

**PENERIMAAN WAKAF TANAH HAK MILIK YANG BELUM BALIK  
NAMA SERTIFIKAT PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 41  
TAHUN 2004 TENTANG WAKAF**

**(Studi Di Kantor Urusan Agama Kecamatan Lowokwaru)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**SADDAM ARIFANDI  
NIM. 200201110188**



**PROGRAM STUDI HUKUM KELUARGA ISLAM  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2024**

**PENERIMAAN WAKAF TANAH HAK MILIK YANG BELUM BALIK  
NAMA SERTIFIKAT PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 41  
TAHUN 2004 TENTANG WAKAF**

**(Studi Di Kantor Urusan Agama Lowokwaru)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**SADDAM ARIFANDI  
NIM. 200201110188**



**PROGRAM STUDI HUKUM KELUARGA ISLAM**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2024**

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,  
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**“PENERIMAAN WAKAF TANAH HAK MILIK YANG BELUM BALIK  
NAMA SERTIFIKAT PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 41  
TAHUN 2004 TENTANG WAKAF**

**(Studi Di Kantor Urusan Agama Lowokwaru)”**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal hukum.

Malang, 07 Februari 2024  
Penulis,



**Saddam Arifandi**  
NIM. 200201110188

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi Saudara Saddam Arifandi, NIM. 200201110188, mahasiswa Program Studi Hukum Keluarga Islam Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PENERIMAAN WAKAF TANAH HAK MILIK YANG BELUM BALIK  
NAMA SERTIFIKAT PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 41  
TAHUN 2004 TENTANG WAKAF**

**(Studi Di Kantor Urusan Agama Lowokwaru)**

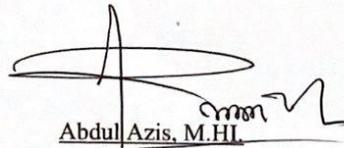
Maka Pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,  
Ketua Program Studi,



Erik Sabti Rahmawati, M.A., M.Ag.  
NIP. 197511082009012003

Malang, 07 Februari 2024  
Dosen Pembimbing,



Abdul Azis, M.HI  
NIP. 19861016201608011026

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara **Saddam Arifandi**, NIM: 200201110188, mahasiswa Program Studi Hukum Keluarga Islam, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**“PENERIMAAN WAKAF TANAH HAK MILIK YANG BELUM BALIK  
NAMA SERTIFIKAT PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 41  
TAHUN 2004 TENTANG WAKAF**

**(Studi Di Kantor Urusan Agama Lowokwaru)”**

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal:

Dengan Penguji:

1. Rayno Dwi Adityo, SH., MH.

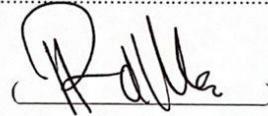
NIP. 198609052019031008

2. Abdul Azis, M.HI.

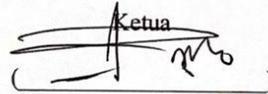
NIP. 19861016201608011026

3. Dr. Erfaniah Zuhriah, M.H.

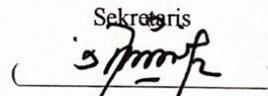
NIP. 197301181998032004



Ketua



Sekretaris



Penguji Utama



Februari 2024

Dr. Pr. Sudirman, MA., CAHRM  
NIP. 197708222005011003

## **MOTTO**

*Perumpamaan orang-orang yang menginfakkan hartanya di jalan Allah adalah seperti (orang-orang yang menabur) sebutir biji (benih) yang menumbuhkan tujuh tangkai, pada setiap tangkai ada seratus biji. Allah melipatgandakan (pahala) bagi siapa yang Dia kehendaki. Allah Maha Luas lagi Maha Mengetahui.*

(Q.S Al-Baqarah ayat 261)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Qur'an Kemenag, "Al-Baqarah 261," LPMQ, 2022, diakses 07 Februari 2024, <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/2?from=261&to=286>.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، لَا حَوْلَ وَلَا قُوَّةَ إِلَّا بِاللَّهِ الْعَلِيِّ الْعَظِيمِ

Segala puja dan puji kami panjatkan *kehadirat* Allah SWT. Yang telah memberikan nikmat berupa kesehatan, ketakwaan dan kesempatan dalam mencari ilmu di tingkatan perguruan tinggi. Sehingga terciptalah penelitian yang berjudul **“Penerimaan Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik Nama Sertifikat Perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi Di Kantor Urusan Agama Lowokwaru)”** terselesaikan dengan baik.

*Shalawat* beserta salam tercurahkan kepada baginda alam yakni Nabi Muhammad SAW. yang telah memberi tauladan yang sangat baik bagi umatnya, serta telah memberikan keadilan berkepemimpinan dan kehakiman dalam menegakkan hukum. Sehingga merubah umat dari zaman *kejahilan* hingga zaman terang-benderang yaitu *Ad-dinul Islam*, dengan bertujuan untuk mencapai *ridho* dan karunia Allah SWT.

Dengan kerendahan hati terhadap segala bimbingan, dukungan, bantuan, arahan, didikan serta *Do'a* yang telah diberikan. Peneliti menyampaikan banyak terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. M. Zainuddin, MA selaku Rektor UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.

2. Prof. Dr. Sudirman, MA., CAHRM selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Erik Sabti Rahmawati, MA, M.Ag selaku Ketua Program Studi Hukum Keluarga Islam Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ustadz Abdul Azis, M.HI selaku Dosen pembimbing peneliti yang telah mencurahkan waktu untuk memberikan arahan dalam penelitian skripsi ini sehingga terselesaikan dengan baik.
5. Bapak Rayno Dwi Adityo, M.H selaku Dosen Wali peneliti selama menempuh pendidikan di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
6. Kedua orang tua peneliti, H. Zulkifli dan Hj. Ratnamala yang telah memberikan kasih sayangnya yang tidak terhingga dengan cara mendidik, mendukung, menasehati, serta mendoakan peneliti dari semenjak kecil hingga dewasa ini.
7. Keluarga besar Alm H. Lathif Sarbini dan H. Nasarudin, khususnya Alm. Abang peneliti Ahmad Septian Wahyudi dan kedua adik peneliti Dina Kamila Islamiyah dan Dini Islamiyatul Fithriyah, yang telah mendukung peneliti baik dalam segi materi maupun moral dalam setiap langkahnya.
8. Ustadz. Dr. Abd. Rouf, M.HI selaku Pengasuh Pondok Pesantren Tahfidz Bani Yusuf, sekaligus menjadi ayah dan keluarga peneliti ketika menimba ilmu di Kota Malang yang telah membimbing peneliti dengan sangat baik.
9. Segenap Dosen dan Staf karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

10. Guru-Guru peneliti dari mulai belajar membaca hingga sampai di titik ini yang sudah menyelesaikan tugas akhir pada program S-1 dalam meraih gelar sarjana hukum pada tingkat perguruan tinggi di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
11. Teman-teman peneliti yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, khususnya teman-teman Pondok Pesantren Tahfidz Bani Yusuf, teman-teman Zevogent, teman-teman ISBA dan teman-teman di rumah yang telah menjadi keluarga yang baik bagi peneliti.

Semoga dengan segala kebaikan, dukungan, serta pengorbanannya menjadi amal kebaikan. Dan semoga dibalas dan di ganti dengan yang lebih oleh Allah SWT. Peneliti juga menyadari bahwa penelitian ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu peneliti mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun, untuk memperbaiki dan menyempurnakan penelitian skripsi ini.

Malang, 07 Februari 2024  
Peneliti,

Saddam Arifandi  
NIM. 200201110188

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Dalam penelitian karya ilmiah, penggunaan istilah asing kerap tidak dihindarkan. Secara umum sesuai Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia kata asing ditulis (dicetak) miring. Dalam konteks Bahasa Arab, terdapat pedoman transliterasi khusus yang berlaku internasional. Berikut ini disajikan tabel pedoman transliterasi sebagai acuan penelitian karya ilmiah.

### A. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
أ	‘	ط	ṭ
ب	b	ظ	ẓ
ت	t	ع	‘
ث	th	غ	gh
ج	j	ف	f
ح	ḥ	ق	q
خ	kh	ك	k
د	d	ل	l
ذ	dh	م	m
ر	r	ن	n
ز	z	و	w
س	s	ه	h
ش	sh	ء	‘
ص	ṣ	ي	y
ض	ḍ		

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika hamzah (ء) terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	Fathah	A	A
اِ	Kasrah	I	I
اُ	Dammah	U	U

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَيَّ	Fathah dan ya	Ai	A dan I
اَوَّ	Fathah dan wau	Iu	A dan U

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوَّلَ : *hau-la*

## C. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
------------------	------	-----------------	------

تَايَ	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis diatas
يَ	Kasrah dan ya	ī	i dan garis diatas
وُ	Ḍammah dan wau	ū	u dan garis diatas

Contoh:

مَاتَا : māṭā

رَمَى : ramā

قِيلَ : qīla

يَمُوتُ : yamūtu

#### D. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah (h).

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَضِيلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

### E. Syaddah (*Tasydīd*)

*Syaddah* atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* ( ّ ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*. Contoh:

رَبَّنَا : *rabbanā*

نَجَّيْنَا : *najjainā*

الْحَقُّ : *al-ḥaqq*

الْحَجُّ : *al-ḥajj*

نُعَمُّ : *nu'ima*

عُدُّوْ : *'aduwwu*

Jika huruf *ى* ber- *tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf berharakat kasrah ( ِ ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (ī). Contoh:

عَلِيٍّ : *'Alī* (bukan *'Aliyy* atau *'Aly*)

عَرَبِيٍّ : *'Arabī* (bukan *'Arabiyy* atau *'Araby*)

### F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *ال* (alif lam ma'arifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalāh* (bukan *az-zalzalāh*)

الفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

### G. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْءُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أُمِرْتُ : *umirtu*

### H. Penelitian Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Alquran (dari *al-Qur'ān*), sunnah, hadis, khusus dan umum. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

*Fī zilāl al-Qur’ān*

*Al-Sunnah qabl al-tadwīn*

*Al-‘Ibārāt Fī ‘Umūm al-Lafz lā bi khuṣūṣ al-sabab*

### **I. Lafz Al-Jalālah (الله )**

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينُ اللهِ : *dīnullāh*

Adapun ta marbūṭah di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf (t). Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللهِ : *hum fī raḥmatillāh*

### **J. Huruf Kapital**

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang

al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

*Wa mā Muḥammadun illā rasūl, Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi  
Bakkata mubārakan, Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fīh al-Qur‘ān  
Naṣīr al-Dīn al-Ṭūs Abū Naṣr al-Farābī, Al-Gazālī, Al-Munqiz min al-Ḍalāl*

## DAFTAR ISI

<b>COVER .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xx</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xxi</b>
<b>خلاصة.....</b>	<b>xxii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	4
C. Rumusan Masalah .....	5
D. Tujuan Penelitian .....	5
E. Manfaat Penelitian .....	5
F. Definisi Operasional.....	6
G. Sistematika Pembahasan .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>10</b>
A. Penelitian Terdahulu.....	10
B. Kerangka Teori .....	19

<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>41</b>
A. Jenis Penelitian .....	41
B. Pendekatan Penelitian.....	41
C. Lokasi Penelitian .....	43
D. Jenis dan Sumber Data .....	43
E. Metode Pengumpulan Data .....	45
F. Metode Pengolahan Data.....	47
<b>BAB IV PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>51</b>
A. Prosedur Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik Nama Sertifikat di KUA Lowokwaru.....	51
B. Pertimbangan KUA Lowokwaru Dalam Penerimaan Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik Nama Sertifikat Perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf .....	59
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>65</b>
A. Kesimpulan .....	65
B. Saran.....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>68</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>78</b>

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1: Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

Tabel 2: Sumber Informan

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Gambar 1 Wawancara Bersama Informan.

Gambar 2 Surat Izin Penelitian.

Gambar 3 Surat Balasan Penelitian.

Gambar 4 Bukti Konsultasi.

Gambar 5 Pedoman Wawancara.

## ABSTRAK

Saddam Arifandi, 200201110188, “**Penerimaan Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik Nama Sertifikat Perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi di Kantor Urusan Agama Lowokwaru)**”, Skripsi, Program Studi Hukum Keluarga Islam, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Abdul Azis, M.HI.

---

Kata kunci: *Wakaf Tanah, Hak Milik, Belum Dibalik Namakan.*

Perwakafan di Kantor Urusan Agama (KUA) Lowokwaru terdapat beberapa cara dalam penerimaannya, khususnya wakaf tanah. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena transaksi jual beli. Ketika pihak pembeli sudah membayar lunas atas tanah yang dibelinya, maka dilakukan sertifikasi atas tanah untuk mendapatkan bukti hak milik. Ada beberapa faktor bagi masyarakat Lowokwaru untuk tidak melakukan sertifikasi atas tanahnya yaitu proses yang rumit dan adanya biaya yang tergolong mahal. Hal tersebut terjadinya penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat yang dapat menimbulkan faktor masalah dan mudharat. Dalam hal ini peneliti menggunakan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf sebagai pisau analisisnya. Maka, tujuan penelitian ini adalah bagaimana prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru? Dan bagaimana pertimbangan KUA Lowokwaru dalam penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat Perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf?

Penelitian ini merupakan penelitian empiris, dengan pendekatan kualitatif. Jenis data yang digunakan yaitu data primer yang diperoleh melalui wawancara Staf, Penghulu dan Kepala KUA Lowokwaru. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Sedangkan dalam proses pengolahan data menggunakan teknik pemeriksaan data, klasifikasi, verifikasi, analisis dan kesimpulan.

Hasil penelitian ini menunjukkan (1) dalam prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru ada dua cara yaitu: *Pertama*, dengan menyertakan bukti hak milik seperti Akta Jual Beli (AJB). *Kedua*, dalam pemberkasan administrasinya menggunakan nama dan identitas penjual dan dalam pengucapan ikrar wakafnya pun oleh penjual yang diniatkan kepada pembeli. Secara hakekat yang berwakaf adalah pembeli. (2) pertimbangan KUA Lowokwaru dalam menerima wakaf tanah demikian adalah mempermudah. Dikarenakan dalam membalik namakan sertifikat tanah terdapat proses yang rumit dan adanya biaya yang tergolong mahal. Secara prosedural wakaf tanah, maka sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dengan menjadikan penjual sebagai pewakif. Hanya saja kebijakan tersebut belum di atur dalam Undang-Undang Wakaf dan tidak *lazim* dilakukan pada umumnya. Kebijakan ini dapat menimbulkan faktor masalah dan juga faktor mudharat.

*Saddam Arifandi, 200201110188, " Acceptance of Waqf of Freehold Land that has not been Renamed Certificate Perspective of Law Number 41 of 2004 concerning Waqf (Study at Lowokwaru Religious Affairs Office)", Thesis, Islamic Family Law Study Programme, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor: Abdul Azis, M.HI.*

---

**Keywords:** *Land Waqf, Freehold, Not Yet Renamed.*

*There are several ways of receiving waqf in the Lowokwaru Religious Affairs Office (KUA), especially land waqf. The transfer of ownership rights to land can occur due to sale and purchase transactions. When the buyer has paid in full for the land he bought, then certification of the land is carried out to obtain proof of ownership rights. There are several factors for the Lowokwaru community not to certify their land, namely the complicated process and the relatively expensive cost. This is the case with the acceptance of waqf land titles that have not been titled which can lead to maslahat and mudharat factors. In this case, the researcher uses Law Number 41 of 2004 concerning Waqf as his analysis knife. So, the purpose of this research is how is the procedure for waqf of freehold land that has not yet been titled in KUA Lowokwaru? And how is the consideration of the Lowokwaru KUA in accepting waqf of freehold land that has not been titled in the perspective of Law Number 41 of 2004 concerning Waqf?*

*This research is empirical research, with a qualitative approach. The type of data used is primary data obtained through interviews with Staff, Penghulu and Head of KUA Lowokwaru. The data sources used are primary data sources and secondary data sources. While in the data processing process using data inspection techniques, classification, verification, analysis and conclusions.*

*The results of this study show (1) in the procedure for waqf of freehold land that has not been titled in KUA Lowokwaru there are two ways, namely: First, by including proof of ownership rights such as Sale and Purchase Deed (AJB). Second, the administrative filing uses the name and identity of the seller and the pronouncement of the waqf pledge is also by the seller who is intended for the buyer. In essence, the one who endows is the buyer. (2) KUA Lowokwaru's consideration in accepting such land waqf is to make it easier. Because in reversing the name of the land certificate there is a complicated process and the cost is relatively expensive. Procedurally, land waqf is in accordance with Law Number 41 of 2004 concerning Waqf by making the seller the endowers. It's just that this policy has not been regulated in the Waqf Law and is not commonly done in general. This policy can lead to maslahat factors and also mudharat factors.*

## خلاصة

صدام عريفاندي، ٢٠٠٢٠١١١٠١٨٨، " قبول الوقف لأراضي التملك الحر التي لم يتم عكس الاسم، منظور الشهادة للقانون رقم ٤١ لسنة ٢٠٠٤ بشأن الوقف (دراسة في مكتب الشؤون الدينية في لوكوارو)"، أطروحة، برنامج دراسة قانون الأسرة الإسلامي، جامعة مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف: عبد العزيز، م. ح. إ.، الماجستير

الكلمات المفتاحية: وقف الأراضي، حقوق الملكية، لم يتم تسميتها بعد.

هناك عدة طرق للحصول على الوقف في مكتب لوكوارو للشؤون الدينية، وخاصة وقف الأراضي. يمكن أن يحدث نقل حقوق الملكية للأرض نتيجة لعمليات البيع والشراء. عندما يدفع المشتري كامل ثمن الأرض التي اشتراها، يتم اعتماد الأرض للحصول على إثبات الملكية. هناك عدة عوامل تمنع سكان لوكوارو من التصديق على أراضيهم، وهي أن العملية معقدة والتكاليف باهظة نسبياً. ويحدث هذا عندما يقبل الوقف أرض التملك الحر التي لم تحصل بعد على شهادة، الأمر الذي يمكن أن يسبب عوامل مفيدة وضارة. وفي هذه الحالة استخدم الباحث القانون رقم ٤١ لسنة ٢٠٠٤ بشأن الوقف كأداة لتحليله. لذا، فإن الهدف من هذا البحث هو ما هو الإجراء الخاص بوقف الأراضي المملوكة ملكية حرة والتي لم تحصل بعد على شهادة ملكية في مكتب لوكوارو للشؤون الدينية؟ وما هي اعتبارات مكتب لوكوارو للشؤون الدينية في قبول أراضي التملك الحر الوقفية التي لم تحصل بعد على شهادة ملكية من منظور القانون رقم ٤١ لعام ٢٠٠٤ بشأن الوقف؟

هذا البحث هو بحث تجريبي، ذو منهج نوعي. نوع البيانات المستخدمة هو البيانات الأولية التي تم الحصول عليها من خلال المقابلات مع الموظفين، بينجولو ورئيس مكتب لوكوارو للشؤون الدينية. مصادر البيانات المستخدمة هي مصادر البيانات الأولية ومصادر البيانات الثانوية. وفي الوقت نفسه، تستخدم عملية معالجة البيانات تقنيات فحص البيانات وتصنيفها والتحقق منها وتحليلها واستنتاجها.

تظهر نتائج هذا البحث (١) في إجراء الوقف لأراضي التملك الحر التي لم تحصل بعد على شهادة ملكية في مكتب لوكوارو للشؤون الدينية، هناك طريقتان، وهما: أولاً، من خلال تضمين إثبات حقوق الملكية مثل سند البيع والشراء (أجب). ثانياً، في السجلات الإدارية، يتم

استخدام اسم البائع وهويته، وفي نطق رهن الوقف، ينوي البائع أن يكون المشتري. وفي جوهر الأمر، الوقف هو المشتري. (٢) إن اعتبار مكتب لووكوارو للشؤون الدينية في قبول وقف الأراضي هذا هو تسهيل الأمور. وذلك لأن عكس اسم شهادة الأرض عملية معقدة وتكاليها باهظة للغاية. من الناحية الإجرائية، فإن وقف الأرض يتوافق مع القانون رقم ٤١ لسنة ٢٠٠٤ بشأن الوقف من خلال جعل البائع هو الواقف. كل ما في الأمر هو أن هذه السياسة لم يتم تنظيمها في قانون الوقف ولا يتم تنفيذها بشكل عام. يمكن أن يكون لهذه السياسة عوامل مفيدة وأخرى ضارة.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perwakafan di Indonesia sudah dikenal bersamaan dengan hadirnya Islam di Nusantara. Dalam sejarah Islam, perwakafan selalu bertambah dan berkembang hingga masa sekarang ini. Syarat yang penting dalam menjaga keberlangsungan wakaf adalah melaksanakan kebiasaan dengan menyisihkan harta benda dari kalangan umat Islam, yang merupakan bagian dari kepekaan hidup beragama.

Wakaf merupakan salah satu *filantropi* dalam Islam yang memiliki peluang secara signifikan dalam memberikan manfaat jangka panjang melalui infrastruktur, perawatan kesehatan, program pendidikan, dan usaha kesejahteraan sosial lainnya. Selain mencerminkan prinsip-prinsip Islam yang dihargai, wakaf juga merupakan perbuatan amal jariyah yang dapat meningkatkan kemajuan sosial dan pembangunan berkelanjutan di Indonesia, salah satunya tanah.<sup>1</sup>

Tanah merupakan kedudukan penting dalam kehidupan sehari-hari. Terlebih bagi penduduk pedesaan yang pekerjaan utamanya adalah petani. Di daerah pedesaan, tanah mencakup berbagai faktor, termasuk aspek hukum, politik, demografi dan ekonomi. Tanah juga dipandang sebagai komponen produksi melalui perspektif ekonomi.

---

<sup>1</sup> Hayana, "Opini: Potensi Wakaf Sebagai Salah Satu Filantropi Islam di Indonesia," IAIN Parepare, 2023, <https://www.iainpare.ac.id/en/blog/opinion-5/opini-potensi-wakaf-sebagai-salah-satu-filantropi-islam-di-indonesia-2313#:~:text=Berdasarkan informasi dari Sistem Informasi,180 triliun rupiah per tahunnya.>

Tanah di Jawa Timur memiliki potensi besar yang bisa dijadikan sebagai pendorong kebangkitan ekonomi umat Islam. Hal tersebut dikatakan oleh Gubernur Khofifah. Sebagaimana jumlah tanah di Jawa Timur berada di posisi ketiga dengan 78.825 tempat. Secara keluasannya, Jawa Timur berada pada posisi ke enam se Indonesia dengan luas 5.006,03 ha.<sup>2</sup> Dengan luasnya tanah tersebut, maka bisa dimanfaatkan dalam berbagai hal. Posisi tanah yang ada, terdapat tanah milik negara maupun milik masing-masing individu.

Dalam kepemilikan atas tanah dapat terjadi dengan adanya perbuatan hukum yang disengaja, salah satunya transaksi jual beli. Setelah dilakukannya transaksi tersebut oleh kedua pihak (penjual dan pembeli), maka secara otomatis kepemilikan hak atas tanahnya beralih kepada pembeli. Namun, pembeli harus melakukan pembalikan sertifikat atas tanah yang sudah dibeli untuk mendapatkan kepastian hukum dan tanda bukti kepemilikan atas tanahnya.

Dalam proses sertifikasi tanah, maka para pihak bisa melakukannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila tanah tersebut diniatkan untuk diwakafkan dan tidak dilakukannya sertifikasi (pembalikan nama sertifikat), maka akan menimbulkan beberapa tata cara wakaf tanah sebagaimana yang terjadi di Kantor Urusan Agama (KUA) Lowokwaru. Hal tersebut terjadi dikarenakan proses dalam

---

<sup>2</sup> Dinas Kominfo Provinsi Jawa Timur, "Gubernur Khofifah Dukung Penuh Gerakan Wakaf Indonesia," Dinas Kominfo Provinsi Jawa Timur, 2023, <https://kominfo.jatimprov.go.id/berita/gubernur-khofifah-dukung-penuh-gerakan-wakaf-indonesia>.

membalik namakan sertifikat tanah dianggap rumit dan adanya biaya yang tergolong mahal.

Dalam proses penyelenggaraan wakaf tanah di KUA Lowokwaru adanya penerimaan wakaf tanah yang belum dibalik namakan sertifikatnya atau masih atas nama orang pertama (penjual). Dimana penyelenggaraan wakaf tanah tersebut tidak *lazim* dilakukan pada umumnya. Dalam peraturan wakaf di Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf tepatnya pada Pasal 21 ayat (2) huruf a menerangkan bahwasanya setidaknya di dalam akta ikrar wakaf paling sedikit memuat nama dan identitas pewakif.<sup>3</sup>

Penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat tersebut, dalam prosesnya memunculkan tata cara wakaf tanah yang harus melibatkan beberapa pihak. Dengan adanya penerimaan wakaf tanah hak milik yang demikian dapat memberikan maslahat kepada masyarakat, juga ditakutkan adanya mudharat dikemudian hari yang dapat menimbulkan problem. Idealnya, dalam kegiatan berwakaf tanah, maka tanah tersebut harus memiliki bukti autentik.

Dalam kondisi penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat ini, peneliti menggunakan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf sebagai pisau analisis apakah penerimaan wakaf tanah yang terjadi di KUA Lowokwaru sesuai atau tidaknya dengan Undang-Undang Tersebut.

---

<sup>3</sup> “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf,” *Bwi.Go.Id*, 2004.

Kondisi demikian, menimbulkan adanya pertimbangan KUA Lowokwaru dalam penerimaan wakaf tanah yang belum balik nama sertifikat. Alasan yang logis dalam proses ikrar wakaf tanah adalah pihak yang memiliki hak tanah secara *de jure* dan *de facto*. Maka, hal ini merupakan fenomena yang menarik dan menjadi alasan tersendiri bagi peneliti dalam memilih KUA Lowokwaru dikarenakan adanya penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat ini.

Berdasarkan permasalahan di atas, peneliti mempunyai ketertarikan untuk meneliti terhadap fakta tersebut dikarenakan wakaf merupakan salah satu upaya dalam memberikan manfaat bagi orang banyak khususnya dalam mengatasi keterbatasan tanah atas kebutuhan umat Islam, juga dalam memberikan kejelasan kepada masyarakat terkait tata cara wakaf yang berkepastian hukum, sehingga manfaat yang dapat disalurkan tidak menimbulkan persoalan dan sengketa dikemudian hari.

## **B. Batasan Masalah**

Dalam penelitian ini, peneliti hanya membahas kebijakan yang diambil oleh KUA Lowokwaru dalam menerima wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat. Adapun nanti yang akan menyampaikan pendapatnya dalam penelitian ini adalah Staf Administrasi, Penghulu Madya dan Kepala KUA Lowokwaru. Peneliti juga akan menggunakan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 sebagai pisau analisis terhadap penerimaan wakaf tanah ini.

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan sebelumnya, maka peneliti mengambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru?
2. Bagaimana pertimbangan KUA Lowokwaru dalam penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf?

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru.
2. Supaya mengetahui pertimbangan KUA Lowokwaru dalam penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

### **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini selaras dengan tujuan penelitian yang dijelaskan sebelumnya, sehingga diharapkan bisa dirasakan kemanfaatannya, baik secara teoritisnya maupun praktis, yaitu antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian dapat mengatasi masalah sosial dan meningkatkan ilmu pengetahuan. Selain itu, peneliti berharap

penelitian ini berfungsi sebagai dasar untuk penelitian lebih lanjut guna meningkatkan pemahaman tentang ajaran Islam terutama mengenai wakaf.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Bagi peneliti, dapat mempraktekkan tata cara wakaf tanah dengan benar dan berkepastian hukum terhadap masyarakat.
- b. Bagi penelitian lain, penelitian ini diharapkan akan bermanfaat dan membantu peneliti selanjutnya sebagai data penelitian.

## F. Definisi Operasional

Penulisan judul skripsi ini terdapat beberapa kata yang harus peneliti perjelas supaya mempermudah pembaca dalam mengetahui dan memahami maksud dari penulisan ini, yaitu antara lain:

### 1. Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik adalah “hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6”.<sup>4</sup> Dengan demikian, maka hak milik menunjukkan pada hak penuh yang dimiliki seseorang atas suatu barang atau aset yang dalam hal ini yaitu tanah. Hak milik memberikan pemiliknya untuk memanfaatkan, menggunakan, menguasai atas barang atau asetnya sesuai keinginan pemilik hak yang dalam hal ini yaitu tanah untuk diwakafkan.

---

<sup>4</sup> “Undang-Undang Republik Indoneisa Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” 1960.

## 2. Balik Nama Sertifikat

Pengalihan hak kepemilikan dalam jual beli dikenal sebagai balik nama. Setelah perjanjian jual beli yang dalam hal ini tanah, prosedur pembalikan nama dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembalikan nama dilakukan di BPN sesuai wilayah tanah. Setelah perubahan balik nama selesai, maka nama pemilik tanah sebelumnya dicoret dan diganti dengan nama pemilik tanah yang baru.<sup>5</sup>

Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.<sup>6</sup> Tujuan penerbitan sertifikat tanah adalah sebagai bentuk mempermudah pemilik hak dalam membuktikan hak miliknya. Dengan demikian, sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan tanah.<sup>7</sup>

## G. Sistematika Pembahasan

Bab I mencakup pendahuluan yang menjabarkan alasan di balik penelitian serta latar belakang penelitian. Selanjutnya mengidentifikasi masalah yang dihadapi dengan menguraikan setiap kompleksitas potensial yang dapat dihasilkan dari bidang penelitian yang dipilih. Kemudian ada

---

<sup>5</sup> Muchamad Satria Endriana dan Widhi Handoko, “Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang,” *Notarius* 15, no. 1 (2022): 210.

<sup>6</sup> “Undang-Undang Republik Indoneisa Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”

<sup>7</sup> Satria Endriana dan Handoko, “Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang,” 209.

rumusan masalah yang bertindak sebagai titik acuan peneliti saat mendefinisikan masalah. Penelitian ini akan menguraikan tujuan dan maksud penelitian dan potensi manfaatnya. Selanjutnya definisi operasional dimasukkan untuk membantu pemahaman temuan penelitian. Dengan itu, maka bab ini akan memberikan gambaran jelas tentang penelitian yang harus dilakukan.

Bab II mencakup tinjauan pustaka yang melingkupi penelitian terdahulu, kerangka teori seperti materi terkait wakaf, tanah, hak milik dan sertifikat tanah yang akan diteliti mengenai penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Bab ini bertujuan untuk memberikan penjelasan teoritis dari persoalan terkini.

Bab III menjabarkan metode penelitian yang berisi jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data untuk penelitian dan metode pengolahan data dalam penelitian. Bab ini mendeskripsikan mengenai bagaimana data bisa dikelola dan diatur secara teratur guna mendapatkan hasil data yang akurat.

Bab IV mencakup temuan dan analisis penelitian, yang berisi pengungkapan data dari rumusan masalah. Dimana menjabarkan mengenai bagaimana prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat dan bagaimana pertimbangan KUA Lowokwaru dalam menerima wakaf tanah yang milik yang belum balik nama sertifikat perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

Bab V yaitu penutup, terdapat kesimpulan dan uraian singkat dari jawaban permasalahan yang dideskripsikan dalam bentuk poin inti dan adanya saran yaitu anjuran akademik bagi peneliti maupun lembaga terkait.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu merupakan poin penting, dikarenakan untuk mendapatkan persamaan dan perbedaan dengan penelitian-penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya, yaitu sebagai berikut:

1. Penelitian oleh Hidayatus Shofiyana.

Penelitian yang dilakukan oleh Hidayatus Shofiyana mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul “*Ruislag* Tanah Wakaf Di Sekitar Area Terdampak Lumpur Lapindo Sidoarjo Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018” (2020). Skripsi ini membahas tentang bagaimana prosedur *ruislag* tanah wakaf di sekitar area terdampak lumpur lapindo Sidoarjo dan bagaimana kebijakan pemerintah tentang menukar tanah wakaf di sekitar area terdampak lumpur lapindo Sidoarjo.

Hasil penelitian tersebut yaitu bahwasanya prosedur *ruislag* tanah wakaf di sekitar area terdampak lumpur lapindo Sidoarjo sesuai dengan prosedur yang ditetapkan Undang-Undang, walaupun prosesnya terbilang susah dan memerlukan waktu yang lama dan kebijakan pemerintah mengenai pengalihan peruntukkan tanah wakaf tersebut juga prosedurnya sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 yang memperbolehkan *ruislag* tanah wakaf.

Terdapat perbedaan dengan penelitian terdahulu, yaitu pada permasalahan tanah wakaf yang terdampak oleh lumpur Lapindo dan ditinjau dari peraturan pemerintah No. 25 tahun 2018. Sedangkan persamaannya yaitu sama-sama membahas mengenai wakaf tanah.

## 2. Penelitian oleh Hofid Eksan Rawi

Penelitian yang dilakukan Hofid Eksan Rawi mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul “Sertifikasi Wakaf Tanah Milik Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman (Studi di Desa Jeruk Soksok, Kecamatan Binakal, Kabupaten Bondowoso)” (2019). Tesis ini membahas tentang mengapa nazhir di Desa Jeruk Soksok Kecamatan Binakal Kabupaten Bondowoso enggan melakukan sertifikasi wakaf tanah milik yang sudah diserahkan dan bagaimana efektifitas sertifikasi wakaf tanah di Desa Jeruk Soksok ditinjau dari Teori Hukum Lawrence M. Friedman.

Hasil penelitian ini yaitu menurut teori sistem hukum Lawrence M. Friedman sertifikasi wakaf tanah milik di Desa Jeruk Soksok Kecamatan Binakal Kabupaten Bondowoso ada tiga komponen dasar yaitu substansi hukum dalam hal ini Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, tidak dipahami secara mendalam oleh masyarakat setempat. Struktural hukum dimana aparaturnya yang memiliki pengaruh dalam berlangsungnya wakaf tanah milik yaitu nazhir dan PPAIW belum berfungsi dengan efisien. Dan budaya hukum, yang mana masyarakat masih mengikuti budaya wakaf yang ada dan

enggannya nazhir dalam melaksanakan proses sertifikasi dikarenakan prosesnya yang sulit dan panjang serta adanya biaya yang tergolong mahal dalam mengurus sertifikasi tanah wakaf.

Terdapat perbedaan dengan penelitian terdahulu, yaitu pada teori yang dipakai dengan menggunakan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman. Sedangkan persamaannya yaitu sama-sama membahas terkait wakaf tanah.

### 3. Penelitian oleh Mochamad Ibrohim Arofi Himzi

Penelitian yang dilakukan Mochamad Ibrohim Arofi Himzi mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul “Legalitas Tukar Guling Tanah Wakaf (Ruislag) Menurut Madzhab Hanafi Dan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi Kasus Di Desa Oro Oro Ombo Kota Batu)” (2022). Tesis ini membahas mengenai bagaimana legalitas tukar guling tanah wakaf di Desa Oro-Oro Ombo perspektif madzhab Hanafi dan bagaimana legalitas tukar guling tanah wakaf di Desa Oro-Oro Ombo perspektif Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004.

Hasil penelitian tersebut yaitu dalam perspektif madzhab Hanafi, tukar guling tanah wakaf diperbolehkan apabila adanya syarat untuk menukar tanah wakaf dari wakif, adanya kepentingan mendesak untuk melestarikan dan menjaga aset wakaf beserta dengan manfaatnya dan adanya harapan untuk untuk mendapatkan manfaat yang lebih besar dan layak apabila menukarnya dengan tanah yang

lain. Dalam Undang-Undang negara disebutkan bahwa tukar guling tanah wakaf bisa dilaksanakan dengan alasan untuk digunakan dalam kepentingan negara atau harta wakaf tidak bisa digunakan sebagaimana ikrar wakaf maka status hukumnya berubah menjadi legal dengan mempertimbangkan tiga hal yaitu: harta benda wakaf tidak bisa digunakan sebagaimana ikrar wakaf, harta benda wakaf dibutuhkan sebagai kepentingan negara dan karena adanya kepentingan keagamaan yang mendesak.

Terdapat perbedaan dengan penelitian terdahulu terdahulu, yaitu pada bagaimana legalitas tukar guling wakaf tanah yang dianalisis menggunakan pandangan madzhab Hanafi dan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf. Sedangkan persamaannya yaitu sama-sama menggunakan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf sebagai landasan hukum.

#### 4. Penelitian oleh Fadhilah Sekar Kinasih

Penelitian yang dilakukan Fadhilah Sekar Kinasih mahasiswi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul “Implementasi Pendidikan Hukum Bagi Nazhir Dalam Pengelolaan Tanah Wakaf di Kota Bengkulu Tinjauan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf” (2022). Skripsi ini membahas tentang bagaimana pelaksanaan pendidikan hukum bagi nazhir dalam pengelolaan tanah wakaf di Kota Bengkulu, apa hambatan dalam pelaksanaan pendidikan hukum bagi nazhir dalam pengelolaan tanah

wakaf di Kota Bengkulu dan bagaimana solusi dalam pelaksanaan pendidikan hukum bagi nazhir dalam pengelolaan tanah wakaf di Kota Bengkulu.

Hasil penelitian tersebut yaitu kegiatan pendidikan hukum yang dilaksanakan KUA Gading Cempaka belum sesuai dengan Undang-Undang Wakaf. Pendidikan baru dilakukan satu kali bertepatan saat berlangsungnya penandatanganan AIW berupa nasihat. Pendidikan hukum tersebut tidak bisa rutin dikarenakan adanya hambatan-hambatan seperti kurang inovasi dan koordinasi antara instansi satu dengan yang lainnya dalam mengelola wakaf. Juga belum ada biaya untuk pelaksanaan dan masih banyak tanah yang belum bersertifikat menjadikan pendidikan hukum bagi nazhir belum menjadi prioritas. Adapun solusinya yaitu Badan Wakaf Indonesia (BWI) Kota Bengkulu harus lebih aktif dalam berkoordinasi dan mengawasi nazhir terkait masalah wakaf di Kota Bengkulu, membuka pendaftaran bagi kader muda nazhir agar profesi tersebut bisa diakui sebagai tugas yang tidak dikesampingkan.

Terdapat perbedaan dengan penelitian terdahulu, yaitu pada implementasi pendidikan hukum bagi nazhir dalam mengelola wakaf tanah. Sedangkan persamaannya yaitu sama-sama meninjau Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 terhadap wakaf tanah.

#### 5. Penelitian oleh Abdul Hamid Usman

Penelitian yang dilakukan Abdul Hamid Usman Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang dengan judul “Wakaf Tanah Milik Belum Terdaftar” (2020). Jurnal ini membahas tentang wakaf tanah hak milik yang belum terdaftar. Hasil penelitian tersebut yaitu tanah wakaf yang asalnya tanah milik adat didaftarkan ke kantor Pertanahan setempat, menjadi tanah wakaf atas nama nazhir, dengan menyertakan surat ukur, surat permohonan, bukti kepemilikan tanah yang sah baik yang tertulis maupun bukti penguasaan berbentuk fisik atas tanah yang berhubungan dengan pernyataan kesaksian dari pemilik tanah, AIW, APAIW, surat pengesahan nazhir yang bersangkutan dari lembaga yang mengelola urusan agama kecamatan, dan surat pernyataan dari wakif/nazhir atau surat keterangan dari lurah/tokoh masyarakat bahwa tanah tidak sedang sengketa, sita, perkara dan tidak dijaminkan. Kemudian kepala kantor Pertanahan menerbitkan keputusan penegasan sebagai tanah wakaf atas nama nazhir.

Terdapat perbedaan dengan penelitian terdahulu terdahulu, yaitu pada pelaksanaan wakaf tanah hak milik yang belum terdaftar. Dalam hal ini perwakafan tanah sudah dilakukan, namun belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan sertifikat tanah wakaf tersebut atas nama nazhir. Sedangkan penelitian ini membahas bagaimana prosedur pelaksanaan wakaf tanah yang

mana tanah tersebut masih atas nama penjual (orang pertama). Adapun persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas wakaf tanah hak milik.

Berikut tabel penelitian terdahulu untuk memudahkan pembaca dalam memahami persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu:

**Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu**

<b>NO.</b>	<b>Peneliti</b>	<b>Judul</b>	<b>Persamaan</b>	<b>Perbedaan</b>
1.	Hidayatus Shofiyana, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang (2020)	<i>Ruislag</i> Tanah Wakaf Di Sekitar Area Terdampak Lumpur Lapindo Sidoarjo Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018.	Membahas mengenai wakaf tanah.	Membahas tanah wakaf yang terdampak oleh lumpur lapindo ditinjau dari peraturan pemerintah No. 25 tahun 2018. Sedangkan penelitian ini membahas penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat.
2.	Hofid Eksan Rawi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang (2019).	Sertifikasi Wakaf Tanah Milik Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman (Studi di Desa Jeruk	Membahas wakaf tanah.	Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman, penelitiannya di Desa Jeruk Sokok, Kecamatan Binakal, Kabupaten

		Soksok, Kecamatan Binakal, Kabupaten Bondowoso).		Bondowoso. Sedangkan penelitian ini membahas penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat.
3.	Mochamad Ibrohim Arofi Himzi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang (2022).	Arofi Himzi, Legalitas Tukar Guling Tanah Wakaf (Ruislag) Menurut Madzhab Hanafi Dan Undang- Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi Kasus Di Desa Oro Oro Ombo Kota Batu.	Menggunakan Undang- Undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf sebagai landasan hukum dan pisau analisis.	Meneliti bagaimana legalitas tukar guling tanah wakaf menurut madzhab Hanafi dan Undang- Undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf. Sedangkan penelitian ini membahas penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat.
4.	Fadhilah Sekar Kinasih, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang (2022).	Implementasi Pendidikan Hukum Bagi Nazhir Dalam Pengelolaan Tanah Wakaf di Kota Bengkulu Tinjauan Undang- Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang	Menggunakan Undang- Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf sebagai landasan hukum dan pisau analisis.	Bagaimana implementasi pendidikan hukum bagi nazhir dalam mengelola wakaf tanah, penelitiannya di Kota Bengkulu. Sedangkan penelitian ini membahas penerimaan

		Wakaf.		wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat.
5.	Abdul Hamid Usman Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang (2020).	Wakaf Tanah Milik Belum Terdaftar.	Sama-sama membahas wakaf tanah hak milik.	perwakafan tanah sudah dilakukan, namun belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan sertifikat tanah wakaf tersebut atas nama nazhir. Sedangkan penelitian ini membahas penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat.

Berbagai penelitian terdahulu menunjukkan topik yang menarik untuk dikaji ulama terutama dalam masalah perwakafan. Meskipun penelitian di atas memiliki pembahasan yang sama yaitu persoalan wakaf tanah, akan tetapi dalam penelitian ini memiliki perbedaan dan berusaha untuk menganalisis keabsahan wakaf tanah dengan status kuasa menjual. Dengan hal tersebut, penelitian ini memiliki originalitasnya sendiri.

## B. Kerangka Teori

### 1. Wakaf

#### a. Pengertian

Wakaf menurut etimologinya berasal dari kata *waqafa-yuqifu-wafqan* yang berarti berhenti atau menahan. Menurut istilah fikih, wakaf merupakan menahan harta benda wakaf dan menyalurkan hasil, juga kemanfaatannya. Menurut Syariah, wakaf adalah tindakan hukum wakif Dimana seseorang menyerahkan atau memisahkan sebagian dari harta mereka untuk digunakan baik secara permanen atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingan ibadah dan kesejahteraan masyarakat.<sup>8</sup>

Menurut Imam Hanafi, wakaf berarti melepaskan keuntungan harta untuk kebaikan yang lebih besar dan menyedekahkan manfaat dari barang wakaf tersebut untuk kebaikan. Pengertian ini menyatakan bahwa wakaf tidak memberikan akibat hilangnya harta yang diwakafkan. Orang yang mewakafkan sewaktu-waktu bisa saja mengambil wakaf tersebut, juga bisa menjualnya. Imam Hanafi menegaskan bahwa harta benda yang diwakafkan hanyalah kemanfaatan dari harta benda wakafnya saja. Sementara harta benda wakafnya tetap menjadi hak milik pewakif. Dikarenakan menurut Imam Hanafi bahwa wakaf

---

<sup>8</sup> Badan Wakaf Indonesia, "Buku Pintar Wakaf" (Jakarta Timur: Badan Wakaf Indonesia, 2019), 6-8.

hukumnya *jai*z (boleh), bukan *lazim* (wajib, terdapat hukum yang mengikat).<sup>9</sup>

Mengenai wakaf, Imam Malik memberikan pengertian wakaf dengan memanfaatkan harta yang dimiliki wakif (baik harta berupa sewa) dan didistribusikan kepada yang berhak mendapatkan dalam satu akad dengan jangka waktu yang disesuaikan keinginan pewakif.

Menurut Imam Syafi'i, wakaf ialah menahan harta yang bisa memberikan faedah dan kemanfaatan serta kekal materinya. Dengan cara memutus hak kepemilikan atas hartanya serta pengelolaanya yang dimiliki oleh pewakif untuk diberikan kepada nadzir yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>10</sup>

Pengertian wakaf menurut Imam Hambali yaitu melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, setelah sempurna prosedur perwakafan, wakif tidak boleh melakukan apapun terhadap harta yang telah diwakafkannya. Apabila pewakif wafat, maka harta yang telah diwakafkan tidak bisa diwarisi oleh ahli warisnya.<sup>11</sup>

Kompilasi Hukum Islam Pasal 215 ayat (1) mengatakan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum kelompok atau seseorang

---

<sup>9</sup> Tim El Madani, "Tata Cara Pembagian Waris Dan Pengaturan Wakaf" (Yogyakarta: Medpress Digital, 2014), 104.

<sup>10</sup> Muhammad Syafi'i, "Arah Manajemen Wakaf Tradisional-Modern" (Jember: CV. Pustaka Abadi, 2020), 2.

<sup>11</sup> Abdul Nasir Khoerudin, "Tujuan Dan Fungsi Wakaf Menurut Para Ulama Dan Dan Undang-Undang Di Indonesia," *Tazkiya: Jurnal Keislaman, Kemasyarakatan & Kebudayaan* 19, no. 2 (2018): 4.

atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya dengan selama-lamanya untuk kepentingan umum lainnya sesuai dengan ajaran islam.<sup>12</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian wakaf di atas, dapat disimpulkan bahwasanya wakaf merupakan perbuatan hukum yang mulia sebagai *shadaqah jariyah* yang kebaikan dan pahalanya mengalir secara terus menerus walaupun yang memberi wakaf sudah meninggal dunia.

#### b. Dasar Hukum

Pada dasarnya tidak ada dalil Qur'an maupun As-Sunnah yang rinci membahas tentang wakaf, namun para ulama sepakat menggunakan beberapa dalil Al-Qur'an maupun As-Sunnah yang dijadikan sebagai landasan wakaf. Terdapat di dalam Al-Qur'an sebagai berikut:

Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 261:

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبَتَتْ سَبْعَ

سَنَابِلٍ فِي كُلِّ سُنْبُلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ وَاللَّهُ يُضْعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ

Artinya: “Perumpamaan orang-orang yang menginfakkan hartanya di jalan Allah adalah seperti (orang-orang yang menabur) sebutir biji (benih) yang menumbuhkan tujuh tangkai, pada setiap tangkai ada seratus biji. Allah

---

<sup>12</sup> Hujrیمان, “Hukum Perwakafan Di Indonesia: (Suatu Pengantar)” (Yogyakarta: CV: Budi Utama, 2018), 3–4.

*melipatgandakan (pahala) bagi siapa yang Dia kehendaki. Allah Maha Luas lagi Maha Mengetahui”*.<sup>13</sup>

Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 267:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ  
الْأَرْضِ ۖ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِأَخِيذِهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا  
فِيهِ ۖ وَعَلَّمُوا أَنَّ اللَّهَ عَزِيزٌ حَمِيدٌ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, infakkanlah sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untukmu. Janganlah kamu memilih yang buruk untuk kamu infakkan, padahal kamu tidak mau mengambilnya, kecuali dengan memicingkan mata (enggan) terhadapnya. Ketahuilah bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji”.<sup>14</sup>

Qur'an Surat Ali Imran Ayat 92:

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

Artinya: “Kamu sekali-kali tidak akan memperoleh kebajikan (yang sempurna) sebelum kamu menginfakkan sebagian harta yang kamu cintai. Apapun yang kamu infakkan, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui tentangnya”.<sup>15</sup>

Qur'an Surat Al-Hadid Ayat 7:

<sup>13</sup> Qur'an Kemenag, “Al-Baqarah 261,” LPMQ, 2022, <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/2?from=261&to=286>.

<sup>14</sup> Qur'an Kemenag, “Al-Baqarah 267,” LPMQ, 2022, <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/2?from=261&to=286>.

<sup>15</sup> Qur'an Kemenag, “Ali Imran 92,” LPMQ, 2022, <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/3?from=1&to=200>.

أَمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَحْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ آمَنُوا  
مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

Artinya: “Berimanlah kepada Allah dan Rasul-Nya serta infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari apa yang Dia (titipkan kepadamu dan) telah menjadikanmu berwenang dalam (penggunaan)-nya. Lalu, orang-orang yang beriman di antaramu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang sangat besar”.<sup>16</sup>

Dari beberapa dalil-dalil Al-Qur’an di atas dapat disimpulkan bahwasanya adanya perintah Allah SWT untuk berbuat kebaikan, salah satunya yaitu dengan menginfakkan harta benda kita. Dasar hukum wakaf dalam As-Sunnah, sebagaimana terdapat beberapa hadits yang berbunyi:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ قَالَ : إِذَا مَاتَ  
الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ، صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ،  
أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ<sup>17</sup>

Artinya: “Dari Abu Hurairah ra, sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda: “Apabila anak Adam (manusia) meninggal dunia, maka putuslah amalnya, kecuali tiga perkara: shadaqah jariah, ilmu yang bermanfaat, dan anak soleh yang mendoakan kedua orang tuanya”. (HR. Muslim).<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Qur’an Kemenag, “Al Hadid 7,” LPMQ, 2022, <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/57?from=1&to=29>.

<sup>17</sup> Ahmad Ibnu ‘Ali Ibnu Hajr al-’Asqolani, *Bulughul Marom Min Adhillatil Ahkam*, ed. oleh Muhammad Hamid al-Fiqy, 11 ed. (Beirut: Dar al-Kutub al-’Ilmiyah, 2021). 191.

<sup>18</sup> Muhammad Luqman As Salafi, *Syarah Bulughul Maram*, Terjemah (Surabaya: CV. Karya Utama, 2006). 317.

Hadits lain juga menjelaskan, sebagaimana yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar:

أَصَابَ عُمَرُ أَرْضًا بِحَيْرٍ , فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمِرُهُ فِيهَا , فَقَالَ : يَا رَسُولَ اللَّهِ ! إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِحَيْرٍ لَمْ أُصِبْ مَالًا قَطُّ هُوَ أَنفُسٌ عِنْدِي مِنْهُ قَالَ : إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا , وَتَصَدَّقْتَ بِهَا قَالَ : غَيْرَ أَنَّهُ لَا يُبَاعُ أَصْلُهَا , وَلَا يُورَثُ , وَلَا يُوهَبُ , فَتَصَدَّقَ بِهَا عُمَرُ فَتَصَدَّقَ بِهَا فِي الْفُقَرَاءِ , وَفِي الْفُرَبِيِّ , وَفِي الرِّقَابِ , وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ , وَابْنِ السَّبِيلِ , وَالضَّيْفِ , لَا جُنَاحَ عَلَيَّ مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ , وَيُطْعِمَ صَدِيقًا ) غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ مَالًا مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ , وَاللَّفْظُ لِمُسْلِمٍ وَفِي رِوَايَةٍ لِلْبُخَارِيِّ : ( تَصَدَّقَ بِأَصْلِهِ , لَا يُبَاعُ وَلَا يُوهَبُ , وَلَكِنْ يُنْفَقُ ثَمْرُهُ )<sup>19</sup>

Artinya: “Umar Radliyallaahu 'anhu memperoleh bagian tanah di Khaibar, lalu menghadap Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam untuk meminta petunjuk dalam mengurusnya. Ia berkata: Wahai Rasululllah, aku memperoleh sebidang tanah di Khaibar, yang menurutku, aku belum pernah memperoleh tanah yang lebih baik daripadanya. Beliau bersabda: "Jika engkau mau, wakafkanlah pohonnya dan sedekahkanlah hasil (buah)nya." Ibnu Umar berkata: Lalu Umar mewakafkannya dengan syarat pohonnya tidak boleh dijual, diwariskan, dan diberikan. Hasilnya disedekahkan kepada kaum fakir, kaum kerabat, para hamba sahaya, orang yang berada di jalan Allah, musafir yang kehabisan bekal, dan tamu. Pengelolanya boleh memakannya dengan sepantasnya dan memberi makan sahabat yang tidak berharta. *Muttafaq Alaihi* dan lafadznya menurut riwayat Muslim. Dalam riwayat Bukhari disebutkan, "Umar menyedekahkan pohonnya dengan syarat tidak boleh dijual dan dihadiahkan, tetapi di sedekahkan hasilnya." (HR. Bukhori Muslim).<sup>20</sup>

Terdapat pula di dalam sebuah hadits dari Sahabat Abu

Hurairah, yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dan Muslim:

<sup>19</sup> Ahmad Ibnu 'Ali Ibnu Hajr al-'Asqolani, *Bulughul Marom Min Adhillatil Ahkam*. 191.

<sup>20</sup> Muhammad Luqman As Salafi, *Syarah Bulughul Maram*, Terjemah (Surabaya: CV. Karya Utama, 2006). 317.

بَعَثَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عُمَرَ عَلَى الصَّدَقَةِ، الْحَدِيثِ، وَفِيهِ:

( وَأَمَّا خَالِدٌ فَقَدْ اخْتَبَسَ أَدْرَاعَهُ وَأَعْتَادَهُ فِي سَبِيلِ اللَّهِ ) مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ<sup>21</sup>

Artinya: “*Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam mengutus Umar untuk memungut zakat -hadits dan didalamnya disebutkan- adapun Kholid, dia telah mewakafkan baju-baju besi dan peralatan perangnya untuk membela jalan Allah*”. (HR. Bukhori Muslim).<sup>22</sup>

### c. Rukun Wakaf

Dalam urusan wakaf, negara berperan dalam membentuk rukun wakaf. Sebagaimana tertera dalam pasal 6 Bab II Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, yaitu:

#### 1) Wakif

Wakif merupakan pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.

#### 2) Nazhir

Nazhir merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari pewakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

#### 3) Harta Benda Wakaf

Harta benda wakaf bisa berupa benda bergerak dan bisa berupa benda tidak bergerak.

<sup>21</sup> Ahmad Ibnu 'Ali Ibnu Hajr al-'Asqolani, *Bulughul Marom Min Adhillatil Ahkam*. 191.

<sup>22</sup> Muhammad Luqman As Salafi, *Syarah Bulughul Maram*, Terjemah (Surabaya: CV. Karya Utama, 2006). 317.

#### 4) Ikrar Wakaf

Ikrar wakaf merupakan kehendak wakif yang diucapkan secara tulisan maupun lisan terhadap nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.

#### 5) Peruntukan harta benda wakaf.

#### 6) Jangka waktu wakaf.<sup>23</sup>

### d. Syarat Wakaf

#### 1) Adanya Wakif

Wakif merupakan orang yang mewakafkan harta benda miliknya. Wakif meliputi perseorangan, badan hukum dan organisasi. Syarat perseorangan terdiri dari merdeka, berakal sehat, dewasa, tidak terhalang sedang melakukan perbuatan hukum dan pemilik sah harta benda wakaf.

#### 2) Adanya Nadzir

Nadzir merupakan orang yang diberikan tugas untuk memelihara dan mengurus benda wakaf. Nadzir meliputi perseorangan, badan hukum dan organisasi.

#### 3) Adanya Harta Benda Wakaf

Harta benda wakaf merupakan benda wakaf bergerak maupun tidak bergerak yang bersifat daya tahan yang tidak hanya sekali pakai atau bernilai menurut ajaran Islam. Harta

---

<sup>23</sup> “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.”

benda wakaf diwakafkan apabila dikuasai dan dimiliki secara sah oleh wakif.

#### 4) Adanya Ikrar Wakaf

Ikrar wakaf merupakan pernyataan kehendak wakif untuk mewakafkan harta benda miliknya. Ikrar wakaf dilakukan oleh wakif kepada nadzir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Apabila wakif tidak bisa menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak bisa hadir ketika ikrar wakaf sebab alasan yang tidak dibenarkan oleh hukum, maka wakif bisa menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh dua orang saksi.

#### 5) Adanya Peruntukkan Harta Benda Wakaf

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

- a) Sarana ibadah.
- b) Prasarana dan kegiatan kesehatan serta pendidikan.
- c) Bantuan kepada fakir miskin, yatim piatu, anak terlantar dan beasiswa.
- d) Peningkatan dan kemajuan ekonomi umat.
- e) Kemajuan dan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertolak belakang dengan ajaran Islam dan peraturan perundang-undangan.

#### 6) Adanya Jangka Waktu Wakaf

Para ulama berpendapat bahwa harta benda yang diwakafkan zatnya harus kekal. Namun berbeda pendapat dengan Imam Malik dan golongan Syi'ah Imamiyah yang menyatakan bahwa harta benda wakaf boleh dibatasi waktunya.

Imam Hanafi mensyaratkan bahwa harta benda yang diwakafkan itu zatnya harus kekal yang bisa dimanfaatkan secara terus menerus.<sup>24</sup>

#### e. Unsur-Unsur Wakaf

Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf menyebutkan bahwasanya perbuatan hukum wakif untuk menyerahkan atau memisahkan Sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya sebagai kepentingan umum.

Perbuatan untuk penyerahan sebagian harta benda memiliki beberapa unsur sebagai berikut:

- 1) Yang mewakafkan harta benda miliknya ialah wakif.
- 2) Pihak yang menerima harta benda wakaf ialah nadzir.
- 3) Harta benda wakaf bersifat tahan lama atau bisa dimanfaatkan dalam jangka panjang.
- 4) Ikrar wakaf, pernyataan ikrar secara lisan maupun tulisan nadzir untuk mewakafkan harta bendanya.

---

<sup>24</sup> Yudi Permana dan Meirani Rahayu Rukmanda, "Wakaf: Tinjauan Fiqh, Dasar Hukum, dan Implementasinya di Indonesia," *Al-Kharaj : Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah* 3, no. 2 (2021): 162–65, <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v3i2.307>.

- 5) Peruntukan harta benda dalam kemanfaatan, masalah, dan kepentingan bersama dalam jalan kebaikan.
- 6) Jangka waktu wakaf untuk selama-lamanya terkecuali jangka waktu tertentu sampai dengan berlakunya hak atas tanah.<sup>25</sup>

f. Prosedur Pendaftaran Wakaf Tanah Hak Milik

Tata cara dan pemberkasan wakaf tanah hak milik yaitu sebagai berikut:

- 1) Foto copy KTP dan Kartu Keluarga wakif dilegalisir kepala desa/kelurahan atau camat.
- 2) Foto copy KTP nadzir dilegalisir kepala desa/kelurahan.
- 3) Asli sertifikat tanah yang diwakafkan.
- 4) SK nadzir dari KUA asli atau foto copy dilegalisir.
- 5) Ikrar wakaf dan akta ikrar wakaf atau akta pengganti AIW asli.
- 6) Surat keterangan warisan dari kepala desa/kelurahan diketahui camat bila wakif meninggal dunia atau sertifikat masih atas nama orang tua yang sudah meninggal.
- 7) Surat kuasa dan persetujuan seluruh ahli waris kepada wakif untuk melaksanakan/mendaftar ikrar wakaf.

---

<sup>25</sup> Nina Maulani, "SYARAT WAKAF DALAM KAJIAN FIQIH ISLAM DAN UNDANG UNDANG RI NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF," *Al-Akhbar: Jurnal Ilmiah Keislaman* 8, no. 2 (2022): 82–83.

- 8) Foto copy KTP/KSK seluruh ahli waris dilegalisir (No. 6-7 bila wakif atau sertifikat atas nama orang yang sudah meninggal).
- 9) Foto copy surat keterangan PBB bidang wakaf apabila ada dan SPP waris apabila diperlukan (No. 1-8 rangkap 2 dilegalisir).<sup>26</sup>

g. Tata Cara Berwakaf Tanah

Tata cara berwakaf tanah yaitu sebagai berikut:

1. Wakif atau kuasanya datang menghadap Kepala KUA selaku pejabat pembuat akta ikrar wakaf (PPAIW) dengan membawa:
  - a) Dokumen asli kepemilikan tanah.
  - b) Surat keterangan tidak sedang perkara/sengketa, tidak dijamin dari instansi yang berwenang, atau tidak terbebani segala jenis sitaan.
  - c) Nama dan identitas diri (KTP) wakif, nadzir dan saksi.
2. Wakif atau kuasanya mengucapkan ikrar wakaf kepada nadzir dengan disaksikan oleh dua orang saksi di hadapan PPAIW tanah, yaitu kepala KUA.
3. PPAIW menerbitkan akta ikrar (AIW) rangkap 7 (tujuh) untuk disampaikan kepada:
  - a) Wakif
  - b) Nadzir

---

<sup>26</sup> KUA Kecamatan Kintamani, "Prosedur Tata Cara Wakaf Tanah Milik," 2024, <https://kua-bali.id/syarat-layanan/kua-kintamani/4>.

- c) Mauquf alaih
  - d) Kepala Kantor kementerian Agama Kota/Kabupaten
  - e) Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten
  - f) Badan Wakaf Indonesia (BWI)
  - g) Instansi berwenang lainnya.
4. PPAIW menerbitkan surat pengesahan nadzir.
  5. PPAIW atau nadzir mengajukan pendaftaran nadzir kepada BWI.
  6. PPAIW atau nadzir mendaftarkan tanah wakaf kepada Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten.<sup>27</sup>

## **2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf**

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf menyebutkan “Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, wakif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW. Adapun pada Pasal 21 terdapat 3 ayat yang menyebutkan:

- a. Ayat (1), “ikrar wakaf dituangkan dalam akta ikrar wakaf
- b. Ayat (2), Akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - 1) a. nama dan identitas wakif.

---

<sup>27</sup> Humas BWI, “Tata Cara Berwakaf Tanah,” BADAN WAKAF INDONESIA, 2019, <https://www.bwi.go.id/literasiwakaf/tata-cara-berwakaf-tanah/>.

- 2) b. nama dan identitas nazhir.
  - 3) c. data dan keterangan harta benda wakaf.
  - 4) d. peruntukan harta benda wakaf.
  - 5) e. jangka waktu wakaf.
- c. Ayat (3), ketentuan lebih lanjut mengenai akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah”.<sup>28</sup>

### 3. Tanah

#### a. Pengertian

Pengertian tanah yang dikemukakan oleh Abdurrahman yaitu, tempat bermukim bagi umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani. Menurut Al-Raghib al-Ashfahani, pengertian tanah ialah sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal langit) yang dapat menumbuhkan sesuatu yang lain atau sesuatu yang dapat menyuburkan sesuatu.<sup>29</sup>

Dari beberapa pengertian diatas dapat dipahami bahwasanya tanah merupakan bagian permukaan bumi yang dikuasai atau dimiliki seseorang untuk berbagai tujuan seperti pertanian, pembangunan dan komersial.

---

<sup>28</sup> “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.”

<sup>29</sup> Nurhayati A, “Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria,” *Perbandingan Hukum* 5, no. 1 (2017): 33.

b. Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa hak milik atas tanah merupakan hak turun temurun, terpuh dan terkuat yang dapat dimiliki orang atas tanah dan mempunyai fungsi sosial. Dengan itu, hak milik atas tanah yang asalnya dari hak menguasai dari negara adalah untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Hak milik atas tanah memiliki sifat-sifat khusus sebagai berikut:

- 1) Dapat beralih disebabkan pewarisan, karena sifatnya turun-temurun.
- 2) Penggunaanya tidak terbatas dan tidak ada batasan sepanjang tidak bertolak belakang dengan peraturan perundang-undangan.
- 3) Dapat diberikan sesuatu hak atas tanah lainnya di atas hak milik oleh pemiliknya kepada pihak lain.<sup>30</sup>

Dalam Islam, kepemilikan tanah ditentukan oleh pemanfaatannya, apakah untuk pertanian atau keperluan lainnya. Perhatikan juga status tanahnya apakah tanah yang mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan. Serta tanah tersebut apakah dimiliki oleh negara atau perorangan.

---

<sup>30</sup> Indri Hadisiswati, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah," *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, no. 1 (2014): 127, <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>.

Jika menelaah hukum pertanahan di dalam Islam, akan menemukan bahwa hukum pertanahan Islam dirancang untuk memastikan bahwa tanah yang ada digunakan secara optimal untuk kepentingan masyarakat, serta menjamin tercapainya politik ekonomi Islam, yang merupakan jaminan kebutuhan dasar setiap masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam hubungannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah.<sup>31</sup>

Dari beberapa pengertian diatas dapat dipahami bahwasanya hak milik atas tanah merupakan kepemilikan penuh dan mutlak atas sebidang tanah yang mana seseorang berhak untuk memanfaatkan, menggunakan dan mengalihkan tanah tersebut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

c. Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat

Menurut asas hukum, tanah yang belum mempunyai sertifikat tidak dapat dianggap sebagai hak milik orang yang menguasainya. Sebab, tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah itu diperoleh melalui warisan atau adat,

---

<sup>31</sup> Nurhayati A, "Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria," 33–34.

namun bila belum ada sertifikatnya, maka tanah itu belum sepenuhnya menjadi hak milik orang yang menguasainya.<sup>32</sup>

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah bersertifikat dan tidak bersertifikat harus didukung dengan akta otentik yang diterbitkan oleh PPAT. Sebagaimana pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan: “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum perpindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Maka jual beli hak atas tanah tanpa sertifikat harus mengikuti syarat yang tertuang dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 guna mendapatkan kepastian hukum atas tanahnya yaitu berupa sertifikat.<sup>33</sup>

#### **4. Hak Milik**

##### **a. Pengertian**

Menurut hukum islam, hak milik merupakan ikatan kepemilikan antara orang dengan harta atau benda yang dilaksanakan oleh *syara'* yang memberikan kekhususan yang

---

<sup>32</sup> Putri Gracia Lempoy, “Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdara,” *lex Crimen* VI, no. 2 (2017): 100.

<sup>33</sup> Putri Gracia Lempoy, 100.

memungkinkan mereka untuk melakukan *tasarruf* atau mengeksploitasi atas harta atau benda dengan cara yang dibenarkan oleh *syara*'.<sup>34</sup>

b. Ciri-Ciri

Hak milik merupakan salah satu jenis dari hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu bahwa jenis hak ini akan tetap ada sepanjang tidak dihilangkan oleh UUPA dari peraturan hukum agraria di Indonesia. Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUPA mengandung sifat atau ciri-ciri yang penting dari hak milik yaitu:

- 1) Sifat turun temurun, bahwa hak milik ini tidak ada batas waktunya. Hak milik akan berlangsung terus. Walaupun pemiliknya meninggal dunia, hak ini masih tetap ada. Oleh karena itu apabila pemiliknya meninggal dunia, maka keberlangsungan hak milik dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.
- 2) Sifat terkuat, bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, hak ini tidak mudah hapus, karena tidak ada batas waktunya. Dengan demikian sifat terkuat tidak berarti bahwa hak tersebut tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak eigendom, akan tetapi dimaksudkan sebagai hak “paling kuat” dibandingkan hak-hak atas

---

<sup>34</sup> Annisa Syafriani Ade Vitria, “Konsep Hak Milik Dalam Ekonomi Islam,” *Ekonomi Islam* 5, no. 1 (2023): 116.

tanah lain, misalnya hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai.

- 3) Terpenuhi, bahwa kewenangan pemegang hak milik lebih luas dibandingkan kewenangan pemegang hak atas tanah lainnya. Hak milik dapat dibebani dengan hak atas tanah lainnya, misalnya hak tanggungan, hak pakai dan hak guna bangunan. Penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan pemegang hak atas tanah lainnya. Hak milik dikatakan “ter” (dalam arti paling) penuh, yakni bahwa hak milik tidak ada batas waktu penguasaan tanahnya dan ruang lingkup penggunaannya yang meliputi baik sebagai diusahakan maupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.
- 4) Hak milik memiliki fungsi sosial, bahwa pemegang hak milik harus menggunakan dan tidak boleh tidak menggunakan tanah miliknya. Penggunaan tanah tersebut harus sesuai dengan jenis tanahnya.
- 5) Hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih dan dialihkan merupakan istilah yang berbeda. Beralih artinya berpindah hak milik atas tanah kepada pihak lain karena adanya unsur ketidaksengajaan, misalnya karena pewarisan. Maka secara hukum hak milik atas

tanah akan berpindah kepada ahli warisnya. Sedangkan jika hak milik atas tanah dialihkan kepada pihak lain artinya bahwa hak milik tersebut beralih karena adanya unsur perbuatan hukum yang disengaja untuk mengalihkan hak milik tersebut, misalnya dengan hibah, jual beli dan tukar menukar.<sup>35</sup>

## 5. Sertifikasi Tanah

### a. Pengertian

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terkait data yuridis dan data fisik yang termuat didalamnya, sepanjang data yuridis dan data fisik tersebut sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah dan surat ukur pihak yang bersangkutan. Menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun tentang pendaftaran tanah, sertifikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA sebagai hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Adrian Sutedi, "Pengakuan Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria" (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), 16–18.

<sup>36</sup> Feron Rumengan dan Very Y Londa, "Kualitas Pelayanan Pembuatan Sertifikat Tanah Di Kabupaten Minahasa Selatan," *Jurnal Administrasi Publik* 5, no. 84 (2019): 50.

#### b. Tata Cara Balik Nama Sertifikat Tanah Melalui PPAT

Tata cara dalam membalik namakan sertifikat tanah melalui PPAT yaitu:

- 1) Datang ke kantor BPN terdekat.
- 2) Mengajukan permohonan ke PPAT.
- 3) Pihak PPAT akan menerima permohonan yang telah diajukan.
- 4) PPAT melakukan pengubahan nama pemilik tanah sebelumnya kepada pemilik tanah yang baru dengan cara mencoret nama pemilik yang lama.
- 5) Nama pemilik yang baru ditulis pada lembaran dan buku yang ada pada sertifikat dan buku tanah.
- 6) Kepala BPN akan menandatangani bagian tersebut beserta dengan tanggal.<sup>37</sup>

Dalam proses balik nama sertifikat membutuhkan waktu antara 3-4 minggu di kantor BPN setempat.<sup>38</sup>

#### c. Pembiayaan Membalik Namakan Sertifikat Tanah, yaitu:

- 1) Biaya penerbitan AJB, biaya pertama yang harus dilakukan adalah dalam menerbitkan AJB. Setiap kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menetapkan nominal yang berbeda-beda. Umumnya, biaya tersebut sekitar antara 0,5-1% dari total

---

<sup>37</sup> Anugrah Dwian Andari, "Cara dan Syarat Membuat Sertifikat Tanah Dengan Mudah," 2023, <https://umsu.ac.id/artikel/cara-dan-syarat-membuat-sertifikat-tanah-dengan-mudah/>.

<sup>38</sup> Satria Endriana dan Handoko, "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang," 210.

transaksi. Biaya penerbitan AJB semakin tinggi apabila nilai transaksinya juga tinggi.

- 2) Biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Nominal biaya BPHTB adalah sekitar 5% dari Dasar Pengenaan Pajak (NPOP-NPOPTKP).
- 3) Biaya pengecekan keabsahan sertifikat tanah dan biaya balik nama. Tujuan dilakukannya pengecekan sertifikat tanah adalah untuk memastikan bahwa status tanah tersebut bebas sengketa dan sah. Biaya pengecekan keabsahan sertifikat tanah sebesar 50.000,00.

Rumusan hitungan biaya diatas yaitu: nilai tanah (per m<sup>2</sup>) x luas tanah (m<sup>2</sup>) / 1000 + biaya pendaftaran.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Dian Saputra, "Cara, Syarat, dan Biaya Balik Nama Sertifikat Tanah," Detik Properti, 2023, <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-6962939/cara-syarat-dan-biaya-balik-nama-sertifikat-tanah#:~:text=Cara Balik Nama Sertifikat Tanah,kamu bisa membayar biaya pendaftaran.>

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian empiris atau penelitian lapangan yang didefinisikan sebagai penelitian yang melibatkan seluruh pemeriksaan terhadap fenomena atau keadaan objek penelitian melalui pengumpulan bukti faktualitas-faktualitas yang ada. Dimana di dalamnya memuat penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektivitas hukum.<sup>40</sup> Pada penelitian ini, peneliti menggunakan penelitian terhadap identifikasi hukum untuk mencari tahu prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru dan pertimbangan KUA Lowokwaru dalam menerima wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

#### **B. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini ditinjau dari pendekatannya digolongkan sebagai penelitian kualitatif. Hal ini digunakan untuk mencari tahu bagaimana prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru dan bagaimana pertimbangan KUA Lowokwaru dalam menerima wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat

---

<sup>40</sup> Zainuddin Ali, "Metode Penelitian Hukum," ed. oleh Leny Wulandari, 1 ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 12.

perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Definisi kualitatif sebagaimana dikatakan oleh Strauss dan Corbin, yaitu jenis penelitian yang hasil temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya. Metode kualitatif dapat diartikan juga sebagai mendeskripsikan fenomena berdasarkan sudut pandang para informan, menemukan realita yang beragam dan mengembangkan pemahaman secara holistic tentang sebuah fenomena dalam konteks tertentu.<sup>41</sup>

Dalam melakukan penelitian, perlu dipahami oleh peneliti mengenai *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim terhadap putusannya.<sup>42</sup> Dalam hal ini, peneliti perlu mengetahui dan memahami mengenai penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf di KUA Lowokwaru.

Dalam pendekatan ini berpendapat bahwa konsep kebenaran itu dinamis dan hanya bisa dipastikan dengan memeriksa individu/kelompok dalam konteks lingkungan sosialnya. Dengan itu, wawancara juga sangat dibutuhkan dalam penelitian ini.

---

<sup>41</sup> Helaludin Hengki Wijaya, "Analisis Data Kualitatif: Sebuah Tinjauan Teori & Praktik," 1 ed. (Makassar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2019), 10.

<sup>42</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Revisi (Jakarta: KENCANA PRENADA MEDIA GRROUP, 2019), 158.

### **C. Lokasi Penelitian**

Dalam penelitian ini, beralamat di Jl. Candi Panggung 54, Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65142. Kecamatan Lowokwaru merupakan salah satu dari lima kecamatan yang ada di wilayah Kota Malang. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Lowokwaru, sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Karangploso, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Belimbing, dan sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Dau.

Alasan peneliti memilih KUA Lowokwaru dalam penelitian ini dikarenakan KUA Lowokwaru salah satu KUA yang menerima wakaf tanah dimana tanah tersebut sertifikatnya belum dibalik namakan (masih nama orang pertama).

### **D. Jenis dan Sumber Data**

Jenis penelitian ini menggunakan jenis data primer yang didapatkan secara langsung di lapangan sebagai bahan dasar dalam melaksanakan sebuah penelitian. Dalam penelitian ini, sumber utama penelitiannya berasal dari hasil wawancara. Maka, sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa sumber data primer dan sumber data sekunder.

#### **1. Sumber Data Primer**

Data utama dalam penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis adalah data primer yaitu melihat kejadian-kejadian

yang berhubungan dengan hukum sebagai fenomena dalam masyarakat berdasarkan pengamatan di lapangan secara langsung.<sup>43</sup> Sumber data primer utama yang digunakan dalam penelitian kualitatif ini adalah data hasil wawancara. Informan yang diwawancarai yaitu *purposive sample*. *Purposive sample* adalah teknik pengambilan sampel, dimana peneliti menggunakan penilaiannya sendiri dalam memilih anggota populasi untuk ikut serta dalam penelitian dengan tujuan untuk mendapatkan sampel yang mewakili populasi yang sebenarnya sehingga menghasilkan penelitian yang lebih valid dan dapat diandalkan.<sup>44</sup>

## 2. Data Sekunder

Data pendukung dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh dari buku-buku, jurnal, undang-undang dan studi literatur lainnya. Data sekunder adalah data yang diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi. Data sekunder dibedakan menjadi dua jenis yaitu:

- a. Data sekunder bersifat pribadi. Terdiri dari dokumen-dokumen pribadi, data pribadi yang tersimpan di instansi-instansi di tempat yang bersangkutan pernah bekerja.

---

<sup>43</sup> M. Agus Santoso, "Kajian Tentang Manfaat Penelitian Hukum Bagi Pembangunan Daerah," *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum* 3, no. 2 (2020): 18, <https://doi.org/10.24903/yrs.v3i2.177>.

<sup>44</sup> Rina Hayati, "Pengertian Purposive Sampling, Teknik Pengambilan, Dan Contohnya," 2023, <https://penelitianilmiah.com/purposive-sampling/>.

- b. Data sekunder bersifat publik. Terdiri dari data arsip, data resmi pada instansi pemerintah dan data yang dipublikasikan.<sup>45</sup>

Maka sumber data sekunder dalam penelitian ini mencakup Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, skripsi terdahulu, buku tentang wakaf dan artikel yang berkaitan dengan permasalahan terkait.

## **E. Metode Pengumpulan Data**

Dalam metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa metode pengumpulan data yang dibutuhkan. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan yaitu:

### **1. Wawancara Langsung**

Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk mendapatkan informasi yang berguna serta bertujuan untuk penelitian yang dilakukan melalui metode tanya jawab. Di mana dilaksanakan secara langsung melalui pertanyaan yang

---

<sup>45</sup> Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 25–26, <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>.

sudah tersusun.<sup>46</sup> Wawancara dengan metode bertatap langsung ditujukan supaya mendapatkan informasi mengenai apa yang diinginkan secara benar dan tepat. Kemudian direkam dan dicatat dari sumber yang ditetapkan sebelumnya.

Dalam hal ini peneliti memilih beberapa pihak yang ada di KUA Lowokwaru yang memahami dan mengetahui permasalahan terkait untuk diwawancarai. Peneliti memilih Bapak Kholis Adi Wibowo, Bapak Ali Wafa dan Bapak Ghufron sebagai informan dikarenakan Bapak Kholis adalah staf administrasi tata persuratan sekaligus orang yang menerima dan mengurus perwakafan, Bapak Ali Wafa adalah penghulu madya yang peneliti anggap memahami perwakafan di KUA Lowokwaru dan Bapak Ghufron adalah selaku Kepala KUA Lowokwaru. Berikut tabel informan dalam penelitian ini:

**Tabel 3.1 Data Informan**

No.	Nama	Keterangan
1.	Kholis Adi Wibowo, S.HI.	Staf Administrasi Tata Persuratan
2.	Ali Wafa, S. Ag.	Penghulu Madya
3.	Drs. H. Ghufron, M. Pd.	Kepala KUA

---

<sup>46</sup> Zainal Asikin Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, 10 ed. (Jakarta: Rajawali Pers, 2018), 30.

## 2. Studi Dokumentasi

Teknik dokumentasi merupakan teknik untuk mengumpulkan data yang wujudnya sumber data gambar maupun tertulis. Metode dokumentasi akan digunakan peneliti sebagai penyimpanan bukti dokumentasi berupa foto atau rekaman yang dihasilkan dari penelitian terhadap penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf di KUA Lowokwaru. Hal ini digunakan agar mendapatkan serta mengerti teori maupun gambaran mengenai penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat tersebut.

### **F. Metode Pengolahan Data**

Pengolahan data dalam penelitian kualitatif, dilaksanakan ketika pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban informan. Apabila jawaban dari informan terasa belum memuaskan setelah di analisis, maka peneliti akan melanjutkan pertanyaan lagi sampai tahap tertentu dan memperoleh data yang dianggap

kredibel.<sup>47</sup> Berikut analisis data yang peneliti gunakan dalam penelitian ini:

1. Pemeriksaan data (*editing*)

Pemeriksaan data pada tahap ini adalah peneliti memeriksa kembali semua data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Staf, Penghulu dan Kepala KUA Lowokwaru. Setelah data terkumpul, tahap awal adalah mengolah data tersebut mulai dari tahap pemeriksaan kelengkapan, keterkaitan, kejelasan dan relevansi data yang didapatkan oleh peneliti. Dalam hal ini peneliti juga memperbaiki penggunaan kalimat yang kurang tepat supaya lebih mudah dipahami.

Dalam pemeriksaan data ini, peneliti juga memeriksa bahan hukum yang akan digunakan. Dalam penelitian ini, bahan hukum yang digunakan salah satunya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

2. Klasifikasi (*classifying*)

Peneliti mengelompokkan semua data yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi di lokasi penelitian yaitu KUA Lowokwaru. Kemudian data yang didapatkan, diteliti secara menyeluruh dan dikelompokkan sesuai dengan kebutuhan supaya mudah dipahami dan memudahkan dalam

---

<sup>47</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, ed. oleh Sutopo, 2 ed. (Bandung: Alfabeta, 2020), 321.

penyusunan data. Dari pengklasifikasi tersebut digunakan juga untuk mempermudah peneliti dalam menentukan jawaban dari rumusan masalah yang telah tertulis sesuai dengan penelitian ini.

### 3. Verifikasi (*verifying*)

Verifikasi dilakukan dengan cara membuktikan langsung validitas data yang didapatkan dengan mendengarkan seluruh hasil wawancara dengan Staf, Penghulu Kepala KUA Lowokwaru. Juga menyesuaikan apakah hasil wawancara dirasa cukup untuk kebutuhan atau ada penambahan data wawancara.

Kemudian dilakukannya pemeriksaan kembali bahan hukum dan data-data yang sudah terkumpul untuk diuji validitasnya. Sehingga bahan hukum dan data-data tersebut sesuai untuk digunakan dalam penelitian ini, sebagaimana prosedur penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat.

### 4. Analisis (*analyzing*)

Analisis data merupakan tahap pengkajian, penyederhanaan dan menyingkat daya yang diperoleh selama penelitian supaya lebih mudah dideskripsikan dan dibaca. Dalam langkah ini peneliti menganalisis data, menyusun kalimat, serta menyederhanakannya dengan dianalisis

menggunakan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf. Kemudian ditafsirkan dengan fakta-fakta yang telah peneliti temui terkait hasil wawancara dengan Staf, Penghulu dan Kepala KUA Lowokwaru seputar penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat.

#### 5. Kesimpulan (*concluding*)

Tahap akhir dalam pengolahan data adalah kesimpulan yaitu memberikan kesimpulan dari semua informasi yang didapatkan dalam penelitian ini dengan menjawab semua rumusan masalah yang ada. Dalam tahap ini, peneliti merangkum semua jawaban dari hasil analisis secara padat, singkat, dan jelas sehingga mudah diterima oleh pembaca.

## BAB IV

### PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN

#### A. Prosedur Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik Nama Sertifikat di KUA Lowokwaru

Wakaf tanah hak milik merupakan kegiatan yang memberikan manfaat terhadap pengembangan aset umat Islam. Wakaf tanah hak milik adalah aset berwujud tanah yang diserahkan pemiliknya kepada umat Islam untuk dikelola sebagai keperluan ibadah dan pengembangan ekonomi masyarakat.<sup>48</sup>

Dalam pelaksanaan wakaf tanah, ada beberapa ketentuan yang harus diketahui oleh calon pewakif yaitu adanya bukti kepemilikan atas tanah seperti sertifikat tanah, Akta Jual Beli (AJB), petok d, letter c, dan lain-lain. Tanah yang akan diwakafkan sedang tidak dalam sengketa dan tanah yang sedang/ada dalam sengketa maka tidak bisa diwakafkan.

Sebagaimana penuturan dari Bapak Kholis Adi Wibowo mengenai bagaimana prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru yaitu:

“prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat disini ada dua cara, yaitu:

Cara pertama

1. Dalam berwakaf tanah harus menyertakan bukti hak miliki seperti Akta Jual Beli (AJB).
2. Apabila AJB dilanjutkan prosesnya ke sertifikat, maka lebih mempermudah dalam mewakafkan.

---

<sup>48</sup> Abdul Hamid Usman, “Wakaf Tanah Hak Milik Belum Terdaftar,” *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* 2, no. 1 (2021): 50, <https://doi.org/10.32502/khdk.v2i1.3047>.

#### Cara kedua

1. Pendaftaran wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat secara administrasi menggunakan identitas penjual (yang punya tanah sebelumnya). Seperti KTP, dan lain-lain.
2. Dalam mengikrarkannya, maka disini penjual yang akan membacakan ikrar wakafnya dan diniatkan atas nama pembeli.
3. Wakafnya atas nama penjual dan pewakifnya pun penjual, namun secara hakekatnya yang berwakaf adalah pembeli.”<sup>49</sup>

Dari penuturan Bapak Kholis Adi Wibowo bahwasanya prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat terdapat dua cara yaitu: *Pertama*, pewakif harus menyertakan bukti hak milik seperti AJB. *Kedua*, dalam penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat dalam pemberkasan administrasi wakafnya menggunakan nama dan identitas penjual seperti KTP dan dalam pengucapan ikrar wakafnya dilakukan oleh penjual. Namun, secara hakekatnya yang berwakaf adalah pembeli. Dalam hal ini pembeli tidak bisa dikatakan sebagai pewakif dikarenakan tidak adanya bukti atas kepemilikan atas tanahnya. Walaupun ketika transaksi jual beli, pembeli sudah membayar lunas atas tanah tersebut. Hal ini disebabkan dikarenakan belum dibaliknamakan sertifikat tanah tersebut.

Hak milik merupakan perpindahan hak atas suatu barang dari penjual kepada pembeli yang dalam hal ini adalah tanah. Pasal 20 ayat 1 & 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan:

---

<sup>49</sup> Kholis Adi Wibowo, “Bagaimana Praktik Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Baliknama Sertifikat” (Malang, 2024).

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.<sup>50</sup>

Hak milik dapat beralih dan dialihkan yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA tersebut yaitu beralihnya hak milik atas tanah kepada pihak lain karena adanya unsur ketidaksengajaan misalnya karena pewarisan. Maka secara hukum, hak milik atas tanah akan berpindah kepada ahli waris. Sedangkan hak milik dapat dialihkan yaitu bahwa hak milik tersebut beralih karena adanya unsur perbuatan hukum yang disengaja untuk mengalihkan hak milik tersebut, seperti adanya transaksi jual beli, tukar menukar dan hibah.<sup>51</sup> Hak milik yang dialihkan dalam hal ini adalah dikarenakan adanya transaksi jual beli.

KUA Lowokwaru menjadikan penjual sebagai pewakif dikarenakan bukti/sertifikat tanah hak milik pembeli masih atas nama pewakif. Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal tersebut dikarenakan tanahnya belum memiliki bukti autentik berupa sertifikat yang sah. Walaupun tanah tersebut diperoleh dari tanah adat atau tanah warisan akan tetapi belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belum menjadi milik orang yang menguasainya. Apabila suatu

---

<sup>50</sup> “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”

<sup>51</sup> Adrian Sutedi, “Pengakuan Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria,” 18.

hak atas tanah belum atau tidak didaftarkan dalam proses sertifikasi, maka tanah tersebut tidak memiliki bukti kepemilikan yang artinya bahwa tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya.<sup>52</sup>

Dalam Pasal 21 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf menyebutkan:

“akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat nama dan identitas wakif”.<sup>53</sup>

Dari pernyataan Undang-Undang tersebut bahwasanya proses penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru sudah sesuai yang mana dalam hal ini yang dikatakan sebagai pewakif adalah penjual. Pengertian wakif dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf adalah:

“wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya”.<sup>54</sup>

Mengenai syarat-syarat wakif diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf yang menyebutkan:

---

<sup>52</sup> Putri Gracia Lempoy, “Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPdata,” 100.

<sup>53</sup> “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.”

<sup>54</sup> “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.”

“bagi wakif perseorangan persyaratannya meliputi dewasa, berakal sehat, tidak terhalang melakukan perbuatan hukum dan pemilik sah harta benda wakaf”.<sup>55</sup>

Dengan hal tersebut, secara hukum mengenai hak milik atas tanah adalah mereka yang memiliki bukti/sertifikat atas tanahnya yang dalam hal ini adalah penjual. Walaupun sudah adanya transaksi jual beli yang mana hak miliknya sudah dialihkan kepada pembeli dan belum dilakukannya pembalikan nama atas sertifikat tanah yang sudah dibeli tersebut, maka pembeli tidak memiliki bukti atas kepemilikannya atas tanah. Hak milik tersebut bisa dikatakan punya pembeli secara transaksi jual beli lunas saja, namun secara hukum hak milik tersebut adalah punya penjual dikarenakan bukti/sertifikatnya masih atas nama penjual.

Mengenai proses pengucapan ikrar wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru dilakukan oleh penjual dikarenakan dalam hal ini sebagai pewakif adalah penjual. Sebagaimana tata cara berwakaf tanah yang dihadirkan BWI: dalam pengucapan ikrar wakaf dilakukan oleh wakif atau kuasanya.<sup>56</sup> Dalam proses ini, penjual mengucapkan ikrar wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat dengan diniatkan atas nama pembeli, sebagaimana penuturan dari Bapak Kholis Adi Wibowo.

---

<sup>55</sup> “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.”

<sup>56</sup> Humas BWI, “Tata Cara Berwakaf Tanah.”

Menurut Bapak Ali Wafa, prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru yaitu:

“yang menyebutkan ikrar wakaf ialah penjual, tapi hakekatnya pembeli yang berwakaf. Dan secara administrasi seperti KTP atas nama penjual. Sebenarnya lebih mudah apabila dibalik namakan dulu sertifikat tanahnya”.<sup>57</sup>

Dalam prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat yang disampaikan Bapak Ali Wafa sejalan dengan apa yang disampaikan Bapak Kholis Adi Wibowo. Dimana dalam prosedur penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat, penyebutan ikrar wakafnya dilakukan oleh penjual dan pada tahap administrasinya juga menggunakan nama dan identitas penjual. Tanah wakaf yang diikrarkan secara transaksi jual beli merupakan hak milik pembeli, namun secara hukum hak milik tersebut adalah hak milik penjual dikarenakan pembeli tidak memiliki bukti/sertifikat atas hak milik tanahnya, melainkan penjual yang memiliki bukti/sertifikat tanah tersebut.

Dalam Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUPA menyebutkan:

“hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Ali Wafa, “Bagaimana Praktif Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Baliknama Sertifikat,” 2024.

<sup>58</sup> “Undang-Undang Republik Indoneisa Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”

Mengenai hak milik dapat dialihkan, hal ini dapat terjadi karena adanya perbuatan hukum yang disengaja untuk mengalihkan hak milik tersebut, seperti jual beli, hibah dan tukar menukar.<sup>59</sup> Proses penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat akan lebih mudah apabila tanah yang akan diwakafkan dibaliknamakan dulu sertifikatnya.

Dalam pemberkasan administrasi wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru menggunakan nama dan identitas penjual yang dalam hal ini penjual adalah pewakif. Hal tersebut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Sebagaimana Pasal 21 ayat (2) huruf a menyebutkan:

“akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat nama dan identitas wakif”.<sup>60</sup>

Maka secara otomatis, nama dan identitas di dalam akta ikrar wakaf tertulis nama penjual.

Prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat sebagaimana penuturan Bapak Ghufon yaitu:

“dikarenakan tanah yang akan diwakafkan belum dibalik nama sertifikatnya kepada pembeli oleh penjual, maka dalam segi administrasi pendaftaran wakafnya menggunakan nama dan identitas penjual. Dan penjual tersebut mau direpotkan ketika mendaftarkan wakaf tanah tersebut”.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Adrian Sutedi, “Pengakuan Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria,” 18.

<sup>60</sup> “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.”

<sup>61</sup> Ghufon, “Bagaimana Praktif Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Baliknama Sertifikat,” 2024.

Penuturan yang disampaikan Bapak Ghufron juga sejalan dengan Bapak Kholis Adi Wibowo dan Bapak Ali Wafa, dimana dalam pengadministrasian pendaftaran wakaf tanah tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat menggunakan nama dan identitas penjual. Dengan hal tersebut, di dalam Pasal 21 Ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf menyebutkan:

“akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat nama dan identitas wakif”.<sup>62</sup>

Hal tersebut sudah sesuai dengan tata cara wakaf yang diatur dalam Undang-Undang yang berlaku. Dimana dalam hal ini penjual dikatakan sebagai pewakif dikarenakan tanah hak milik pembeli, secara hukum adalah milik penjual dikarenakan bukti/sertifikat kepemilikan tanah tersebut atas nama penjual. Namun, penerimaan wakaf tanah yang demikian tidak *lazim* dilakukan dan tidak adanya Undang-Undang Perwakafan yang mengatur terkait disertakannya penjual dan pembeli tanah dalam mewakafkan tanahnya.

---

<sup>62</sup> “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.”

## **B. Pertimbangan KUA Lowokwaru Dalam Penerimaan Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik Nama Sertifikat Perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf**

Penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru menjadi isu yang menarik untuk dikaji. Dikarenakan ada beberapa persoalan terkait tata cara wakaf yang diterima oleh KUA Lowokwaru. Persoalan tersebut yaitu diterimanya wakaf tanah yang mana tanah tersebut merupakan hak milik pembeli secara transaksi jual beli, namun secara kepastian hukum merupakan hak milik penjual dikarenakan tanah tersebut sertifikatnya masih atas nama penjual.

Pertimbangan KUA Lowokwaru dalam menerima wakaf tanah yang demikian adalah mempermudah dikarenakan dalam membalik nama sertifikat membutuhkan proses yang dianggap rumit dan adanya biaya yang tergolong mahal. Alasan mempermudah tersebut, apabila di analisis dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf tidak adanya penyelewengan. Dimana secara prosedural penerimaan wakaf tanah yang dilakukan KUA Lowokwaru sudah sesuai dengan Undang-Undang Wakaf dengan menjadikan penjual sebagai pewakif. Namun, tidak dapat dipungkiri penerimaan wakaf tanah demikian, yang harus melibatkan penjual dan pembeli tanah tidak diatur dalam Undang-Undang dan adanya kebijakan yang diambil KUA Lowokwaru untuk diterimanya wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat. Penerimaan wakaf tanah yang demikian juga tidak *lazim* dilakukan pada umumnya,

dimana sertifikat tanahnya harus dibalik nama atas pembeli terlebih dahulu.

Dalam membalik namakan sertifikat tanah merupakan hal yang dianggap rumit oleh masyarakat Lowokwaru dan membutuhkan waktu yang lama yaitu antara 3-4 minggu.<sup>63</sup> Terlebih dengan adanya biaya dan pajak yang tergolong tidak murah dalam membalik namakan sertifikat tanah. Sebagaimana yang dituturkan oleh Bapak Kholis Adi Wibowo:

“rata-rata orang yang tidak mau balik nama sertifikat tanah karena ada beberapa faktor seperti adanya pajak dan mempermudah masyarakat untuk berwakaf”.<sup>64</sup>

Pembiayaan untuk membalik namakan sertifikat tanah berbagai bentuk, yaitu:

- a. Biaya penerbitan AJB, biaya pertama yang harus dilakukan adalah dalam menerbitkan AJB. Setiap kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menetapkan nominal yang berbeda-beda. Umumnya, biaya tersebut sekitar antara 0,5-1% dari total transaksi. Biaya penerbitan AJB semakin tinggi apabila nilai transaksinya juga tinggi.

---

<sup>63</sup> Satria Endriana dan Handoko, “Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang,” 210.

<sup>64</sup> Kholis Adi Wibowo, “Pertimbangan Dalam Menerima Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Baliknama Sertifikat,” 2024.

- b. Biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Nominal biaya BPHTB adalah sekitar 5% dari Dasar Pengenalan Pajak (NPOP-NPOPTKP).
- c. Biaya pengecekan keabsahan sertifikat tanah dan biaya balik nama. Tujuan dilakukannya pengecekan sertifikat tanah adalah untuk memastikan bahwa status tanah tersebut bebas sengketa dan sah. Biaya pengecekan keabsahan sertifikat tanah sebesar 50.000,00.

Rumusan hitungan biaya diatas yaitu: nilai tanah (per m<sup>2</sup>) x luas tanah (m<sup>2</sup>) / 1000 + biaya pendaftaran.<sup>65</sup> Dengan demikian, melihat dari rumus hitungan biaya dalam membalik namakan sertifikat tanah terbilang tidak murah. Hal tersebut salah satu alasan masyarakat Lowokwaru tidak dibalik namakan sertifikat tanahnya terlebih dahulu.

Dalam penerimaan wakaf tanah pada umumnya, di dalam akta ikrar wakaf paling sedikit harus memuat nama dan identitas wakif.<sup>66</sup> Dan di dalam pengucapan ikrar wakaf adalah diucapkan oleh wakif/kuasanya.<sup>67</sup> Penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

Dengan pertimbangan KUA Lowokwaru mempermudah dalam penerimaan wakaf tanah yang belum balik nama ini, KUA Lowokwaru melakukan kebijakan yang menjadikan penjual sebagai pewakif

---

<sup>65</sup> Dian Saputra, "Cara, Syarat, dan Biaya Balik Nama Sertifikat Tanah."

<sup>66</sup> "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf."

<sup>67</sup> Humas BWI, "Tata Cara Berwakaf Tanah.", diakses 22 Januari 2024.

dikarenakan penjual yang memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang berkepastian hukum. Tidak dapat dipungkiri, penerimaan wakaf tanah ini adanya ketidakpastian hukum kepada pembeli yang secara hakekat pembeli yang berwakaf. Dengan demikian, ada faktor masalah dan faktor mudharat dalam menerima wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat.

### **1. Faktor Masalah Penerimaan Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik nama Sertifikat**

Penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat terdapat beberapa faktor masalah yang perlu dipertimbangkan. Faktor masalah dalam menerima wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat adalah mempermudah pelaksanaan ikrar wakaf. Dalam hal ini KUA Lowokwaru menerima dan memberikan kemudahan bagi masyarakat Lowokwaru dalam berwakaf tanah tanpa harus dibalik namakan sertifikat tanahnya. Dikarenakan dalam membalik namakan sertifikat tanah butuh proses panjang yang membutuhkan waktu antara 3-4 minggu.<sup>68</sup> Tidak hanya itu, proses membalik namakan sertifikat tanah juga membutuhkan biaya yang tergolong mahal sesuai dengan BPN setempat.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Satria Endriana dan Handoko, "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang," 210.

<sup>69</sup> Dian Saputra, "Cara, Syarat, dan Biaya Balik Nama Sertifikat Tanah."

Selain itu, fleksibilitas penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat menjadi alasan untuk diterima. Sehingga penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat tersebut tetap dapat memberikan manfaat bagi masyarakat daripada menunggu lama proses membalik namakan sertifikat yang membutuhkan waktu antara 3-4 minggu.<sup>70</sup>

## **2. Faktor Mudharat Penerimaan Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik Nama Sertifikat**

Penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat memiliki beberapa faktor mudharat yang perlu diperhatikan. Salah satunya yaitu ditakutkan terjadinya problem dikemudian hari. Sebagaimana diketahui, dalam mewakafkan tanah maka harus mendapatkan persetujuan seluruh ahli waris.

Perwakafan tanah hak milik yang demikian hanya mendapatkan persetujuan ahli waris penjual saja yang dalam hal ini sebagai pewakif. Tidak dengan ahli waris pembeli yang secara hakekat pembeli yang berwakaf. Dengan hal ini, ditakutkan terjadinya gugatan terhadap wakaf tanah. Dimana secara transaksi jual beli merupakan hak milik pembeli.

---

<sup>70</sup> Satria Endriana dan Handoko, "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang," 210.

Namun, secara kacamata hukum merupakan hak milik penjual.<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> KUA Kecamatan Kintamani, “Prosedur Tata Cara Wakaf Tanah Milik.”

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat di KUA Lowokwaru memiliki dua cara yaitu: *Pertama*, dengan menyertakan bukti hak milik seperti AJB. *Kedua*, dalam penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat, maka pemberkasan administrasinya menggunakan nama dan identitas penjual dan pengucapan ikrar wakafnya pun oleh penjual yang diniatkan kepada pembeli, hal tersebut dikarenakan tidak dilakukannya proses balik nama sertifikat tanah yang telah dilakukan transaksi jual beli. Dalam hal ini, KUA Lowokwaru melakukan cara untuk menerima wakaf tanah tersebut dengan menjadikan penjual sebagai pewakif karena sertifikat tanah tersebut atas nama penjual. Walaupun secara transaksi jual beli sudah hak milik pembeli, namun pembeli tidak bisa dijadikan pewakif dikarenakan tidak adanya bukti hak milik atas tanahnya.
2. Pertimbangan KUA Lowokwaru dalam menerima wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat yaitu mempermudah, dikarenakan dalam membalik namakan sertifikat tanah terdapat proses yang cukup lama dan adanya biaya yang tergolong mahal. Kebijakan mempermudah tersebut apabila dianalisis dengan Undang-Undang

Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf tidak adanya penyelewengan. Dimana secara prosedural penerimaan wakaf tanah yang dilakukan KUA Lowokwaru sudah sesuai dengan Undang-Undang Wakaf dengan menjadikan penjual sebagai pewakif. Hanya saja hal ini belum di atur dalam Undang-Undang Wakaf dan tidak *lazim* dilakukan pada umumnya. Adanya kebijakan tersebut dapat menimbulkan faktor masalah yaitu mempermudah dan faktor mudharat yang ditakutkan adanya problem dikemudian hari dikarenakan dalam hal ini pembeli tidak mendapatkan legalitas dan kepastian hukum atas tanah yang diwakafkannya.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan dari penelitian ini, dengan ini peneliti menyampaikan beberapa dan masukan yaitu:

### **1. Pemerintah**

Bagi pemerintah, mungkin dalam proses administrasi sertifikasi tanah bisa dikurangi dalam pembiayaannya dan dipercepat dalam proses pembalikan sertifikat atas tanah.

### **2. Masyarakat**

Bagi masyarakat yang hendak mewakafkan tanahnya tetapi tidak memiliki bukti kepemilikan atas tanahnya, maka dianjurkan untuk dilakukannya sertifikasi atas tanah guna mempermudah dalam proses berwakafnya tanpa melibatkan

pihak lain dan menghindari permasalahan yang ditakutkan adanya problem dikemudian hari.

### 3. Penelitian Selanjutnya

Peneliti sadari bahwasanya penelitian ini jauh dari kata sempurna, maka diharapkan bagi peneliti selanjutnya khususnya Program Studi Hukum Keluarga Islam UIN Malang dapat mengkaji dan mengembangkan lebih mendalam guna menyempurnakan penelitian ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adrian Sutedi. "Pengakuan Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria," 15–42. Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006.
- Ahmad Ibnu 'Ali Ibnu Hajr al-'Asqolani. *Bulughul Marom Min Adhillatil Ahkam*. Edited by Muhammad Hamid al-Fiqy. 11th ed. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 2021.
- Amiruddin, Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. 10th ed. Jakarta: Rajawali Pers, 2018.
- Badan Wakaf Indonesia. "Buku Pintar Wakaf," 1–73. Jakarta Timur: Badan Wakaf Indonesia, 2019.
- Helaludin Hengki Wijaya. "Analisis Data Kualitatif: Sebuah Tinjauan Teori & Prosedur," 1st ed., 1=148. Makassar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2019.  
[https://www.google.co.id/books/edition/Analisis\\_Data\\_Kualitatif\\_Sebuah\\_Tinjauan/lf7ADwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=pengolahan+data+kualitatif&printsec=frontcover](https://www.google.co.id/books/edition/Analisis_Data_Kualitatif_Sebuah_Tinjauan/lf7ADwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=pengolahan+data+kualitatif&printsec=frontcover).
- Hujrیمان. "Hukum Perwakafan Di Indonesia: (Suatu Pengantar)," 1–97. Yogyakarta: CV: Budi Utama, 2018.
- Luqman As Salafi Muhammad, *Syarah Bulughul Maram*, Terjemah (Surabaya: CV. Karya Utama, 2006).
- Muhammad Syafi'i. "Arah Manajemen Wakaf Tradisional-Modern," 2. Jember: CV. Pustaka Abadi, 2020.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Revisi. Jakarta: KENCANA PRENADA MEDIA GROUP, 2019.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Edited by Sutopo. 2nd ed. Bandung: Alfabeta, 2020.
- Tim El Madani. "Tata Cara Pembagian Waris Dan Pengaturan Wakaf," 1–243. Yogyakarta: Medpress Digital, 2014.
- Zainuddin Ali. "Metode Penelitian Hukum." edited by Leny Wulandari, 1st ed., 1–232. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

## Jurnal

- Ade Vitria, Annisa Syafriani. "Konsep Hak Milik Dalam Ekonomi Islam." *Ekonomi Islam* 5, no. 1 (2023): 114–30.
- Amaliah, Siti Nurul, and E Mulya Syamsul. "Rukun Wakaf Dalam Keabsahan Wakaf Menurut UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf." *Al-Akhbar (Jurnal Ilmiah Keislaman)* 8, no. 2 (2022): 64–70.
- Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20–33. <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>.
- Hadisiswati, Indri. "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, no. 1 (2014): 119–46. <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>.
- Khoerudin, Abdul Nasir. "Tujuan Dan Fungsi Wakaf Menurut Para Ulama Dan Dan Undang-Undang Di Indonesia." *Tazkiya: Jurnal Keislaman, Kemasyarakatan & Kebudayaan* 19, no. 2 (2018): 1–10.
- Lempoy, Putri Gracia, "Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdara," *Lex Crimen* VI, no. 2 (2017): 99-106.
- M. Agus Santoso. "Kajian Tentang Manfaat Penelitian Hukum Bagi Pembangunan Daerah." *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum* 3, no. 2 (2020): 1–22. <https://doi.org/10.24903/yrs.v3i2.177>.
- Maulani, Nina. "SYARAT WAKAF DALAM KAJIAN FIQIH ISLAM DAN UNDANG UNDANG RI NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF." *Al-Akhbar: Jurnal Ilmiah Keislaman* 8, no. 2 (2022): 79–88. <https://ejournal.unma.ac.id/index.php/aa/article/view/4306>.
- Nurhayati A. "Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria." *Perbandingan Hukum* 5, no. 1 (2017): 31–46.
- Permana, Yudi, and Meirani Rahayu Rukmanda. "Wakaf: Tinjauan Fiqh, Dasar Hukum, Dan Implementasinya Di Indonesia." *Al-Kharaj : Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah* 3, no. 2 (2021): 154–68. <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v3i2.307>.
- Rumengan, Feron, and Very Y Londa. "Kualitas Pelayanan Pembuatan Sertifikat Tanah Di Kabupaten Minahasa Selatan." *Jurnal Administrasi Publik* 5, no. 84 (2019): 47–56.
- Satria Endriana, Muchamad, and Widhi Handoko. "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang." *Notarius* 15, no. 1 (2022): 204–19.
- Supraptiningsih, Umi. "Problematika Implementasi Sertifikasi Tanah Wakaf Pada Masyarakat." *Jurnal Nuansa* 9, no. 1 (2012): 76–96.

Usman, Abdul Hamid. "Wakaf Tanah Hak Milik Belum Terdaftar." *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan* 2, no. 1 (2021): 48–62. <https://doi.org/10.32502/khdk.v2i1.3047>.

Yusdani, Yusdani. "Sumber Hak Milik Dalam Perspektif Hukum Islam." *Hukum Islam*, no. 9 (2002): 58–69.

### **Undang-Undang**

"Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," 1960.

"Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf." *Bwi.Go.Id*, 2004.

### **Wawancara**

Ali Wafa. "Bagaimana Praktik Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik Nama Sertifikat," 2024.

Ghufron. "Bagaimana Praktik Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik Nama Sertifikat," 2024.

Kholis Adi Wibowo. "Bagaimana Praktik Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik Nama Sertifikat." Malang, 2024.

### **Website**

Anugrah Dwian Andari. "Cara Dan Syarat Membuat Sertifikat Tanah Dengan Mudah," 2023, diakses 1 Februari 2024, <https://umsu.ac.id/artikel/cara-dan-syarat-membuat-sertifikat-tanah-dengan-mudah/>.

Dian Saputra. "Cara, Syarat, Dan Biaya Balik Nama Sertifikat Tanah." Detik Properti, 2023, diakses 30 Januari 2024, [https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-6962939/cara-syarat-dan-biaya-balik-nama-sertifikat-tanah#:~:text=Cara Balik Nama Sertifikat Tanah,kamu bisa membayar biaya pendaftaran](https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-6962939/cara-syarat-dan-biaya-balik-nama-sertifikat-tanah#:~:text=Cara Balik Nama Sertifikat Tanah,kamu bisa membayar biaya pendaftaran.).

Dinas Kominfo Provinsi Jawa Timur. "Gubernur Khofifah Dukung Penuh Gerakan Wakaf Indonesia." Dinas Kominfo Provinsi Jawa Timur, 2023, diakses 25 Oktober 2023, <https://kominfo.jatimprov.go.id/berita/gubernur-khofifah-dukung-penuh-gerakan-wakaf-indonesia>.

Hayana. "Opini: Potensi Wakaf Sebagai Salah Satu Filantropi Islam Di Indonesia." IAIN Parepare, 2023, diakses 23 Oktober 2023, <https://www.iainpare.ac.id/en/blog/opinion-5/opini-potensi-wakaf-sebagai-salah-satu-filantropi-islam-di-indonesia-2313#:~:text=Berdasarkan informasi>

dari Sistem Informasi, 180 triliun rupiah per tahunnya.

Humas BWI. "Tata Cara Berwakaf Tanah." BADAN WAKAF INDONESIA, 2019, diakses 22 Januari 2024, <https://www.bwi.go.id/literasiwakaf/tata-cara-berwakaf-tanah/>.

KUA Kecamatan Kintamani. "Prosedur Tata Cara Wakaf Tanah Milik," 2024, diakses 22 Januari 2024, <https://kua-bali.id/syarat-layanan/kua-kintamani/4>.

Qur'an Kemenag, LPMQ, 2022, diakses 23 Oktober 2023, <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/2?from=261&to=286>.

Rina Hayati. "Pengertian Purposive Sampling, Teknik Pengambilan, Dan Contohnya," 2023, diakses 2 November 2023, <https://penelitianilmiah.com/purposive-sampling/>.

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### Foto Wawancara

1. Foto bersama Bapak Kholis Adi Wibowo, S.HI. selaku staf administrasi sekaligus yang menerima dan mengurus perwakafan di KUA Lowokwaru



2. Foto bersama Bapak Ali Wafa, S.Ag. selaku penghulu madya di KUA Lowokwaru



3. Foto bersama Bapak Drs. H. Ghufron, M.Pd. selaku Kepala KUA  
Lowokwaru





## Surat Balasan Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**KANTOR KEMENTERIAN AGAMA KOTA MALANG**  
**KANTOR URUSAN AGAMA KECAMATAN LOWOKWARU**  
 Jl. Candi Panggung No. 54 Kota Malang 65142  
 Telepon / Faksimili - (0341) 482276  
 E-mail: kotamalangkualowokwaru@gmail.com

Nomor : 26 /kua.13.25.01/II/2024 Malang, 05 Pebruari 2024  
 Lamp : 1 Lembar  
 Perihal : Jawaban Surat

Kepada  
 Yth.  
 Dekan Fakultas Syari'ah UIN Maulana Malik Ibrahim

Berdasarkan surat dari Fakultas Syari'ah UIN Maulana Malik Ibrahim No. B-2081/F.Sy.1/TL.01/01/2024 tanggal 05 Pebruari 2024 bahwa mahasiswa atas nama :

Nama : SADDAM ARIFANDI =  
 NIM : 200201110188  
 Fakultas : Syari'ah  
 Program Studi : Hukum Keluarga Islam

Telah menerima Mahasiswa tersebut untuk melakukan Pra Penelitian di KUA Kec. Lowokwaru Kota Malang dengan judul *Prosedur Penerimaan Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik Nama Sertifikat (Studi di Kantor Urusan Agama Kecamatan Lowokwaru)*

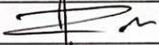
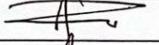
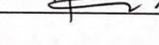
**Untuk di ketahui, seluruh layanan Kementerian Agama Kota Malang tanpa biaya dan seluruh pegawai Kementerian Agama Kota Malang tidak menerima gratifikasi. Salam Integritas.**

Demikian surat keterangan ini akan di pergunakan sebagaimana mestinya



**BUKTI KONSULTASI**

Nama : Saddam Arifandi  
 NIM/Jurusan : 200201110188/Hukum Keluarga Islam  
 Dosen Pembimbing : Abdul Azis, M.HI.  
 Judul Skripsi : Penerimaan Wakaf Tanah Hak Milik Yang Belum Balik Nama Sertifikat Perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi Di Kantor Urusan Agama Lowokwaru)

No.	Hari/tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	30 Oktober 2023	Konsultasi Judul	
2.	01 November 2023	Konsultasi Latar Belakang	
3.	03 November 2023	Konsultasi Latar Belakang	
4.	09 November 2023	ACC Seminar Proposal	
5.	20 Desember 2023	Revisi Bab I-III	
6.	10 Januari 2024	Pedoman Wawancara	
7.	15 Januari 2024	Perubahan Judul	
8.	01 Februari 2024	Revisi Bab IV-V	
9.	05 Februari 2024	ACC Bab IV-V	
10.	07 Februari 2024	ACC Ujian Skripsi	

Malang, 07 Februari 2024

Mengetahui,

Ketua Program Studi Hukum Keluarga Islam



Erik Sabti Rahmawati, M.A., M.Ag.

NIP. 197511082009012003

**PEDOMAN WAWANCARA**

1. Apakah didalam penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat, pewakif menyertakan AJB?
2. Bagaimana prosedur wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat?
3. Bagaimana pertimbangan dalam penerimaan wakaf tanah hak milik yang belum balik nama sertifikat?

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Saddam Arifandi

NIM : 200201110188

Alamat : GG. Budi Daya No. 77 RT/RW 001/004,  
Desa Kemuja, Kec. Mendo Barat, Kab. Bangka.

TTL : Kemuja, 01 Mei 2002

No. Hp : 081272175793

E-mail : [saddamarifandi33@gmail.com](mailto:saddamarifandi33@gmail.com)

### Riwayat Pendidikan Formal:

- |                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| 1. TK Assyifa Dahlia Kemuja         | 2006-2008 |
| 2. SDN 08 Kemuja                    | 2008-2014 |
| 3. MTS Manbaul Ulum Tangerang       | 2014-2017 |
| 4. SMA Manbaul Ulum Tangerang       | 2017-2020 |
| 5. UIN Maulana Malik Ibrahim Malang | 2020-2024 |

### Riwayat Pendidikan Non Formal:

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. TPQ Assyifa Dahlia Kemuja                   | 2006-2008     |
| 2. Madrasah Diniyyah Assyifa Kemuja            | 2008-2011     |
| 3. Ponpes Asshiddiqiah 02 Batu Ceper Tangerang | 2014-2020     |
| 4. PPTQ BANI YUSUF Malang                      | 2022-Sekarang |

Riwayat Organisasi:

1. OSTA Ponpes Asshiddiqiah 02 Div. Bahasa 2019-2020
2. Musa'id HTQ UIN Malang Div. Funun Islamiyah 2022-2023
3. Pengurus PPTQ BANI YUSUF Malang Div. Tahfidz 2023-Sekarang