesuai dengan persyaratan yan ada.
3. Problematika dalam proses persertifikasian tanah wakaf di Kelurahan Jemur Wonosari disebabkan karena para nazhir belum melengkapi persyaratan untuk melakukan sertifikasi tanah wakaf, karena surat- surat pada saat awal proses perwakafan tidak lengkap demikian juga nazhir maupun wakifnya sudah meninggal, ahli waris tidak diketahui keberadaannya serta terkendala dalam masalah biaya dan prosesnya yang membutuhkan waktu yang lama.



peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemerintah daerah agar memudahkan pengurusannya. Peran BPN sangat signifikan dalam usaha memudahkan proses pembuatan sertifikat tanah wakaf. Peran Pemda juga sangat penting dalam menanggulangi pembiayaan sertifikasi, pemberdayaan, pengelolaan, dan pengembanan tanah wakaf yang ada di Kelurahan Jemur Wonosari.

2. Memberikan advokasi secara penuh terhadap tanah-tanah wakaf yang bermasalah secara hukum dan tanah wakaf yang memiliki keterbatasan kelengkapan surat-surat sekaligus tanah wakaf menjadi sengketa. Dukungan advokasi ini melibatkan banyak pihak, seperti pihak nadzir, ahli hukum yang peduli terhadap harta benda wakaf, masyarakat banyak dan yang lebih utama adalah pihak pemerintah. Dimana pemerintah ini meliputi :
  - a. Departemen Agama dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) lebih dikoordinasi dan diintensifkan lagi baik ditingkat provinsi maupun Kota beserta instansi terkait lainnya, agar melakukan penyuluhan dan sosialisasi baik kepada para pejabat yang berwenang menangani wakaf maupun kepada masyarakat terutama mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah.
  - b. Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) Surabaya harusnya aktif dalam melakukan pembinaan guna memberikan pemahaman terhadap nadzir agar pengelolaan dapat berjalan sebagaimana amanat undang-undang yang berlaku serta sesuai dengan syariat. Dan menjelaskan bahwa tanah wakaf itu harus dilindungi







Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam. *Panduan Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Strategis*. Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf Departemen Agama RI, 2008.

Direktorat Pemberdayaan Zakat dan Wakaf. “Daftar Tanah Wakaf KUA Wonocolo - Kota Surabaya - Jawa Timur” *Siwak*. Juni 2020.

Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam. “*Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*”. Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf, 2008.

Farid Wadjdy dan Mursyid. *Wakaf & Kesejahteraan Ummat*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007.

H. Mukhlisin Muzarie. *Hukum perwakafan dan Implikasinya Terhadap kesejahteraan Masyarakat (Implementasi Wakaf di pondok Modern Darussalam Gontor)*. Jakarta: Dapertemen Agama RI, 2010.

Imam Suhadi. *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat*. Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 2002.

Ismaniar Ismail & Novayanti Sopia Rukmana S. “Efektivitas Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita) di Kota Makassar”. *Jurnal Administrasi'ta ISSN 2301-7058*, Dosen STISIP Muhammadiyah Sinjai.

Komplikasi Hukum Islam di Indonesia Bab I pasal 215.

Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi. *Hukum Wakaf, terj. Ahrul Sani Faturrahman*. Jakarta: IIMAN Press, 2004.

Mudjiono. *Politik dan Hukum Agraria*. Cet 1. Yogyakarta : Liberty : 1977.

Nur Fadhilah. “*Wakaf Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*”, *Ahkam Jurnal Hukum Islam*, Vol. 10, Nomor 1. Juli, 2005.

