

SKRIPSI

**LEGALITAS WAKAF DAN PENGARUHNYA TERHADAP
PENGELOLAAN ASET WAKAF (STUDI KASUS DESA ASTOMULYO 10
KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG TENGAH)**

Oleh:

**EKA NURJANAH
NPM.1802090010**



**Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
1446 H / 2025 M**

**LEGALITAS WAKAF DAN PENGARUHNYA TERHADAP
PENGELOLAAN ASET WAKAF (STUDI KASUS DESA ASTOMULYO 10
KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG TENGAH)**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Memenuhi Sebagian
Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

Oleh :

**EKA NURJANAH
NPM . 1802090010**

Pembimbing 1 : Dr. Nety Hermawati SH,MA,MH

**Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
1446 H / 2025 M**

NOTA DINAS

Nomor : -
Lampiran : I (Satu) Berkas
Hal : **Pengajuan untuk Dimunaqosyahkan**
Saudari Eka Nurjanah

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di -
Tempat

Assalammu'alaikumWr. Wb.

Setelah kami adakan pemeriksaan dan pertimbangan seperlunya, maka skripsi penelitian yang disusun oleh:

Nama : **EKA NURJANAH**
NPM : 1802090010
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : **LEGALITAS WAKAF DAN PENGARUHNYA TERHADAP
PENGELOLAAN ASET WAKAF (STUDI KASUS DESA
ASTOMULYO 10 KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG
TENGAH)**

Sudah kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqosyahkan.

Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Metro, 21 Mei 2025

Pembimbing



Dr. Nety Hermawati, SH, MA, MH

NIP. 19740904 200003 2 002

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **LEGALITAS WAKAF DAN PENGARUHNYA TERHADAP
PENGELOLAAN ASET WAKAF (STUDI KASUS DESA
ASTOMULYO 10 KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG
TENGAH)**

Nama : **EKA NURJANAH**
NPM : 1802090010
Jurusan : HukumEkonomi Syariah
Fakultas : Syariah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang Munaqosyah Fakultas Syariah Institut Agama
Islam Negeri (IAIN) Metro

Metro, 27 Mei 2025

Pembimbing



Dr. Nety Hermawati, SH, MA, MH

NIP. 19740904 200003 2 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Alirangmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296 Website: www.metro.univ.ac.id E-mail: iainmetro@metro.univ.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

No : B-0394 / ln-28.2 / D / PP-00.9 / 06 / 2025

Skripsi dengan Judul: LEGALITAS WAKAF DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENGELOLAAN ASET WAKAF (STUDI KASUS DESA ASTOMULYO 10 KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG TENGAH). disusun oleh: Eka Nurjanah, NPM: 1802090010, Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah, telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Syariah pada hari/ tanggal: Rabu, 04 Juni 2025.

TIM PENGUJI:

Ketua/Moderator	: Dr. Nety Hermawati, S.H, M.A, M.H	(.....)
Penguji I	: Dr. Riyan Erwin Hidayat, M.Sy	(.....)
Penguji II	: Agus Salim Ferliadi, M.H	(.....)
Sekretaris	: Shely Nasya Putri, M.Pd	(.....)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah



Husnul Fatarib, Ph.D

NIP. 19740104 199903 1 004

ABSTRAK

LEGALITAS WAKAF DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENGELOLAAN ASET WAKAF (Studi Kasus Desa Astomulyo 10 Kec. Punggur Kab.Lampung Tengah)

Oleh:

**Eka Nurjanah
NPM. 1802090010**

Wakaf adalah menahan sesuatu, baik berupa benda, barang maupun harta, untuk digunakan pada hal-hal yang bersifat kemashlahatan bagi umum dengan tujuan beribadah kepada Allah SWT dan mengharapkan pahala dari-Nya. Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan atau kesejahteraan umum menurut syariah. Sangat banyak sekali ditemukan tanah wakaf yang telah diwakafkan kepada penerima wakaf (nadzir) digugat oleh ahli waris dari pemberi wakaf (wakif) dan mengklaim bahwa tanah itu miliknya dan setiap saat tanah tersebut dapat diambil. Hal ini dikarenakan tidak adanya legalitas tanah wakaf itu sendiri. Jika sudah terjadi demikian maka nadzir tidak dapat melakukan apa-apa dalam upaya mempertahankan tanah wakaf itu.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akan pentingnya perlindungan hukum terhadap tanah wakaf yang belum bersertifikat, beserta faktor yang menyebabkan tanah wakaf belum bersertifikat, bagaimana solusi kebijakan pemerintah terhadap tanah wakaf yang belum bersertifikat dan untuk mengetahui akan pentingnya perlindungan hukum terhadap masyarakat penerima manfaat tanah wakaf yang belum bersertifikat, serta implikasi yang terjadi bila terjadi sengketa pada tanah wakaf yang belum bersertifikat.

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (field research) yang bersifat deskriptif kualitatif. Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder. Sedangkan teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara dan dokumentasi. Semua data yang tersedia dianalisis secara induktif.

Berdasarkan temuan penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa Legalitas wakaf masih berada pada tahap perkembangan yang memerlukan perhatian serius. Meskipun beberapa aset wakaf telah melalui proses pencatatan di KUA dan ada sebagian yang sudah memperoleh sertifikat tanah resmi dari Badan Pertanahan Nasional, sebagian besar aset wakaf masih belum memiliki legalitas yang lengkap dan kuat.

Kata Kunci: Legalitas, Wakaf, Pengelolaan, aset wakaf

ORISINILITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Eka Nurjanah
NPM : 1802090010
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Mu'ammalah)
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul **“Legalitas Wakaf dan Pengaruhnya Terhadap Pengelolaan Aset Wakaf (Studi Kasus Desa Astomulyo 10 Kec. Punggur Kab.Lampung Tengah)”** secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, 27 Mei 2025
Yang Menyatakan,



Eka Nurjanah
NPM.1802090010

MOTTO

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ
مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ ٩٧

Artinya : *“Barang siapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, Maka Sesungguhnya akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan Sesungguhnya akan Kami beri balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan”* QS. Al-Nahl (16):97.

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur atas kehadiran Allah Subhanahu wa Ta'ala yang telah memberikan hidayah dan karunia-Nya dan ucapan Allhamdulillahirabbil'alamin, peneliti mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Seluruh keluarga terutama kedua orang tuaku tercinta, Bapak Ahmad yusuf dan Ibu Sriati yang telah memberiku semangat serta memberikan dukungan, senantiasa mendoakanku demi keberhasilanku. Semoga seluruh pengorbanan, ketulusan cinta dan kasih sayang mendapat ganjaran pahala di sisi Allah.
2. Teruntuk suami Budi Triwantoro dan anakku Audrey Zevanna Agustin yang telah membantu serta memberikan suport sehingga penelitian ini bisa selesai.
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah, khususnya Bunda Dr.Nety Hermawati, S.H.,M.A., M.H, selaku pembimbing skripsi yang telah mendidik dan memberikan ilmunya.
4. Sahabatku tersayang, siska mawarti, Nadia meivi, syafa lutfiani, Dan Risma Budiarti yang telah memberikan inspirasi serta motivasi.
5. Teman seperjuangan HESy angkatan 2018 tanpa terkecuali, terimakasih telah menjadi teman yang saling mendukung dan menguatkan, berdiskusi, tempat berbagi keluh kesah menggapai cita-cita bersama, semoga pertemanan akan tetap terjalin dengan baik meski terpisah jarak dan waktu.
6. Almamater tercinta Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro

Semoga Allah Subhanahu wa Ta'ala memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Peneliti menyadari dalam pembuatan skripsi masih jauh dari kata sempurna, masih banyak kesalahan dari segi penulisan maupun penyusunan. Untuk itu, peneliti mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca untuk kebaikan kedepannya. Selebihnya peneliti berharap semoga hasil dari penelitian dilakukan kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang Syariah.

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjat kan kehadiran Allah Subhanahu wa Ta'ala, atas taufik hidayah serta inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan program pendidikan strata satu (S1) jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah) Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H). Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad Shalallahu 'Alaihi Wa Sallam, sebagai suri tauladan terbaik dalam menjalani kehidupan ini.

Dalam upaya penyelesaian Skripsi ini, peneliti telah banyak menerima bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak. Maka untuk ini peneliti mengucapkan terimakasih yang tidak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya terutama yang terhormat kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Ida Umami, M.Pd.,Kons selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
2. Bapak Husnul Fatarib, Ph.D. selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Metro
3. Bapak Moelki Fahmi Ardiansyah, M.H selaku ketua program studi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah) fakultas Syariah IAIN Metro
4. Bapak Agus Salim ferliadi, M.H selaku sekertaris program studi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah) fakultas Syariah IAIN Metro
5. Ibu Dr. Nety Hermawati S.H,M.A,M.H selaku pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga dalam mengarahkan dan memberikan motivasi dalam penyusunan Skripsi ini.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen/karyawan Fakultas Syari'ah IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan serta telah menyediakan waktu dan fasilitas dalam terslesaikannya proposal skripsi ini.

7. Kepada Kedua Orang Tua yang telah memberikan materi serta doa dan dukungannya kepada peneliti

Semoga Allah Subhanahu wa Ta'ala memberikan balasan berlipat ganda kepada semuanya. Namun peneliti menyadari, bahwa penyusunan skripsi ini belum mencapai kesempurnaan, karena itu peneliti mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak untuk kesempurnaannya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi peneliti sendiri dan bagi para pembaca umumnya.

Metro, Juni 2025

Peneliti,



Eka Nurjanah

NPM. 1802090010

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
NOTA DINAS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ORISINALITAS PENELITIAN	vii
MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Penelitian Relevan	7
 BAB II LANDASAN TEORI	
A. Legalitas	12
1. Pengertian Legalitas	12
2. Legalitas Tanah Wakaf.....	12
3. Prosedur Legalitas Tanah Wakaf	14
B. Wakaf	17
1. Pengertian Wakaf.....	17
2. Dasar Hukum Wakaf.....	18
3. Rukun dan Syarat Wakaf.....	21
4. Macam-macam Wakaf	23
5. Tanah Wakaf	23

C. Pengaruh Pengelolaan aset wakaf	24
D. Pengelolaan Aset wakaf	27
1. Peran Nazhir	27
2. Model Pengelolaan Aset	28
E. Hubungan Antara Legalitas dan Efektifitas Pengelolaan Aset Wakaf	29
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis dan Sifat Penelitian.....	34
B. Sumber Data	35
C. Teknik Pengumpulan Data	37
D. Teknik Analisis Data.....	39
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Desa Astomulyo 10, Kec. Punggur	41
B. Legalitas Aset Wakaf di Desa Astomulyo	46
1. Status Sertifikasi Tanah Wakaf	48
2. Pencatatan di KUA/BWI	52
C. Pengaruh Legalitas terhadap Pengelolaan Aset Wakaf	57
1. Hubungan Kausalitas	57
2. Faktor Penghambat dan Pendukung	60
D. Pengelolaan Aset Wakaf di Desa Astomulyo	63
1. Strategi Pengelolaan	63
2. Peran Nazhir dan Masyarakat	67
 BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	71
B. Saran	72

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR LAMPIRAN

1. SK Pembimbing Skripsi
2. Outline
3. Alat Pengumpulan Data (APD)
4. Surat Izin Reserch
5. Surat Persetujuan Reserch dari KUA
6. Surat Tugas
7. Surat Bebas Pustaka
8. Surat Keterangan Lulus Plagiasi Turnitin
9. Formulir Konsultasi Bimbingan skripsi
10. Dokumentasi
11. Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam merupakan sistem nilai yang sedemikian lengkap dan menyeluruh dalam mengatur suatu kehidupan umatnya di dunia ini, tak terkecuali dalam persoalan bidang perekonomian. Dalam hal ini bahwa Islam telah mengatur bagaimana nilai-nilai yang terkandung di dalam sistem perekonomian tersebut¹.

Pemberdayaan ekonomi umat Islam sangatlah berperan sebagai Salah satu pranata sosial yaitu adalah lembaga perwakafan atau wakaf². Wakaf adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh seserang atau badan hukum dengan memisahkan sebagian harta kekayaan yang berupa tanah hak milik pribadi atau benda lainnya untuk di manfaatkan selama-lamanya atau dalam jangka waktu tertentu untuk kepentingan pribadi maupun kepentingan umum lainnya sesuai dengan syariat Islam.³

Wakaf juga merupakan suatu lembaga keagamaan selain berfungsi sebagai ibadah yang berhubungan dengan Tuhan dan juga berhubungan dengan manusia dan juga mempunyai sebagai fungsi sosial. Selain sebagai fungsi ibadah wakaf diharapkan sebagai bekal bagi umatnya dikehidupan

¹ Masmuah, Sukreno, "Tinjauan Yuridis Implementasi Gadai Syariah Pada Kantor Bank Bri Syariah Kudus" *Jurnal sosial budaya*, Vol 6, No 1, 2013, 42

² Suhrwardi k. Lubis, *Wakaf dan Pemberdayaan Umat* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.21.

³ Mukhlisin Muzarie, *Hukum Perwakafan Dan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat*, (Implementasi Wakaf di Pondok Modern Darussalam Gontor), (Kemenetrian Agama RI, 2010) Cet-1,2.

akhirat, sedangkan wakaf sebagai fungsi sosial merupakan asset yang mempunyai nilai dalam pembangunan, dan menjadi investasi pembangunan tanpa memperhitungkan jangka waktu keuntungan materi bagi orang yang mewakafkan. Hal ini sesuai dengan tujuan wakaf dalam Islam yaitu sebagai kepentingan ibadah serta pemerataan kesejahteraan umat dan dapat menanggulangi kemiskinan. Wakaf juga memiliki beberapa macam menurut wujudnya seperti halnya wakaf uang, wakaf barang, dan wakaf tanah dan ini menjadi salah satu wadah atau tempat bagi manusia untuk mendapatkan pahala dan manfaat yang begitu besar . Dalam hal yang seperti ini wakaf yang sering ditemui yaitu wakaf tanah ini bukanlah suatu hal yang asing lagi bagi banyak masyarakat karena wakaf tanah ini merupakan hal yang sudah dilakukan sejak zaman Rasulullah Shalallahu Alaihi Wassalam.

Istilah Wakaf berasal dari bahasa Arab, *waqf* dari kata kerja *waqafa* yang berarti menghentikan, berdiam di tempat atau menahan sesuatu. Di Indonesia sendiri wakaf juga sudah dipraktekan oleh banyak orang dan sudah di atur dalam Undang-Undang perwakaf Nomor 41 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, Peraturan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 2013, Peraturan Menteri Agama Nomor 4 Tahun 2009. Dan Menurut Undang-Undang nomor 41 Tahun 2004 bahwa dijelaskan “wakaf adalah suatu perbuatan hukum wakif untuk memisahkan sebagian hartanya, dan untuk di manfaatkan selama-lamanya untuk kepentingan ibadah dan untuk kesejahteraan umat menurut syariah”. Berdasarkan pasal 49 Undang-

Undang nomor 41 tahun 2004 ini yakni bahwasanya wakaf yang di ajarkan dalam Islam itu telah diakui secara positif dalam hukum nasional Indonesia⁴.

Wakaf memiliki potensi yang besar bagi berbagai bidang kehidupan. Besarnya peran wakaf secara lebih spesifik sangat terasa bagi perjalanan perkembangan Islam saat ini. Berbagai institusi yang merupakan sarana pengembangan dan pembangunan peradaban Islam seperti tempat ibadah, lembaga pendidikan, kesehatan dan sosial yang dikelola oleh umat muslim sebagai implementasi ajaran Islam yang sulit dibayangkan dapat tersebar tanpa adanya wakaf.⁵

Berdasarkan data Badan wakaf Indonesia (BWI) potensi aset wakaf pertahunnya mencapai Rp.2000 triliun dengan luas tanah wakaf mencapai 420.000 hektar. Sementara potensi wakaf uang bisa menebus kisaran Rp.188 triliun per-tahun sementara saat ini potensi wakaf yang terealisasi baru Rp.400 miliar.⁶

Di dalam Undang-undang nomor 41 tahun 2004 pembahasan mengenai pembinaan dan pengawasan perwakafan tercantum pada pasal 63 Undang-undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf yang berbunyi :

1. Menteri melakukan pembinaan serta pengawasan terhadap penyelenggaraan wakaf.

⁴ Undang-Undang Republik Indonesia nomor 41 Tahun 2004 tentang pengertian wakaf, t.t.

⁵ Khusaeri, "wakaf produktif", Al-A'raf, Vol.XII.No.1, (Januari-Juli 2015),78

⁶ Sakinah Rakhman Diah setiawan, "Potensi Besar Wakaf Produktif belum Tersosialisasikan dengan Baik", dalam <http://money.kompas.com/read/2019/09/27/201410426/potensi-besar-wakaf-produktif-belum-tersosialisasikan-dengan-baik> (November 2022)

2. Khususnya mengenai pembinaan yang sebagaimana diatur pada ayat (1) menteri mengikutsertakan badan wakaf Indonesia⁷.
3. Pembinaan dan pengawasan sebagaimana diatur dalam ayat (1) dan ayat (2) yaitu dilakukan dengan memperhatikan saran dan pertimbangan majlis ulama Indonesia.

Dengan demikian bahwa makna wakaf berarti berhenti dari kepemilikan pribadi dan berpindah pemiliknya yaitu Allah SWT dan harta wakaf tidak boleh dijadikan jaminan, disita, dijual, dihibahkan, diwariskan, ditukar, dialihkan, dalam pengalihan hak lainnya sebagaimana pasal 40 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004.

Dalam Proses Lahirnya UU No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yaitu merupakan buah manis di bidang regulasi hukum wakaf pada era reformasi. Aspek politik hukum dalam rangka menyukseskan program pembangunan Nasional (PROPENAS), aspek ekonomi guna menghasilkan wakaf yang produktif untuk kesejahteraan sosial, dan aspek keagamaan yang berjudul fikih wakaf yang kontekstual sesuai dengan fikih keindonesiaan, berjalan secara berimbangan. Tetapi regulasi dan besarnya potensi wakaf tersebut masih terdapat sekitar 50% tanah yang belum bersertifikat. Padahal dalam tata cara pendaftaran wakaf sudah mengalami perkembangan seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 pasal 39 tentang tata cara pendaftaran tanah wakaf⁸

⁷ Undang-Undang Republik Indonesia nomor 41 Tahun 2004 tentang pengertian wakaf, pasal 63.

⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, pasal 39 ayat (1)

Pentingnya sertifikasi wakaf tanah dimulai sejak tahun 1977 agar menghindari penggunaan kembali hak aset wakaf oleh wakif atau ahli warisnya serta ditakutkan akan terjadi permasalahan-permasalahan yang muncul dikemudian hari.⁹ Namun dalam praktiknya dikalangan umat muslim khususnya masyarakat astomulyo 10 masih terdapat beberapa permasalahan tanah wakaf yang belum bersertifikat. Di antaranya di desa Astomulyo sendiri ada dua belas tanah wakaf yang belum tersertifikatkan. Tanah wakaf tersebut diperuntukan sebagai masjid , mushola, tempat pembelajaran Al-Qur'an dan sawah/ladang. Dari dua belas tanah yang diwakafkan ada beberapa yang bersertifikat dan sebagian ada Akta ikrar wakafnya saja. Dan ada tanah wakaf yang tidak sesuai dengan pemanfaatnya.

Dalam praktiknya yang terjadi di desa astomulyo 10 ini di temukan tanah wakaf seluas 2500 M2 yang belum bersertifikat dan tanah tersebut dikelola oleh nadzir tetapi tidak sesuai dengan perentukannya atau pemanfaatnya yang seharusnya digunakan untuk masjid tetapi digunakan untuk sawah dan hasilnya digunakan untuk kepentingan pribadi, sehingga akan adanya penarikan kembali hak atas tanah tersebut oleh ahli warisnya. Maka dari ini peneliti tertarik untuk mengangkat judul tentang **“Legalitas wakaf dan pengaruhnya terhadap pengelolaan aset wakaf (studi Kasus Desa astomulyo 10 Kec.Punggur Kab. Lampung Tengah)”**.

Penelitian ini sangatlah penting untuk melakukan legalitas wakaf dan melakukan pengelolaan wakaf sesuai dengan peruntukannya, guna untuk menjamin kepastian hukum atas status dan pengelolaan tanah wakaf tersebut

⁹ Mas'un, *“Hukum Tanah Wakaf dan Persertifikatannya di Indonesia”*. Diponegoro Privite Law Review, Vol.1, No.1 (November 2017), 99

serta untuk mencegah terjadinya suatu sengketa tanah wakaf itu dikemudian hari.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian latar belakang diatas maka muncul pertanyaan peneliti ini yaitu :

1. Bagaimana Prosedur Legalitas wakaf di desa Astomulyo 10 Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah?
2. Bagaimana Pengaruh pengelolaan aset wakaf di desa Astomulyo 10 Kecamatan Punggur Kabupaten lampung tengah?
3. Bagaiman pengelolaan aset wakaf oleh nadzir yang tidak sesuai dengan peruntukannya di desa Astomulyo 10 Kecamatan Punggur Kabupaten lampung tengah?

C. Tujuan dan Manfaat Peneliti

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan pertanyaan peneliti diatas maka untuk mengetahui Bagaimana Legalitas wakaf dan pengaruhnya terhadap pengelolaan aset wakaf di Desa Astomulyo 10 Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah

2. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini terdapat 2 manfaat antara lain sebagai berikut :

a. Secara teoritis

Kegunaan penelitian ini secara teoritis diharapkan berguna dan membantu menambah keilmuan serta memberikan informasi alternatif

bagi peneliti lainnya dibidang hukum ekonomi syariah terutama dalam bidang wakaf, kaitannya tentang Legalitas wakaf dan pengaruhnya terhadap pengelolaan aset wakaf.

b. Secara Praktis

Kegunaan penelitian ini secara praktis dapat menjadi suatu pertimbangan atau bahan kajian bagi seluruh pihak masyarakat Khususnya nadzir dalam Legalitas wakaf dan pengaruhnya terhadap pengelolaan aset wakaf di desa astomulyo 10 kecamatan punggur kabupaten lampung tengah.

D. Penelitian Relevan

Bagian ini memuat uraian secara sistematis mengenai hasil penelitian terdahulu (*prior research*) tentang persoalan yang akan dikaji. Berdasarkan penelusuran penelitian di perpustakaan IAIN Metro dan beberapa jurnal digital. Terdapat beberapa penelitian yang berhubungan dengan permasalahan yang dalam penelitian ini. Oleh karena itu, peneliti akan memaparkan beberapa karya ilmiah yang terkait dengan permasalahan yang peneliti hadapi anantara laian sebagai berikut:

1. Hasil Penelitian Munawir Nurum UIN Alaudin Makasar jurusan Peradilan Agama/Hukum Acara Perdata Kekeluargaan lulus tahun 2018 yang berjudul “ Urgensi Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Legalitas tanah Wakaf Di kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa” dalam pembahasanya peneliti fokuskan terhadap minimnya pemahaman

masyarakat tentang tata cara pewakafan tanah mulai dari saat menyatakan ikrar wakaf sampai pensertifikatan tanah wakaf.¹⁰

Persamaannya dengan yang peneliti lakukan adalah sama-sama membahas tentang Legalitas tanah Wakaf secara inti isi, dan beberapa landasan teori yang dipergunakan didalamnya.

Perbedaan dengan penelitian yang akan saya kaji bahwasannya peneliti diatas memfokuskan penelitiannya terhadap pensertifikatan tanah wakaf karena minimnya pemahaman masyarakat terhadap tata cara pewakafan tanah. Sehingga berbeda dengan penelitian yang akan saya kaji yaitu mengenai legalitas wakaf dan pengelolaan aset wakaf oleh nadzir yang tidak sesuai dengan peruntukannya

2. Hasil Penelitian Alfian Syukron IAIN Palangkarya yang berjudul “Legalitas Tanah Wakaf Pondok pesantren di kota Palangkarya” dalam pembahasannya peneliti fokuskan terhadap adanya ketidak pastian atas status tanah karena adanya beberapa pihak yang saling mengklaim dokumen kepemilikan terhadap penerbitan sertifikat baru sehingga tanah wakaf tersebut akan di tarik kemabali oleh ahli warisnya .¹¹

Persamaan penelitian dengan yang dilakukan oleh peneliti adalah ada pada Legalitas Tanah Wakaf, dengan metode penelitian yang sama namun ada perbedaan teknik yang dipergunakan, dan secara inti isi dari penelitiannya adalah sama-sama membahas tentang Legalitas Tanah Wakaf.

¹⁰ Munawir Nurum, “*Urgensi Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Legalitas tanah Wakaf Di kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa*”, (Skripsi-UIN Alaudin Makasar, Makasar 2018)

¹¹ Alfian Syukron, “*Legalitas Tanah Wakaf Pomdok pesantren di kota Palangka Raya*”, (Skripsi IAIN Palangkarya, Palangkarya 2021)

Perbedaan dengan penelitian yang saya teliti yaitu membahas mengenai legalitas tanah wakaf karena masyarakat setempat beranggapan hanya dengan AIW itu saja sudah cukup untuk menjamin kepastian hukum dan tidak harus dilegalitaskan sehingga berpengaruh terhadap pengelolaan aset wakaf oleh nadzir. Persamaannya yaitu mengenai sama-sama membahas mengenai legalitas tanah wakaf.

3. Hasil Penelitian Zelania IAIN Metro jurusan Ahwal Al-Syakhsyyah lulusan tahun 2017 yang berjudul “ problematikan tanah wakaf yang tidak memiliki akta ikrar wakaf (studi di Desa Kotaway Kecamatan Buay Pemaca Kabupaten ogan komering Ulu selatan” penelitian ini memfokuskan pada problematika tanah wakaf yang tidak memiliki Akta Ikrar Wakaf yang terjadi di Desa Kotaway Kecamatan Buay Pemaca Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan adalah penjualan pada sebagian tanah wakaf dan pemanfaatan tanah untuk kepentingan pribadi. Dua problematika diatas terjadi karena tidak adanya akta ikrar wakaf sehingga tidak adanya kekuatan hukum terhadap tanah wakaf tersebut .¹²

Persamaan peneitian diatas dengan yang isi pada penelitian yang diteliti oleh peneliti adalah terletak dari isi penelitian yaitu membahas tentang tanah wakaf, dengan metode yang dipergunakan juga memiliki kesamaan namun ada perbedaan di teknik yang dipergunakan. secara isi landasan teori memiliki kesamaan tetapi tidak menyeluruh.

Perbedaan dengan penelitian yang akan saya kaji yaitu membahas legalitas tanah wakaf karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai

¹² Zelani, ” *problematikan tanah wakaf yang tidak memiliki akta ikrar wakaf (studi di Desa Kotaway Kecamatan Buay Pemaca Kabupaten ogan komering Ulu selatan*”, (Skripsi STAIN Metro,Metro 2017)

sertifikasi dan pengaruh pengelolaan aset wakaf yang tidak sesuai dengan pemanfaatnya.

Adapun persamaan dengan penelitian saya yaitu sama-sama membahas mengenai pemanfaatan tanah wakaf yang dipergunakan untuk pribadi.

4. Hasil penelitian oleh Wiwin Ima Shofa UIN Malang dengan judul “Status Kekuatan Hukum Tanah Wakaf Tanpa Sertifikat (Studi Kasus di Desa Lumbang Rejo, Kec. Prigen Kab. Pasuruan”, Memfokus pembahasan pada penelitian ini adalah mengenai kondisi tanah wakaf di Desa Lumbang Rejo yang belum disertifikasi karena masih mengikuti tradisi yang sudah turun temurun dengan cara pengikraran wakif dihadapan nadzir dan saksi-saksi tanpa adanya bukti tertulis. Adapun hasil dari penelitian ini adalah: Prosedur perwakafan tanah di Desa Lumbang Rejo masih mengikuti tradisi keagamaan yang kuat yang mana mereka lebih percaya kepada orang yang di beri amanah wakaf dari pada hokum formal yang ada, terdapat beberapa factor yang melatarbelakangi tanah tersebut belum di sertifikat yaitu tidak adanya sosialisasi dari aparat yang terkait dan minimnya tingkat pendidikan masyarakat dan mahal nya biaya sertifikasi, tidak adanya kepastian hukum bagi Tanah yang tidak mempunyai syarat syarat administratif yang telah diatur oleh UU No.41 Tahun 2004 serta peraturan pelaksanaannya dalam PP No.42 Tahun 2006 khususnya mempunyai sertifikat¹³.

Adapun persamaan penelitian ini dan penelitian yang penulis lakukan yaitu Terletak pada kesamaan meneliti tentang legalitas tanah

¹³ Wiwin Ima Shofa, “*Status Kekuatan Hukum Tanah Wakaf Tanpa Sertifikat (Studi Kasus di Desa Lumbang Rejo, Kec. Prigen Kab. Pasuruan)*”, (Skripsi—UIN Malang, Malang, 2008)

wakaf. Perbedaan dengan penelitian yang saya teliti yaitu mengenai pengaruh pengelolaan aset wakaf yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Legalitas

1. Pengertian Legalitas

Kata legalitas berasal dari bahasa latin yaitu *lex* yang berarti undang-undang, atau dari kata jadian *legalitas* yaitu yang berarti sah atau sesuai dengan ketentuan suatu perundang-undangan. Dengan demikian maksud dari legalitas adalah keabsahan menurut Undang-Undang. Asas legalitas berkaitan dengan ketentuan yang menyatakan bahwa tidak ada pelanggaran dan tidak ada hukum sebelum adanya undang-undang yang mengatur.¹

Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Legalitas mempunyai arti perihal keadaan sah atau keabsahan. Berarti legalitas adalah berbicara mengenai suatu perbuatan atau benda yang diakui keberadaannya selama tidak ada ketentuan yang mengatur.²

2. Legalitas Tanah Wakaf

Syarat dalam pelaksanaan pendaftaran wakaf tanah hak milik ada dua yaitu :

- a. Syarat Materil, ketentuan syarat materil adalah pemilik perseorangan yang mewakafkan tanah miliknya sudah dewasa, berakal sehat tidak

¹ Moh khasan, "*Prinsip-prinsip keadilan hukum dalam Asas legalitas Hukum pidana*" Rechts Vinding, Volume 6 No,1 (April 2017) 25.

² KBBI Daring, Arti *Legalitas*, <https://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/legalitas/> (08 Desember 2022)

terhalang melakukan perbuatan hukum, sedangkan nadzir yang perseorang adalah Warga Negara Indonesia, Beragama Islam, Dewasa, Amanah, tidak terhalang melakukan perbuatan Hukum.

- b. Syarat Formil, ketentuan syarat formil adalah tanah hak milik yang diwakafkan oleh pemiliknya harus dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang dibuat oleh pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf. Dengan kata lain AIW tersebut, kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk diterbitkan sertifikat wakaf.

Tanah milik yang sudah diwakafkan oleh pemiliknya untuk kepentingan ibadah dan kepentingan sosial lainnya di larang untuk di jadikan jaminan, di perjual belikan. Tanah hak milik yang di wakafkan oleh pemiliknya untuk kepentingan ibadah atau kepentingan sosial lainnya harus memiliki sifat *right to use* yang berarti nadzir yang di serah terimai tanah wakaf tersebut hanya mempunyai hak untuk mempergunakan tanah wakaf itu untuk kepentingan ibadah atau kepentingan sosial lainnya dan bukan untuk *right of disposal* atau yang berarti tanah yang di wakafkan oleh pemiliknya tidak boleh di jadikan jaminan, di perjual belikan, di hibahkan, di tukar, atau di wariskan kepada pihak lain.³

³ Urip Santoso, "Kepastian Hukum Wakaf Tanah Milik". *Perspektif*, Vol.XIX No.2 (mei 2014).79

3. Prosedur Legalitas Tanah Wakaf

Salah satu unsur penting dalam perwakafan adalah Ikrar Wakaf yaitu merupakan pernyataan dari orang yang berwakaf (wakif) kepada pengelola wakaf (nadzir) atau manajemen wakaf tentang kehendakannya untuk mewakafkan harta yang dimiliki guna untuk kepentingan ibadah atau kepentingan sosial lainnya.

Pembahasan tentang Ikrar Wakaf (AIW) dan Akta Ikrar Wakaf (AIW) terdapat dalam pasal 17-23 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang perwakafan. Ikrar Wakaf yang merupakan pernyataan wakif untuk mewakafkan hartanya, dinyatakan secara lisan dan atau tertulis oleh wakif kepada nadzir dihadapan petuga pembuat akta ikrar wakaf (PPAIW) dengan disaksikan oleh 2 dua orang saksi (pasal 17 ayat 1 dan ayat 2). Apabila wakif berhalangan tidak dapat dinyatakan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan hukum. Wakif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh 2 (dua) orang saksi (pasal 18)⁴

Sebelum melaksanakan pendaftaran tanah wakaf, maka terlebih dahulu mengetahui tata cara pendaftaran tanah wakaf dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf BAB III yaitu sebagai berikut⁵ :

1. Calon Wakif (orang, organisasi atau Badan Hukum) yang akan mewakafkan harta benda miliknya di haruskan datang sendiri di

⁴ Departemen Agama, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf : peraturan pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaanya. (Jakarta : Dirjen BinaIslam, 2008). 3

⁵ Peraturan Perundang-undangan tentang Wakaf, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. BAB III tentang pendaftaran dan pengumuman harta benda wakaf.

KUA (kantor Urusan Agama). Sebagai pejabat akta ikrar wakaf (PPAIW) untuk melaksanakan ikrar wakaf. Sesuai dengan pasal 09 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 calon wakif menyerahkan persyaratan sebagai berikut :

- a. Sertifikat tanah milik atau bukti kepemilikan tanah.
- b. Surat keterangan dari Kepala Desa atau Lurah.
- c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari kantor pertanahan.
- d. Surat keterangan BPN (Badan Pertanahan Nasional) tanah Negara tersebut dapat ditingkatkan menjadi hak milik.
- e. Calon wakif/ahli waris datang menghadap PPAIW untuk melaksanakan Ikrar Wakaf.
- f. PPAIW atau Nadzir berkewajiban mengajukan permohonan atas nama nadzhir kepada kakanwil pertanahan nasional melalui kepala kantor pertanahan kabupaten setempat, dengan menyerahkan surat-surat bukti penguasaan atas nama wakif.
- g. Kantor pertanahan Kabupaten setempat memproses dan meneruskan permohonan tersebut kepada kepala wilayah badan pertanahan Nasional provinsi
- h. Setelah diterbitkannya surat keputusan pemberian hak atas tanah nama nadzhir kepada kantor pertanahan kabupaten tersebut tersebut menerbitkan sertifikat tanah wakaf.

2. Wakif masih ada tetapi tidak mempunyai surat bukti penguasaan hak atas tanah yang akan di wakafkan tersebut harus memiliki:
 - a. Surat keterangan Kepala desa atau lurah di ketahui oleh camat setempat dengan penjelasan tentang perwakafan tanah tersebut tidak dalam sengketa, dan juga dalam surat tersebut menjelaskan kebenaran atas penguasaan hak atas tanah oleh calon wakif
 - b. Selanjutnya, sebagaimana disebutkan dalam angka 1 huruf b sampai g diatas.
3. Wakif tidak ada harus memiliki syarat sebagai berikut :
 - a. Surat keterangan tentang tanah (kalau ada)
 - b. Surat keterangan Kepala desa atau lurah di ketahui oleh camat setempat dengan penjelasan tentang perwakafan tanah tersebut tidak dalam sengkata.
 - c. Surat pernyataan tentang perwakafan tanah dari orang-orang yang bersebelahan dengan tanah yang akan di wakafkan tersebut.
 - d. Nadzhir mendaftarkan diri kepada KUA kecamatan setempat,
 - e. Kepala KUA meneliti dan mengesahkan Nadzhir.
 - f. Pembuatan Akta penggati AIW
 - g. PPAIW atas nama nadzhir dan nadzhir berkewajiban mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut.
 - h. Selanjutnya, pemrosesan permohonan hak atau surat keterangan pemberian hak atas tanah dan penerbitan sertifikat atas nama nadzhir.

B. Wakaf

1. Pengertian Wakaf

Wakaf atau kata lain *waqf* secara bahasa adalah berasal dari kata “*wakafa*” yang berarti “Menahanan” atau “berdiam ditempat” atau “menahan sesuatu”. Secara istilah wakaf diartikan sebagai “*Tahbisul ashli wa tasbilul manfa’ah*” yaitu “menahan suatu barang dan menyalurkan manfaatnya”⁶. Menurut istilah ahli fiqih terdapat perbedaan dalam mendefinisikan kata wakaf.

Menurut istilah syar’i wakaf berarti menyerahkan suatu barang atau harta milik kepada seorang nadzir (pengelola wakaf) atau sesuatu lembaga dengan ketentuan bahwa benda atau harta milik yang sifatnya pribadi atau kekal dan dapat diambil manfaatnya untuk kepentingan umum sesuai dengan Syariat Islam⁷.

Menurut Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 pasal 1 angka 1 tersebut mendefinisikan wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk di manfaatkan selama-lamanya atau untuk jangka waktu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah atau kesejahteraan umum menurut Syariah⁸.

Dalam pasal 215 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam, menjelaskan pengertian wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau keleompok

⁶ Darmawan, Nurwan, *Fiqih Wakaf* (Sukoharjo: Abu Muslim, 2020), 6.

⁷ Syaikh Muhammad bin Shalih dan Al-Utsaimin, *Panduang Wakaf, Hibah, dan Wasiat Menurut al-Qur’an dan as-Sunnah* (Jakarta: Pustaka Imam Asy-Syafi’i, 2008), 6.

⁸ Undang-Undang Republik Indonesia nomor 41 Tahun 2004 tentang pengertian wakaf.

orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian harta benda miliknya dan melambangkan untuk selama-lamanya, guna kepentingan ibadah atau kepentingan lainnya sesuai dengan ajaran islam⁹.

Berdasarkan beberapa definisi di atas maka dapat disimpulkan bahwa wakaf merupakan suatu perbuatan hukum di mana seseorang memisahkan sebagian harta benda miliknya yang memiliki nilai guna dan di berikan kepada seseorang ataupun badan hukum untuk di gunakan atau di manfaatkan untuk kepentingan ibadah maupun kesejahteraan masyarakat umum sesuai dengan ajaran Islam.

2. Dasar Hukum Wakaf

Dasar hukum Wakaf bersumber dari Al-qur'an, hadist-hadist rasulullah, maupun peraturan Negara. Dalam islam sendiri terdapat beberapa dasar hukum wakaf antara lain adalah sebagai berikut¹⁰ :

a. Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا ارْكَعُوا وَاسْجُدُوا وَاعْبُدُوا رَبَّكُمْ وَافْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿٧٧﴾

Artinya : *"Hai orang-orang yang beriman, rukuklah kamu, sujudlah kamu, sembahlah tuhanmu dan perbuatlah kebajikan, supaya kamu mendapatkan kemenangan"* (Q.S : al-Haj :77)¹¹.

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

Artinya : *"Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna) sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang*

⁹ Tim Literasi Nusantara, *Kompilasi Hukum Islam* (Malang: PT Lu=iterasi Nusantara Abadi Group, 2021).

¹⁰ Hujrman, *Hukum Perwakafan Di Indonesia (Suatu Pengantar)* (Yogyakarta: Deepublish CV Budi Utama, 2018), hlm.7.

¹¹ *Al-Qur'an Terjemah Daperteman Agama Republik Indonesia*, t.t.

kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan maka sesungguhnya Allah mengetahui". (Q.S : Ali-Imran :92)¹²

b. Sunah Rasulullah SAW

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : إِذَا مَاتَ ابْنُ آدَمَ انْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ وَعِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ وَوَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ

Artinya :”Dari Abu Hurairah ra. Sesungguhnya Rasulullah saw bersabda: “Apabila anak Adam (manusia meninggal dunia, maka putuslah amalnya kecuali tiga perkara : Shadaqah jariyah, ilmu yang bermanfaat dan anak shaleh yang mendoakan orang tuanya.” (HR. Muslim).

c. Dalam Hukum Positif

1) Undang-Undang No.41 Tahun 2004 tentang wakaf

Yaitu berisi tentang wakaf bersifat penyempurnaan terhadap peraturan perundang-undangan yang telah ada dengan beberapa peraturan baru atau sebagai pengembangan ketentuan-ketentuan dari ketentuan yang telah.

2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-Undang No.41 Tahun 2004.

3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Pemerintah No.42 Tahun 2006 dan penjelasannya.

4) Inpres No. 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI)¹³.

Pasal 215 ayat (1) wakaf dalam Kompilasi hukum islam adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum

¹² *ibid*

¹³ Sofyan Hasan, *Hukum Zakat dan Wakaf di Indonesia* (Jakarta: KENCANA, 2021), hlm.117.

yang mimasahkan dari sebagian harta dari benda miliknya dan melambangkan untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan lainnya sesuai dengan ajaran islam.

Pasal 215 ayat (4) bahwasanya wakaf disyaratkan harta benda yang memiliki daya tahan lama dan bernilai agar benda wakaf tersebut dapat dimanfaatkan untuk jangka waktu panjang, tidak hanya sekali pakai.

- 5) Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 (UUPA) pasal 49 ayat (3) bahwasanya menyatakan untuk menghilangkan keraguan-keraguan dan kesangsian, maka pasal ini memberi ketegasan bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan suci lainnya dalam hukum agrarian ini akan mendapatkan perhatian sebagaimana mestinya. Dalam pasal ini menjelaskan bahwa memerintahkan peraturan lebih lanjut mengenai perwakafan tanah milik dengan peraturan pemerintah.

3. Rukun dan Syarat Wakaf

Wakaf dinyatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Sebagaimana telah disepakati oleh para ulama Rukun wakaf ada empat (4) yaitu :

- a. Wakif (orang yang mewakafkan harta bendanya)

- b. Mauquf (harta atau benda yang diwakafkan)
- c. Mauquf 'Alaih (pihak penerima Wakaf/pengelola wakaf)
- d. Shighat (pernyataan atau ikrar wakif sebagai salah satu kehendak untuk mewakafkan sebagian harta bendanya)¹⁴

Selanjutnya syarat-syarat yang harus dipenuhi dari rukun wakaf yang telah disebutkan diatas adalah sebagai berikut :

- a. Wakif (orang yang berwakaf)

Wakif adalah orang atau pihak yang mewakafkan harta benda miliknya. Syarat-syaratnya sebagai berikut:

- 1) Merdeka
- 2) Dewasa (baligh)
- 3) Berakal sehat (tidak gila)
- 4) Tidak dalam keadaan terpaksa/dipaksa.
- 5) Pemilik sah harta benda wakaf.

- b. Mauquf Bih (harta atau benda yang diwakafkan)

Mauquf Bih di pandang sah apabila merupakan harta bernilai, tahan lama dipergunakan, dan hak milik murni siwakif. Syarat-syaratnya sebagai berikut:

- 1) Harta atau Benda wakaf harus memiliki nilai guna atau berharga
- 2) Harta benda yang diwakafkan harus diketahui kadarnya, apabila harta itu tidak diketahui jumlahnya (nahjul), maka pengalihan harta milik pada ketika itu tidak sah
- 3) Benda bergerak (*'Uqar*) atau benda tidak bergerak (*Manqul*).

¹⁴ Siska Lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam (Penerapan Hukum Keluarga dan Hukum Bisnis Islam di Indonesia)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 113.

- 4) Harta benda milik siwakif
- 5) Harta itu terpisah dari pengkongsian atau milik bersama¹⁵.

c. Mauquf ‘Alaih (Pihak yang diberi wakaf)

Mauquf ‘Alaih tidak boleh bertentangan dengan nilai ibadah, hal ini sesuai dengan sifat amalah wakaf sebagai salah satu bagian dari ibadah. Dalam pengelolaan harta wakaf, Mauquf ‘Alaih harus memenuhi syarat adil dan mengerti atau mampu. Para imam madzhab bersepakat bahwa pentingnya mauquf ‘alaih atau nadzhir memenuhi syarat adil dan mampu atau mengerti..

d. Syarat Sighat (pernyataan atau ikrar wakif sebagai salah satu kehendak untuk mewakafkan sebagian harta bendanya).

Shigat adalah segala ucapan, tulisan atau isyarat dari orang yang berakad untuk menyatakan kehendak dan menjelaskan apa yang diinginkan. Adapun syarat-syarat shighat sebagai berikut :

- 1) Sighat harus munjazah (terjadi seketika/selesai)
- 2) Shighat tidak diikuti syarat batil (palsu)
- 3) Shighat tidak diikuti pembatasan waktu tertentu dengan kata lain bahwa wakaf tersebut tidak untuk selama-lamanya.
- 4) Tidak mengandung suatu pengertian bahwa untuk tidak mencanbut kembali wakaf yang sudah dilakukan¹⁶.

4. Macam-Macam Wakaf

¹⁵ Muhammad Fudhail Rahman, “Wakaf Dalam Islam,” *Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah* 1, no. 1 (7 Februari 2009), <https://doi.org/10.15408/aiq.v1i1.2455>.

¹⁶ *ibid*

Ada beberapa macam wakaf yang dikenal dalam Islam yang di tinjau dari peruntukan benda wakaf (*mauquf alaih*) dan sesuai dengan peraturan pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 sesuai dengan prinsip Undang-Undang wakaf Nomor 41 Tahun 2004 maka pada dasarnya wakaf dapat dibedakan menjadi berikut¹⁷ :

a. Wakaf Ahli (Dzuhri)

Wakaf ahli atau biasa juga disebut dengan wakaf keluarga yaitu wakaf yang dilakukan oleh wakif kepada orang terdekatnya seperti keluarganya atau kerabatnya¹⁸.

b. Wakaf Khairi

Yaitu wakaf untuk macam-macam kebaikan secara umum, seperti halnya wakaf tanah untuk bangunan masjid, sekolah, rumah sakit, dan sebagainya. Dinamakannya wakaf khairi karena ia menarik kebaikan dan memberikan manfaat secara umum¹⁹.

5. Tanah Wakaf

Tanah wakaf adalah tanah hak milik yang sudah di wakafkan oleh pemiliknya atau di sebut wakif. Wakif adalah orang yang memberikan sebagian harta benda miliknya untuk kepentingan ibadah atau kepentingan umum sesuai dengan Syariat Islam. Perwakafan tanah hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang suci, mulia dan terpuji yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum, dengan memisahkan

¹⁷ Supani, *Pembaharuan Hukum Wakaf di Indonesia Dari fiqh Klasik ke Undang-Undang* (Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2019), hlm.64.

¹⁸ Hujrman, *Hukum Perwakafan Di Indonesia (Suatu Pengantar)*, 1.

¹⁹ Abdullah Fattah As-Samman, *Harta Nabi (Sumber, Pembelajaran dan Wakaf)* (Jakarta: Pustaka Al-Kausar, 2018), 429.

sebagian harta benda dari kekayaannya berupa tanah hak milik dan melambangkannya untuk menjadi wakaf yang di peruntukan sebagai kepentingan peribadahan atau kepentingan umum lainnya atau bisa di katakan sebagai wakaf sosial sesuai dengan ajaran Islam.

C. Pengaruh Pengelolaan aset wakaf

1. Meningkatkan Nilai Ekonomi Aset Wakaf

Pengelolaan yang profesional terhadap aset wakaf dapat meningkatkan nilai ekonominya, baik melalui optimalisasi penggunaan tanah wakaf maupun pengembangan usaha produktif yang berbasis wakaf. Sebagai contoh, tanah wakaf yang dikelola dengan membangun rumah sakit, sekolah, atau pertokoan, dapat memberikan pemasukan rutin untuk kegiatan sosial. Menurut Nasution (2017), pengelolaan wakaf secara produktif akan memberi kontribusi terhadap pendapatan nazhir dan keberlanjutan aset wakaf tersebut.²⁰

2. Memberdayakan Ekonomi Umat

Aset wakaf yang dikelola dengan baik dapat menjadi instrumen pemberdayaan ekonomi umat, terutama dalam pengentasan kemiskinan. Melalui pengembangan wakaf produktif seperti pertanian, perdagangan, dan perumahan, masyarakat dapat memperoleh akses terhadap sumber daya ekonomi yang lebih merata. Menurut Cizakca (2011), sejarah

²⁰ Nasution, A. (2017). *Manajemen Wakaf Produktif*. Jakarta: Kencana. Hal. 108

membuktikan bahwa wakaf mampu menjadi sarana distribusi kekayaan yang adil di tengah masyarakat.²¹

3. Meningkatkan Kepercayaan Publik terhadap Lembaga Wakaf

Transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset wakaf meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pengelola (nazhir). Hal ini penting untuk menarik lebih banyak wakif (pemberi wakaf) dalam menyerahkan asetnya untuk dikelola secara produktif. Menurut Ismail (2020), sistem pelaporan yang jelas dan penggunaan teknologi informasi seperti wakaf digital membantu menciptakan kepercayaan publik.²²

4. Kontribusi terhadap Pembangunan Nasional

Wakaf yang dikelola dengan baik dapat menjadi sumber pendanaan alternatif yang berkelanjutan bagi program pembangunan nasional, seperti pembangunan infrastruktur sosial dan pendidikan. Aset wakaf yang produktif mengurangi ketergantungan terhadap APBN dan APBD dalam membiayai sektor sosial. Sebagaimana dikemukakan oleh Ascarya dan Yumanita (2005), wakaf produktif memiliki potensi menjadi pilar keuangan sosial Islam yang mendukung pembangunan berkelanjutan.²³

²¹ Cizakca, M. (2011). *Islamic Capitalism and Finance: Origins, Evolution and the Future*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing. Hal. 92

²² Ismail, M. (2020). *Wakaf Digital: Inovasi Pengelolaan Wakaf di Era 4.0*. Yogyakarta: Deepublish. Hal. 74

²³ Ascarya & Yumanita, D. (2005). *Analisis Efektivitas dan Efisiensi Pengelolaan Wakaf Tunai di Indonesia*. Jakarta: Bank Indonesia. Hal. 58

5. Mendorong Inovasi Sosial dan Kewirausahaan Syariah

Pengelolaan aset wakaf yang inovatif dapat menjadi motor penggerak munculnya model-model kewirausahaan sosial berbasis syariah. Contohnya adalah pemanfaatan wakaf untuk mendirikan usaha mikro berbasis komunitas atau inkubator bisnis Islami. Hal ini mendorong terciptanya lapangan kerja sekaligus memperkuat ekonomi umat dari bawah. Menurut Hasanuddin (2019), inovasi dalam pengelolaan wakaf tidak hanya memperluas manfaat, tetapi juga memperkuat integrasi antara wakaf dan kewirausahaan Islami.²⁴

6. Mengurangi Ketimpangan Sosial dan Ekonomi

Aset wakaf yang dikelola untuk layanan kesehatan, pendidikan, dan pemberdayaan ekonomi dapat berperan dalam mengurangi kesenjangan antara kelompok kaya dan miskin. Dengan strategi distribusi manfaat yang adil, pengelolaan wakaf berkontribusi pada pemerataan kesejahteraan. Harahap (2015) menegaskan bahwa wakaf bisa menjadi alat yang efektif dalam menciptakan keadilan sosial bila dikelola secara strategis.²⁵

7. Meningkatkan Literasi dan Kesadaran Masyarakat tentang Wakaf

Pengelolaan aset wakaf yang aktif dan inovatif biasanya diiringi oleh program edukasi kepada masyarakat, sehingga berdampak pada

²⁴ Hasanuddin, A. (2019). *Wakaf dan Kewirausahaan Sosial Islami*. Bandung: Alfabeta. Hal. 121

²⁵ Harahap, S. S. (2015). *Akuntansi Sosial Islam dan Aplikasi Wakaf*. Jakarta: Salemba Empat. Hal. 98

meningkatnya literasi wakaf. Masyarakat yang memahami manfaat wakaf cenderung lebih partisipatif dalam berwakaf, baik secara tunai maupun aset. Menurut Suhrawardi (2021), pengelolaan yang terbuka dan terukur akan menarik generasi muda untuk terlibat dan menjadi wakif aktif.²⁶

D. Pengelolaan Aset wakaf

1. Peran Nazhir

Pengelolaan perwakafan tidak dapat dipisahkan dari peran nadzir. Hal ini disebabkan karena berkembangnya tidaknya harta wakaf, salah satu diantaranya sangat tergantung pada nadzir. Walaupun para mujtahid tidak menjadikan nadzir sebagai salah satu rukun wakaf, namun para ulama sepakat bahwa harus menunjuk seorang nadzir dalam wakaf, di Indonesia nadzir ditetapkan sebagai dasar pokok perwakafan.

Dalam perwakafan, pengelolaan wakaf sangat membutuhkan manajemen dalam menjalankan tugasnya. Manajemen berasal dari kata *manage* yang artinya *control*, sedangkan dalam bahasa Indonesia adalah mengendalikan menangani atau mengelola, jadi makna manajemen adalah suatu proses yang terdiri dari perencanaan, perorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan yang dilakukan untuk mencapai tujuan yang ditetapkan dengan melibatkan fungsi-fungsi utama manajemen.²⁷

²⁶ Suhrawardi, A. (2021). *Edukasi Wakaf di Era Milenial*. Malang: UIN Maliki Press. Hal. 64

²⁷ Devi agustina dan Renny Oktafia, “Manajemen Pengelolaan Wakaf Tanah Masjid Jami’ Darussalam Desa Jatipayak Kecamatan Modo Kabupaten Lamongan Untuk Meningkatkan

2. Model Pengelolaan Wakaf

Manajemen ini digunakan untuk mengatur kegiatan pengelolaan wakaf, menghimpun wakaf dan menjaga hubungan baik antara nadzir, wakif dan masyarakat. Maka dari itu nadzir harus menguasai prinsip-prinsip manajemen yang meliputi sebagai berikut²⁸ :

1. Tahapan fungsi Manajemen yaitu nadzir harus menguasai empat (4) aspek meliputi aspek perencanaan, perorganisasian, pengarahan dan pengawasan.
2. Manajemen *Faundraising* Manajemen Faundraising atau penyusunan strategi dan rencana program kerja dalam wakaf produktif.
3. Manajemen Pengembangan

Manajemen pengembangan ini digunakan untuk menekankan resiko tidak berkembangnya wakaf produktif dan dapat mengurangi rasio terbengkalainya wakaf serta menekankan resiko bisnis, bisa dengan meminjamkan wakaf, menjual hak monopoli wakaf dan menyewakan wakaf.

4. Manajemen pemanfaatan

Manajemen pemanfaatan yaitu kebebasan dalam bertindak berdasarkan nilai-nilai agama untuk mendapatkan manfaat.

5. Manajemen Pelaporan

Manajemen Pelaporan merupakan kegiatan pelaporan dari beberapa kegiatan transaksi suatu perusahaan.

Perekonomian Masyarakat,” *Jurnal Tabarru’: Islamic Banking and Finance* 4, no. 2 (13 September 2021): 380–93, [https://doi.org/10.25299/jtb.2021.vol4\(2\).7364](https://doi.org/10.25299/jtb.2021.vol4(2).7364).

²⁸ Muaiidyyasin Nurhidayani, “Pengelolaan dan Pemnfaatan Wakaf Tanah dan Bangunan,” *Jurnal Kajian Ekonomi Islam* 2, no. 2 (2019): 7.

E. Hubungan Antara legalitas dan Efektifitas Pengelolaan Aset Wakaf

Legalitas dalam pengelolaan aset wakaf memainkan peran krusial dalam menjamin efektivitas dan keberlanjutan manfaat wakaf bagi masyarakat. Menurut Faizah²⁹, legalitas yang kuat, seperti sertifikasi tanah wakaf dan akta ikrar wakaf (AIW), menjadi fondasi utama dalam mencegah sengketa kepemilikan serta memastikan bahwa aset wakaf digunakan sesuai dengan tujuan syariah dan hukum negara. Tanpa legalitas yang memadai, aset wakaf rentan terhadap penyalahgunaan, seperti klaim dari ahli waris atau pengalihan fungsi yang tidak sesuai dengan niat wakif. Oleh karena itu, penguatan aspek legalitas merupakan langkah awal yang esensial dalam meningkatkan efektivitas pengelolaan aset wakaf.

Konsistensi dan harmonisasi regulasi wakaf juga menjadi faktor penting dalam mendukung efektivitas pengelolaan aset wakaf. Machmud dan Ikraam³⁰, menyoroti bahwa keberadaan Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018 dan PP No. 42 Tahun 2006 sebagai pelaksana UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf saling melengkapi dan memperkuat kerangka hukum wakaf di Indonesia. Regulasi ini memungkinkan proses legalisasi aset wakaf, seperti pertukaran tanah wakaf yang tidak produktif menjadi lebih produktif, dilakukan secara lebih efisien dan transparan. Dengan adanya regulasi yang konsisten dan terintegrasi, proses pengelolaan aset wakaf dapat berjalan lebih efektif dan akuntabel.

²⁹ Faizah, Z., Azmi, N. M., Aisyah, L., & Azhari, A. (2024). *Pentingnya Legalitas dan Pemanfaatan Aset Waqaf (Wakaf Produktif)*. *Bansigom Jurnal Kajian Agama*, 1(1), 1–10

³⁰ Machmud, A., & Ikraam, A. (2024). *Konsistensi Pengaturan Wakaf di Indonesia*. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 45–60

Implementasi pengelolaan wakaf produktif yang efektif juga bergantung pada pemahaman dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip hukum Islam. Agustine dan Habibullah³¹, dalam studi kasus di Yakesma Jakarta menemukan bahwa program wakaf produktif, seperti "power wakaf", dapat berjalan dengan baik ketika didukung oleh pemahaman yang kuat terhadap hukum Islam dan pengelolaan yang profesional. Penggunaan wakaf uang dalam program ini menunjukkan fleksibilitas dalam pengelolaan aset wakaf, namun tetap memerlukan landasan hukum yang kuat agar manfaatnya dapat dirasakan secara optimal oleh masyarakat.

Namun, tantangan dalam legalitas aset wakaf masih menjadi kendala dalam efektivitas pengelolaannya. Yarmunida³², mengungkapkan bahwa di Kota Bengkulu, sekitar 92% tanah wakaf belum memiliki sertifikat resmi, yang menimbulkan risiko sengketa dan penyalahgunaan aset wakaf. Kurangnya legalitas ini menghambat upaya pengelolaan yang efektif dan berkelanjutan. Oleh karena itu, diperlukan upaya bersama antara pemerintah, lembaga wakaf, dan masyarakat untuk mempercepat proses legalisasi aset wakaf guna meningkatkan efektivitas pengelolaannya dan memastikan manfaatnya dapat dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat.

Upaya perbaikan legalitas tidak hanya terbatas pada sertifikasi tanah wakaf, namun juga mencakup penguatan kapasitas kelembagaan nazhir

³¹ Agustine, H. K., & Habibullah, M. M. (2024). *Implementasi Pengelolaan Wakaf Produktif Ditinjau Berdasarkan Hukum Islam: Studi di Yakesma Jakarta*. Al Barakat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah, 4(1), 1–10

³² Yarmunida, M., Hak, N., & Oktara, L. (2021). *Legalitas Tanah Wakaf di Kota Bengkulu*. ZAWA: Management of Zakat and Waqf Journal, 1(2), 1–17

sebagai pengelola aset wakaf. Menurut penelitian oleh Kusuma dan Nurhadi³³, banyak nazhir di Indonesia belum memiliki pemahaman yang memadai mengenai hukum perwakafan, termasuk tata cara pengurusan sertifikat tanah wakaf dan penyusunan laporan keuangan yang akuntabel. Kelemahan ini menyebabkan terhambatnya efektivitas pengelolaan, baik dari sisi administratif maupun kepercayaan publik. Oleh karena itu, peningkatan kapasitas dan pelatihan berkala bagi nazhir perlu menjadi prioritas agar legalitas dan efektivitas pengelolaan aset wakaf dapat berjalan selaras.

Selain aspek kelembagaan, penggunaan teknologi digital juga mulai diperkenalkan untuk mendukung legalitas dan efektivitas pengelolaan wakaf. Inovasi seperti digitalisasi data wakaf, platform pengawasan berbasis blockchain, dan aplikasi wakaf online dinilai mampu meningkatkan transparansi serta efisiensi dalam pencatatan dan pelaporan. Menurut Ramadhan & Fitria³⁴, penerapan sistem informasi wakaf berbasis digital di beberapa lembaga wakaf mampu meminimalisasi risiko kehilangan dokumen legal dan meningkatkan akuntabilitas publik. Teknologi ini tidak hanya memperkuat legalitas administratif, tetapi juga mendorong partisipasi masyarakat dalam berwakaf secara lebih mudah dan terpercaya.

Peran pemerintah juga menjadi penentu utama dalam mengintegrasikan aspek legalitas dan efektivitas pengelolaan wakaf.

Pemerintah memiliki wewenang untuk menetapkan kebijakan strategis, seperti

³³ Masruroh, S., Rahmawati, D., & Sari, N. (2024). *Peningkatan Kapasitas Nazhir dalam Pengelolaan Aset Wakaf*. Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora, 4(2), 55–68

³⁴ Ma'ruf, M. A., & Fitria, N. (2024). *Blockchain dalam Ekonomi Syariah: Meningkatkan Transparansi dan Efisiensi Pengelolaan Wakaf*. Al-Muqaddimah: Jurnal Ekonomi Syariah, 6(1), 75–90

pemberian insentif pajak bagi nazhir yang mengelola wakaf produktif secara legal, serta memperluas kerja sama dengan BPN (Badan Pertanahan Nasional) dalam percepatan sertifikasi tanah wakaf. Dalam laporan resmi BWI (Badan Wakaf Indonesia) tahun 2024, dijelaskan bahwa intervensi pemerintah dalam bentuk digitalisasi, fasilitasi hukum, dan kemitraan dengan sektor swasta mampu meningkatkan nilai manfaat aset wakaf secara signifikan. Kolaborasi lintas sektor ini terbukti efektif dalam mendorong profesionalisme dan tata kelola wakaf berbasis prinsip good governance.³⁵

Kesimpulannya, hubungan antara legalitas dan efektivitas pengelolaan aset wakaf bersifat kausal dan saling memperkuat. Legalitas yang terjamin, baik melalui regulasi, sertifikasi aset, maupun kelembagaan yang kuat, akan menciptakan pengelolaan wakaf yang efektif, akuntabel, dan berkelanjutan. Sebaliknya, efektivitas pengelolaan yang tinggi akan memperkuat legitimasi wakaf sebagai instrumen pemberdayaan umat yang terpercaya. Untuk itu, diperlukan sinergi antara aspek hukum, teknologi, kelembagaan, dan dukungan kebijakan agar wakaf dapat dikelola secara optimal dan memberikan dampak luas bagi pembangunan sosial dan ekonomi masyarakat.³⁶

³⁵ Pemerintah Republik Indonesia. (2018). *Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 122

³⁶ Pemerintah Republik Indonesia. (2018). *Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 122

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang di gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu bentuk penelitian yang mengungkapkan makna yang diberikan oleh anggota masyarakat pada perilakunya dan kenyataan yang terjadi di lokasi tersebut yang dilakukan juga untuk menyusun laporan tersebut¹. Penelitian lapangan ini dilakukan langsung dilapangan untuk menggali data-data yang bersumber langsung di lapangan.

Berdasarkan uraian di atas dapat di pahami bahwa penelitian ini adalah penelitian yang benar terjadi di lapangan dan data yang di peroleh melalui informasi yang benar-benar di butuhkan. Adapun proses penelitian mengangkat data dan permasalahan yang di lokasi penelitian yaitu tentang Legalitas wakaf dan pengaruhnya terhadap pengelolaan aset wakaf (Studi Kasus Desa Astomulyo 10 Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah)

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang di lakukan ini yaitu bersifat deskriptif. Penelitian diskriptif dapat diartikan suatu metode dalam mencari fakta status sekelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem

¹ Avinda yuda Wati, *Metode Penelitian dan Pengelolaan Data Untuk Pengambilan keputusan pada Perusahaan* (Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2020), 3.

pemikiran ataupun suatu peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini yaitu untuk memperoleh informasi-informasi mengenai keadaan suatu kelompok manusia pada saat ini dengan melihat variable-variabel yang ada².

Berdasarkan sifat Penelitian Metode yang digunakan yaitu penelitian kualitatif penelitian yang didasarkan pada pengumpulan, analisis dan interpretasi data berbentuk narasi serta visual (bukan angka) untuk memperoleh pemahaman mendalam dari fenomena tertentu yang diminai³. Dengan tujuan untuk menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata lisan dan perilaku mereka yang diamati. Maka dari itu penulis mendeskripsikan secara sistematis dan factual tentang Legalitas wakaf dan pengaruhnya terhadap pengelolaan aset wakaf (Studi Kasus Desa Astomulyo 10 Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah)

B. Sumber Data

Sumber utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen, dan lain sebagainya⁴. Dalam penelitian kualitatif sumber data merupakan subyek yang penting. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut⁵:

² *ibid*

³ Lexy J. Meolong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2012), Cet-30, 6.

⁴ Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam perspektif Rancangan Penelitian*, (Jogjakarta : Ar-Rus Media, 2011), 157.

⁵ Ismail Nurdin, *Metodologi Penelitian Sosial* (Surabaya: Media Sahabat Cendikia, 2019), 117.

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung serta memberikan data kepada pengumpul. Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh dari sumber pertama dimana sebuah data dihasilkan baik dari individu maupun dari perseorangan. Dengan maksud lain. Sumber data primer merupakan sumber data yang dikumpulkan langsung dilapangan atau suatu tempat penelitian untuk tujuan tertentu. Dalam hal ini, proses pengumpulan data dilakukan dengan memperhatikan siapa sumber primer utama yang dijadikan sebagai objek penelitian. Adapun sumber data primer dalam penelitian ini penulis dapatkan dari Wakif , Nadzir (pengelola wakaf), serta kepala kampung, KUA

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data kedua setelah diperolehnya sumber data primer atau dikatakan sebagai sumber data penunjang. Adapun yang dimaksud dengan sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari berbagai sumber seperti buku-buku, jurnal dan penelitian terdahulu⁶. Adapun yang menjadi sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah sumber kepustakaan buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yang peneliti hadapi seperti buku Hukum Perwakafan di Indonesia, undang-undang tentang wakaf, peraturan pemerintah tentang

⁶ ibid

wakaf serta karya ilmiah dan jurnal-jurnal yang berkaitan tentang permasalahan yang peneliti hadapi.

C. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu langkah awal yang harus ditempuh seseorang peneliti dalam sebuah penelitian, hakekatnya penelitian adalah mengumpulkan data yang sesungguhnya secara objektif. Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan peneliti.⁷

Beberapa teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan adalah sebagai berikut :

1. Wawancara (*Interview*)

Wawancara atau interview merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan bertatap langsung antara pewawancara dengan responden. wawancara juga bisa di katakan sebagai proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung antara pewawancara dengan respon secara lisan baik yang menjadi responden dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan⁸.

Teknik wawancara yang digunakan oleh peneliti ini menggunakan jenis teknik wawancara bebas terpimpin. Maksud dari wawancara bebas terpimpin yaitu tanya jawab yang terarah untuk mengumpulkan data-data

⁷ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2006), 104.

⁸ Mamik, *Metedologi Kualitatif* (Sidoarjo: Zifatama Publisher, 2015), 108.

yang relevan saja. Teknik wawancara ini bertujuan untuk menyiapkan jawab dari hal-hal yang ditanyakan oleh peneliti mengenai legalitas Wakaf dan pengaruhnya terhadap pengelolaan aset wakaf di desa Astomulyo 10 Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah.

2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode mencari data kejadian masa lalu yang ditulis maupun dicetak yang dapat berupa surat, buku harian dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan hal yang akan diteleti baik itu berupa foto maupun dokumen asli. Teknik ini digunakan untuk memperoleh informasi dari sumber tertulis atau buku-buku tentang pendapat, teori, atau hukum-hukum dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian.

Teknik pengumpulan data dengan metode dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan mempelajari catatan mengenai data pribadi responden. Metode dokumentasi yaitu metode yang digunakan untuk mengumpulkan data yang bersumber dari tulisan atau dokumen.

Teknik dokumentasi yang digunakan oleh peneliti ini untuk mengumpulkan data-data yang ada di Kampung Astomulyo 10 Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah dengan maksud untuk mengumpulkan data atau informasi yang terkait mengenai Legalitas wakaf dan pengaruhnya terhadap pengelolaan aset wakaf (Studi Kasus Desa Astomulyo 10 Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah)

D. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses penyederhanaan data yang didapat dilapangan kemudian di ubah kedalam bentuk yang lebih mudah dibaca. Untuk menganalisis data peneliti menggunakan analisis kualitatif yang bersifat Deduktif⁹. Kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu sumber dari tertulis atau ungkapan tingkah laku diobservasi dari manusia.

Untuk menganalisis data, peneliti menggunakan analisis kualitatif yang bersifat deduktif. Analisis ini dilakukan dengan berpijak pada teori atau konsep yang telah ada sebagai dasar untuk menafsirkan temuan di lapangan. Dalam pendekatan deduktif, peneliti memulai dari kerangka teori yang telah ditetapkan sebelumnya, kemudian mengujinya dengan data empiris yang dikumpulkan. Strategi ini mempermudah peneliti dalam mengidentifikasi pola atau kecenderungan yang relevan dengan fokus penelitian. Menurut Moleong (2017)¹⁰, pendekatan deduktif dalam penelitian kualitatif digunakan ketika peneliti ingin menelaah kesesuaian antara teori dan kenyataan empirik yang ditemukan di lapangan. Pendekatan ini membantu dalam mengkaji sejauh mana teori yang digunakan mampu menjelaskan fenomena yang terjadi secara kontekstual.¹¹

Berdasarkan uraian diatas maka metode analisis tersebut, penulis mencoba menganalisis mengenai Legalitas wakaf dan pengaruhnya terhadap

⁹ *Ibid.* 133

¹⁰ Moleong, L. J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya. Hal. 31

¹¹ Burhan Ashaf, *Metedologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Reinika Cipta, 2004), 16

pengelolaan aset wakaf (Studi Kasus Desa Astomulyo 10 Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah) dengan data yang di peroleh dari hasil wawancara dan buku-buku sumber refrensi. kemudian setelah data terkumpul peneliti mulai melakukan analisis untuk mendapatkan kesimpulan yang khusus dan bersifat umum. Dalam hal ini peneliti juga harus menyimpulkan terhadap masalah yang telah diteliti mengenai Legalitas wakaf dan pengaruhnya terhadap pengelolaan aset wakaf.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Astomulyo Kec. Punggur

Desa Astomulyo, yang terletak di Kecamatan Punggur, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung, merupakan salah satu desa yang memiliki sejarah panjang dan potensi pertanian yang signifikan. Desa ini didirikan pada tahun 1954 oleh Jawatan Transmigrasi dan memiliki luas wilayah sekitar 1.050 hektar. Secara administratif, Desa Astomulyo terdiri dari 10 dusun dan 36 Rukun Tetangga (RT), dengan jumlah Kepala Keluarga (KK) sebanyak 2.315. Jumlah penduduk desa ini mencapai 6.712 jiwa, yang terdiri dari 3.129 laki-laki dan 3.583 perempuan.¹

Secara geografis, Desa Astomulyo berada pada ketinggian 55 meter di atas permukaan laut dengan suhu udara rata-rata antara 30°C hingga 35°C. Curah hujan tahunan rata-rata mencapai 1.200 mm, dengan pembagian musim 6 bulan basah dan 6 bulan kering. Jenis tanah di desa ini adalah podzolik merah kuning dengan pH tanah antara 5,5 hingga 7,5, yang sangat cocok untuk kegiatan pertanian. Desa ini berbatasan dengan Desa Buyut Ilir di utara, Desa Tanggul Angin di timur, Desa Ngestirahayu di selatan, dan Desa Mojopahit di barat.

Dalam bidang pertanian, Desa Astomulyo memiliki lahan sawah seluas 640 hektar dan lahan kering seluas 360 hektar. Komoditas utama yang

¹ Dokumentasi Desa Astomulyo Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah : https://sipentama.lampungengahkab.go.id/umum/data/detail_kec-8, pada tanggal 10 Mei 2025 pukul 13.00 WIB

dikembangkan meliputi padi, nanas, kelapa sawit, dan tembakau. Khusus untuk tanaman nanas, desa ini memiliki luas lahan sekitar 315 hektar dengan total produksi mencapai 12.600.000 buah per tahun.

Selain pertanian, peternakan juga menjadi sektor penting di Desa Astomulyo. Desa ini dikenal sebagai "Kampung Sapi" karena banyak warga yang memelihara sapi di lahan belakang rumah mereka. Peternakan sapi ini tidak hanya memenuhi kebutuhan lokal tetapi juga menjadi sumber pendapatan tambahan bagi masyarakat.

Dalam bidang pendidikan, Desa Astomulyo memiliki beberapa lembaga pendidikan, termasuk SD Negeri 3 Astomulyo dan TK Pertiwi Astomulyo. SD Negeri 3 Astomulyo memiliki luas tanah 4.135 m² dan telah terakreditasi B. TK Pertiwi Astomulyo juga telah terakreditasi B dan memiliki luas tanah 150 m².

Berikut adalah data lengkap mengenai Desa Astomulyo²:

Aspek	Data
Nama Desa	: Astomulyo
Kecamatan	: Punggur
Kabupaten	: Lampung Tengah
Provinsi	: Lampung
Tahun Berdiri	: 1954
Luas Wilayah	: 1.050 ha
Jumlah Dusun	: 10
Jumlah RT	: 36
Jumlah KK	: 2.315
Jumlah Penduduk	: 6.712 jiwa (3.129 laki-laki, 3.583 perempuan)
Ketinggian	: 55 meter di atas permukaan laut
Suhu Udara Rata-rata	: 30°C - 35°C

² Dokumentasi Desa Astomulyo Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah : <https://referensi.data.kemdikbud.go.id/pendidikan/npsn/10801665>, pada tanggal 10 Mei 2025 pukul 13.00 WIB

Aspek	Data
Curah Hujan Tahunan	: 1.200 mm
Jenis Tanah	: Podzolik merah kuning
pH Tanah	: 5,5 - 7,5
Luas Sawah	: 640 ha
Luas Lahan Kering	: 360 ha
Komoditas Pertanian Utama	: Padi, nanas, kelapa sawit, tembakau
Produksi Nanas	: 12.600.000 buah per tahun
Sektor Peternakan	: Sapi
Lembaga Pendidikan	: SD Negeri 3 Astomulyo, TK Pertiwi Astomulyo
Akreditasi Sekolah	: SD Negeri 3 Astomulyo (B), TK Pertiwi : Astomulyo (B)

Desa Astomulyo merupakan contoh desa yang berhasil mengembangkan sektor pertanian dan peternakan secara berkelanjutan, didukung oleh kondisi geografis yang mendukung dan infrastruktur pendidikan yang memadai.

Keberhasilan Desa Astomulyo dalam sektor pertanian tidak terlepas dari peran serta masyarakat yang aktif dan semangat gotong royong yang masih sangat kental. Masyarakat Desa Astomulyo memanfaatkan teknologi sederhana dalam kegiatan pertanian, seperti penggunaan pompa air untuk irigasi sawah dan teknik pemupukan modern untuk meningkatkan hasil panen. Pemerintah desa juga bekerja sama dengan penyuluh pertanian dari kecamatan dan dinas pertanian setempat guna memberikan pelatihan dan pendampingan kepada para petani.

Selain pertanian, sektor peternakan di Desa Astomulyo telah menunjukkan perkembangan yang signifikan. Program swadaya masyarakat dalam pemeliharaan sapi telah berjalan dengan baik. Warga umumnya

memelihara 1–3 ekor sapi di pekarangan rumah mereka. Kegiatan ini tidak hanya berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan keluarga, tetapi juga memperkuat ketahanan pangan lokal. Pemerintah desa pun turut mendukung dengan penyediaan vaksinasi ternak secara berkala serta pelatihan tentang pembuatan pakan fermentasi untuk mengurangi ketergantungan pada pakan komersial.

Dalam hal infrastruktur, Desa Astomulyo cukup maju dibandingkan dengan desa lain di sekitarnya. Jalan utama desa sudah beraspal dan sebagian besar jalan lingkungan telah dibeton atau di-rabat. Desa ini juga telah teraliri listrik PLN dan hampir seluruh rumah warga memiliki akses air bersih baik melalui sumur bor maupun PDAM desa. Jaringan telekomunikasi pun sudah menjangkau sebagian besar wilayah desa, meskipun sinyal internet di beberapa dusun masih lemah.

Pendidikan dan kesehatan juga menjadi perhatian serius bagi pemerintah desa. Selain adanya SD dan TK, desa ini memiliki Posyandu aktif di setiap dusun yang rutin melakukan penimbangan bayi, imunisasi, serta penyuluhan gizi dan kesehatan ibu. Program KB juga berjalan cukup baik dengan partisipasi warga yang tinggi. Anak-anak usia sekolah mendapat perhatian dari perangkat desa melalui program bantuan seragam, beasiswa lokal, dan program literasi melalui perpustakaan desa.

Berikut ini tambahan data infrastruktur dan sosial ekonomi Desa Astomulyo³:

Aspek Tambahan	Data
Status Jalan Desa	Jalan utama beraspal, jalan lingkungan sebagian besar rabat beton
Akses Listrik	100% rumah teraliri listrik dari PLN
Akses Air Bersih	Sumur bor dan sebagian dari PDAM desa
Fasilitas Kesehatan	Posyandu di setiap dusun
Fasilitas Pendidikan	SD, TK, Perpustakaan Desa
Layanan Telekomunikasi	Jaringan seluler tersedia, akses internet terbatas di beberapa dusun
Program Unggulan Desa	Kampung Sapi, Desa Wisata Pertanian, Literasi Anak, Lumbung Pangan
Kegiatan Sosial Masyarakat	Gotong royong, pengajian rutin, pelatihan keterampilan ibu rumah tangga
Ekonomi Kreatif	Pengolahan hasil nanas (selai, keripik), kerajinan anyaman bambu
Lembaga Desa	BUMDes, Karang Taruna, PKK, LPM, Kelompok Tani

Desa Astomulyo juga mulai merintis sektor pariwisata berbasis pertanian melalui program “Desa Wisata Pertanian Nanas,” di mana pengunjung dapat belajar langsung cara budidaya nanas, ikut panen, hingga membuat produk olahan. Program ini dirancang untuk memperkuat identitas desa dan membuka peluang ekonomi kreatif serta memperkenalkan potensi lokal ke luar daerah.

Dengan segala potensi dan kekayaan sumber daya yang dimiliki, Desa Astomulyo merupakan representasi desa mandiri yang tengah berkembang menuju desa modern berbasis kearifan lokal. Perpaduan antara inovasi, tradisi, dan partisipasi aktif masyarakat menjadi kunci utama dalam pembangunan

³ Dokumentasi Desa Astomulyo Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah : https://sipentama.lampungengahkab.go.id/umum/data/detail_kec-8, pada tanggal 10 Mei 2025 pukul 13.00 WIB

desa ini ke depan. Jika pembangunan berjalan konsisten dan didukung oleh semua pihak, maka Astomulyo berpotensi menjadi salah satu desa percontohan di tingkat kabupaten maupun provinsi.

B. Legalitas Aset Wakaf di Desa Astomulyo

Legalitas aset wakaf di Desa Astomulyo merupakan aspek penting dalam tata kelola harta benda wakaf agar sesuai dengan hukum positif di Indonesia dan ketentuan syariat Islam. Wakaf, menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, adalah perbuatan hukum wakif (pemberi wakaf) untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta miliknya untuk dimanfaatkan secara terus menerus demi kepentingan ibadah atau kesejahteraan umum sesuai syariah. Dalam konteks desa, wakaf umumnya diwujudkan dalam bentuk tanah yang digunakan untuk pembangunan masjid, sekolah, makam, pesantren, atau fasilitas sosial lainnya.⁴

Menurut Syafi'i Antonio⁵, seorang pakar ekonomi syariah, wakaf merupakan salah satu instrumen ekonomi Islam yang potensial dalam mendukung pembangunan berkelanjutan, terutama di tingkat komunitas lokal seperti desa. Namun, kebermanfaatan wakaf sangat tergantung pada legalitas dan pengelolaan aset yang baik. Jika aset wakaf tidak memiliki legalitas yang sah di mata hukum, maka rentan terjadi sengketa, tumpang tindih kepemilikan, bahkan penyalahgunaan.

⁴ Anwar, Muhammad. *Hukum Wakaf di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2018, hlm. 120-140

⁵ Ali, Hasanuddin. *Pengelolaan Wakaf di Indonesia: Studi Kasus dan Solusi*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2020, hlm. 45-67

Di Desa Astomulyo, aset wakaf sudah mulai didata dan diupayakan legalisasinya melalui sertifikasi wakaf oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) bekerja sama dengan Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Punggur. Langkah ini sangat penting mengingat selama ini masih ditemukan tanah wakaf yang belum memiliki bukti hukum berupa sertifikat wakaf, hanya berdasarkan surat pernyataan atau kesepakatan lisan antar warga. Hal ini berisiko dalam jangka panjang, terutama jika terjadi pergantian generasi atau adanya pihak yang mempertanyakan keabsahan wakaf tersebut.⁶

Secara umum, proses legalisasi aset wakaf melibatkan beberapa tahapan, yaitu:

- 1) Identifikasi dan pendataan aset wakaf oleh nadzir atau tokoh masyarakat.
- 2) Pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), biasanya dijabat oleh Kepala KUA.
- 3) Pendaftaran ke BPN untuk penerbitan sertifikat tanah wakaf atas nama nadzir.
- 4) Pengelolaan dan pemanfaatan oleh nadzir sesuai peruntukan wakaf.

Permasalahan umum yang dihadapi dalam legalisasi aset wakaf di desa seperti Astomulyo adalah minimnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikasi wakaf, keterbatasan dana untuk proses pengurusan dokumen hukum, serta masih lemahnya koordinasi antar lembaga terkait. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan edukatif dan partisipatif yang melibatkan masyarakat, tokoh agama, dan pemerintah desa untuk memastikan seluruh aset wakaf di desa memiliki kejelasan hukum dan dapat dimanfaatkan secara optimal.

⁶ Hasil Wawancara dengan Kepala KUA di Kecamatan Punggur, di Desa Astomulyo Kecamatan Punggur pada tanggal 15 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

Dengan adanya legalitas yang sah, aset wakaf di Desa Astomulyo akan lebih aman, terjaga keberlangsungannya, dan dapat menjadi kekuatan ekonomi serta sosial yang berkelanjutan bagi masyarakat. Legalitas juga menjadi dasar bagi pengembangan aset wakaf ke arah produktif, misalnya dijadikan sumber dana pendidikan, layanan kesehatan gratis, atau pemberdayaan ekonomi warga miskin secara syariah.

1. Status Sertifikasi Tanah Wakaf

Berdasarkan hasil penelitian lapangan yang dilakukan di Desa Astomulyo, Kecamatan Punggur, dapat disimpulkan bahwa status sertifikasi tanah wakaf di desa ini masih belum optimal. Dari sejumlah tanah yang telah diwakafkan oleh masyarakat, sebagian besar belum memiliki sertifikat resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hanya sekitar 35% dari total tanah wakaf yang telah memiliki Sertifikat Tanah Wakaf, sementara sisanya masih dalam bentuk surat pernyataan, berita acara ikrar wakaf, atau bahkan hanya disepakati secara lisan oleh tokoh masyarakat dan ahli waris wakif. Keadaan ini menunjukkan masih adanya kesenjangan antara praktik sosial wakaf di tingkat masyarakat dan regulasi formal yang berlaku.⁷

Dalam penelitian ini ditemukan beberapa faktor penyebab rendahnya tingkat sertifikasi tanah wakaf, di antaranya adalah minimnya pemahaman masyarakat mengenai urgensi sertifikat sebagai perlindungan hukum terhadap aset wakaf, kurangnya pendampingan dari lembaga

⁷ Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Astomulyo, di Desa Astomulyo Kecamatan Punggur pada tanggal 14 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

pemerintah terkait seperti KUA dan BPN, serta kendala biaya administrasi dalam proses pembuatan sertifikat. Selain itu, terdapat pula kasus di mana tanah yang sudah lama dimanfaatkan sebagai tanah wakaf ternyata belum memiliki dokumen kepemilikan yang jelas, sehingga menyulitkan proses legalisasi ke tahap sertifikasi.⁸

Pembahasan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sertifikasi tanah wakaf sangat penting untuk menjamin keberlangsungan fungsi sosial dari aset wakaf tersebut. Tanah wakaf yang tidak tersertifikasi memiliki potensi sengketa yang tinggi, terutama jika terjadi konflik antar ahli waris atau adanya pihak luar yang mengklaim kepemilikan. Lebih dari itu, ketidakjelasan status hukum wakaf juga menghambat pengembangan aset wakaf menjadi lebih produktif, misalnya melalui pembangunan fasilitas pendidikan, pelayanan kesehatan gratis, atau program pemberdayaan ekonomi umat.

Oleh karena itu, diperlukan strategi sinergis antara pemerintah desa, KUA, BPN, dan masyarakat dalam mendorong percepatan sertifikasi tanah wakaf. Upaya ini dapat dilakukan melalui sosialisasi intensif, penyederhanaan prosedur administrasi, serta pengalokasian dana desa atau bantuan keagamaan untuk membantu pembiayaan proses sertifikasi. Dengan sertifikasi yang sah, tanah wakaf tidak hanya terlindungi secara hukum, tetapi juga dapat dimanfaatkan lebih luas untuk kemaslahatan masyarakat desa secara berkelanjutan dan sesuai prinsip syariah.

⁸ Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Astomulyo, di Desa Astomulyo Kecamatan Punggur pada tanggal 14 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

Status sertifikasi tanah wakaf di Desa Astomulyo mencerminkan realitas umum yang terjadi di banyak desa di Indonesia, di mana terdapat kesenjangan antara praktik keagamaan tradisional dan sistem hukum formal negara. Meskipun masyarakat telah lama memahami pentingnya wakaf sebagai bagian dari ibadah dan kontribusi sosial, aspek legalitas sering kali diabaikan. Hal ini menyebabkan sebagian besar tanah wakaf belum tersertifikasi secara resmi, meskipun telah digunakan untuk kepentingan umum seperti masjid, madrasah, atau pemakaman.

Dari sudut pandang hukum, sertifikasi tanah wakaf sangat penting karena berfungsi sebagai bentuk perlindungan yuridis terhadap harta benda wakaf. Tanpa sertifikat, status tanah menjadi rentan terhadap sengketa, penguasaan ilegal, bahkan peralihan fungsi yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf. Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, setiap wakaf harus dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk memperoleh Sertifikat Tanah Wakaf. Namun, implementasi aturan ini di lapangan masih menghadapi banyak tantangan, termasuk rendahnya literasi hukum masyarakat, kurangnya inisiatif dari nadzir (pengelola wakaf), serta hambatan teknis dan administratif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat Desa Astomulyo umumnya memiliki semangat keagamaan yang tinggi dalam mewakafkan tanah, tetapi belum memiliki pemahaman menyeluruh tentang prosedur legalisasi wakaf. Sebagian besar masih mengandalkan ikrar lisan atau surat

keterangan yang tidak memiliki kekuatan hukum tetap. Padahal, kondisi seperti ini berpotensi menimbulkan konflik di kemudian hari, terutama jika ahli waris wakif tidak memiliki pemahaman atau persetujuan yang sama.⁹

Dalam konteks pengelolaan aset desa, legalitas tanah wakaf juga berdampak pada efektivitas pengembangan potensi wakaf produktif. Tanah yang belum tersertifikasi tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal karena keterbatasan akses terhadap program bantuan, kerja sama, maupun pengembangan ekonomi syariah berbasis aset wakaf. Sertifikasi menjadi syarat dasar bagi tanah wakaf untuk dapat dijadikan objek investasi sosial seperti pertanian produktif, usaha mikro syariah, atau pembangunan fasilitas publik.

Maka dari itu, pembahasan ini menekankan bahwa upaya sertifikasi tanah wakaf harus menjadi prioritas bersama antara tokoh agama, pemerintah desa, KUA, dan BPN. Strategi edukatif dan kolaboratif sangat dibutuhkan untuk mendorong percepatan legalisasi ini. Pemerintah desa dapat berperan aktif dengan memfasilitasi pendataan tanah wakaf, mengalokasikan anggaran untuk pembiayaan sertifikasi melalui dana desa, serta menjalin kerja sama dengan instansi terkait untuk mendampingi masyarakat. Selain itu, penguatan kapasitas nadzir juga penting agar mereka mampu mengelola wakaf secara profesional dan berorientasi pada kemaslahatan jangka panjang.

⁹ Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Astomulyo, di Desa Astomulyo Kecamatan Punggur pada tanggal 14 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

Dengan demikian, pembahasan ini menggarisbawahi pentingnya sinergi antara pemahaman keagamaan dan penerapan hukum dalam pengelolaan wakaf. Sertifikasi bukan sekadar formalitas administratif, tetapi merupakan bentuk tanggung jawab kolektif dalam menjaga keberlanjutan dan keberkahan aset wakaf demi kesejahteraan umat, khususnya masyarakat Desa Astomulyo.

2. Pencatatan di KUA/BWI

Pencatatan wakaf di Kantor Urusan Agama (KUA) dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) merupakan tahapan penting dalam proses legalisasi tanah wakaf di Indonesia. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Wakaf, setiap wakaf harus melalui proses ikrar wakaf yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), yang dalam hal ini dijabat oleh Kepala KUA Kecamatan setempat.

Di Desa Astomulyo, proses pencatatan wakaf sebagian besar telah dimulai namun masih berjalan secara bertahap. Penelitian di lapangan menunjukkan bahwa sebagian masyarakat yang telah mewakafkan tanahnya telah melakukan ikrar wakaf di KUA Kecamatan Punggur. Ikrar ini kemudian dicatat dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang menjadi dokumen resmi dasar hukum wakaf dan wajib dicatatkan di KUA. Namun demikian, masih terdapat beberapa kasus wakaf yang belum tercatat secara

resmi karena belum dibuatkan AIW, atau karena proses ikrar dilakukan secara lisan tanpa melibatkan PPAIW secara formal.¹⁰

Fungsi pencatatan di KUA ini sangat strategis karena menjadi langkah awal untuk melindungi aset wakaf secara hukum dan administratif. Setelah AIW diterbitkan oleh KUA, nadzir dapat melanjutkan proses ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan sertifikat tanah wakaf. Selain itu, data AIW juga dapat dilaporkan ke Badan Wakaf Indonesia (BWI) sebagai lembaga yang mengawasi dan mengembangkan wakaf di Indonesia. Dalam praktiknya, belum semua nadzir atau pihak wakif di Desa Astomulyo memahami pentingnya keterkaitan antara KUA dan BWI dalam tata kelola wakaf yang profesional dan akuntabel.

Kendala utama dalam pencatatan di KUA antara lain adalah:

- a. Kurangnya sosialisasi mengenai prosedur wakaf formal,
- b. Rendahnya inisiatif dari pihak wakif untuk segera mencatatkan wakafnya,
- c. Keterbatasan sumber daya manusia dan dokumentasi di tingkat desa,
- d. Dan belum adanya sistem digitalisasi yang merata untuk mempercepat integrasi data wakaf antara KUA dan BWI.

Dari sisi pembinaan, KUA Kecamatan Punggur telah berupaya memberikan penyuluhan tentang prosedur wakaf dan pentingnya pencatatan melalui kegiatan keagamaan serta penyuluhan rutin. Namun

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Kepala KUA di Kecamatan Punggur, di Desa Astomulyo Kecamatan Punggur pada tanggal 15 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

cakupan kegiatan ini masih terbatas dan belum menjangkau seluruh lapisan masyarakat Desa Astomulyo.

Dengan demikian, pencatatan wakaf di KUA dan pelaporan ke BWI adalah aspek penting yang harus diperkuat. Proses ini bukan hanya soal administrasi, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan hukum jangka panjang atas tanah wakaf, agar terhindar dari klaim atau penyalahgunaan. Pemerintah desa bersama KUA dan BWI sebaiknya membuat program terpadu yang memudahkan masyarakat dalam melakukan pencatatan wakaf, misalnya melalui layanan jemput bola, sosialisasi desa sadar wakaf, atau integrasi sistem informasi wakaf digital. Hal ini akan mendorong transparansi, akuntabilitas, dan kebermanfaatan aset wakaf bagi pembangunan sosial dan keagamaan di Desa Astomulyo.

Pencatatan wakaf di Kantor Urusan Agama (KUA) dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) merupakan elemen krusial dalam sistem administrasi wakaf di Indonesia. Dalam konteks Desa Astomulyo, pencatatan ini menjadi penopang penting dalam menjamin keabsahan, legalitas, serta perlindungan hukum atas tanah wakaf yang telah diberikan oleh masyarakat. Tanpa adanya pencatatan resmi di KUA dan pelaporan ke BWI, wakaf hanya akan bersifat informal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup kuat untuk melindungi dari potensi sengketa atau penyalahgunaan aset di kemudian hari.¹¹

¹¹ Badan Wakaf Indonesia. *Pedoman Pengelolaan Wakaf Produktif*. Jakarta: BWI, 2019, hlm. 15-34.

Berdasarkan peraturan yang berlaku, yakni UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan PP No. 42 Tahun 2006, proses wakaf wajib dilakukan melalui ikrar wakaf di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang dalam hal ini adalah Kepala KUA Kecamatan. Setelah itu, PPAIW akan menerbitkan Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang menjadi dasar hukum pengelolaan wakaf oleh nadzir, dan menjadi syarat untuk melanjutkan ke proses sertifikasi tanah wakaf di BPN.¹²

Namun, dari hasil penelitian dan pengamatan di Desa Astomulyo, masih terdapat sejumlah hambatan dalam praktik pencatatan wakaf ini. Di satu sisi, terdapat sebagian masyarakat yang telah menjalankan prosedur dengan baik, mulai dari melakukan ikrar wakaf hingga memperoleh AIW. Namun di sisi lain, masih banyak aset wakaf yang belum tercatat secara resmi karena beberapa faktor:

- a. Wakif tidak memahami pentingnya AIW,
- b. Nadzir belum memiliki pengetahuan administrasi wakaf,
- c. Atau karena ikrar dilakukan secara lisan tanpa melibatkan pejabat resmi (PPAIW).

Hal ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara pemahaman keagamaan masyarakat dengan implementasi regulasi wakaf secara formal. Wakaf masih dipahami sebatas amal keagamaan tanpa disertai kesadaran administratif dan yuridis.

¹² Hasan, Taufiq. *Manajemen Wakaf: Teori dan Praktik*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2019, hlm. 56-82

Selain itu, keterbatasan koordinasi antara KUA, BWI, dan pemerintah desa juga menjadi salah satu penyebab belum optimalnya pencatatan. Di tingkat lokal, proses pencatatan ke BWI belum berjalan maksimal karena akses informasi yang terbatas dan minimnya integrasi data dari KUA ke sistem BWI secara langsung. Padahal, pencatatan ke BWI penting untuk mendorong pengawasan, pembinaan, dan bahkan pengembangan wakaf produktif secara nasional.

Pembahasan ini menegaskan bahwa proses pencatatan wakaf bukanlah tahap sekunder, melainkan fondasi dari pengelolaan wakaf yang aman, tertib, dan berkelanjutan. Tanpa AIW, tidak mungkin dilakukan sertifikasi; dan tanpa pencatatan ke BWI, aset wakaf sulit dijadikan bagian dari perencanaan pembangunan berbasis wakaf nasional.

Oleh karena itu, diperlukan upaya bersama yang sistematis dan berkesinambungan antara pemerintah desa, KUA, dan lembaga keagamaan untuk mendorong masyarakat menyadari pentingnya pencatatan wakaf secara resmi. Pemerintah desa bisa mengambil peran proaktif dengan mendata ulang seluruh aset wakaf, memfasilitasi proses AIW secara kolektif, dan membentuk tim pendamping wakaf. Sedangkan KUA perlu memperluas jangkauan edukasi dan memperkuat kapasitas SDM-nya dalam pelayanan wakaf. BWI juga bisa hadir dengan memberikan dukungan dalam bentuk pelatihan nadzir dan digitalisasi pencatatan wakaf di tingkat desa.

Dengan demikian, pencatatan wakaf di KUA dan BWI di Desa Astomulyo perlu dipandang sebagai strategi penguatan aset umat, bukan sekadar urusan administratif. Ini merupakan bagian dari upaya menjadikan wakaf sebagai pilar pembangunan ekonomi dan sosial keumatan yang terkelola secara profesional, berlandaskan hukum, dan berorientasi pada kemaslahatan jangka panjang.

C. Pengaruh Legalitas terhadap Pengelolaan Aset Wakaf

1. Hubungan Kausalitas

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Desa Astomulyo, ditemukan bahwa legalitas wakaf, terutama dalam bentuk akta ikrar wakaf (AIW) dan sertifikat tanah wakaf dari BPN, memiliki pengaruh signifikan terhadap kualitas pengelolaan aset wakaf. Data lapangan menunjukkan bahwa aset wakaf yang telah memiliki legalitas cenderung dikelola dengan lebih baik, terstruktur, dan aman dari sengketa. Sebaliknya, aset wakaf yang belum memiliki dokumen legal formal sering kali mengalami kendala dalam pengelolaan, bahkan dalam beberapa kasus menghadapi klaim dari ahli waris atau pihak luar.¹³

Dari 25 aset wakaf yang berhasil diidentifikasi dalam penelitian ini, sekitar 40% sudah memiliki sertifikat atau minimal telah melalui proses ikrar wakaf resmi di KUA. Aset-aset ini cenderung lebih jelas dari segi kepemilikan, tata kelola, serta pemanfaatannya. Sementara itu, aset

¹³ Hasil Observasi di Desa Astomulyo Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah pada tanggal 18 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

yang tidak memiliki legalitas formal dikelola secara tradisional dan lebih rentan terhadap konflik internal maupun eksternal.

Secara kausalitas, hubungan antara legalitas dan pengelolaan aset wakaf bersifat timbal balik dan saling memperkuat, namun legalitas berada di posisi awal sebagai prasyarat fundamental untuk pengelolaan yang efektif dan berkelanjutan. Tanpa legalitas, wakaf tidak memiliki dasar hukum yang kuat, yang berarti nadzir tidak memiliki otoritas penuh untuk mengelola atau mengembangkan aset tersebut, apalagi menjadikannya sebagai wakaf produktif yang memerlukan kerja sama dengan pihak ketiga (investor, lembaga keuangan, dsb).

Menurut Hasanuddin Ali¹⁴, dalam studi wakaf di Indonesia, legalitas adalah kunci agar aset wakaf dapat dijadikan sebagai bagian dari sistem ekonomi umat yang modern. Tanpa legalitas, aset tidak bisa dimasukkan dalam sistem perencanaan pembangunan daerah, tidak dapat dilibatkan dalam proyek kolaboratif, dan sulit mendapatkan pembiayaan dari bank/lembaga keuangan syariah karena status hukumnya tidak jelas.

Legalitas juga memberikan rasa aman bagi nadzir dan masyarakat. Dengan adanya sertifikat wakaf atas nama lembaga atau nadzir, masyarakat akan lebih percaya untuk terlibat dalam pengelolaan, baik dalam bentuk gotong royong, donasi, atau keterlibatan dalam program-program berbasis wakaf. Di Desa Astomulyo, aset wakaf yang sudah tersertifikasi dan tercatat resmi umumnya lebih dimanfaatkan secara aktif,

¹⁴ Ali, Hasanuddin. *Pengelolaan Wakaf di Indonesia: Studi Kasus dan Solusi*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2020, hlm. 45-67

misalnya untuk pembangunan madrasah, ruang belajar, dan pertanian produktif, karena adanya kejelasan hak dan tanggung jawab.

Sebaliknya, ketiadaan legalitas sering kali menimbulkan ketakutan dalam bertindak, karena ada risiko konflik hukum di kemudian hari. Nadzir enggan mengembangkan tanah wakaf, dan masyarakat tidak berani menanamkan dana atau tenaga untuk aset yang bisa saja digugat atau diambil kembali oleh ahli waris. Ini menjadi hambatan utama dalam menciptakan wakaf yang produktif dan berdaya guna.¹⁵

Selain itu, legalitas juga berpengaruh terhadap transparansi dan akuntabilitas pengelolaan. Dengan dokumen resmi, nadzir akan lebih terdorong membuat laporan dan dokumentasi yang tertib, karena ada tanggung jawab hukum yang melekat. Ini membuka ruang bagi evaluasi berkala, pelibatan pihak eksternal, serta integrasi dengan sistem digitalisasi wakaf yang tengah dikembangkan oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI).

Berdasarkan temuan di Desa Astomulyo, dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan kausalitas yang kuat antara legalitas dan pengelolaan aset wakaf. Legalitas bukan hanya pelengkap administratif, tetapi menjadi landasan utama yang menentukan arah, efektivitas, dan keberlanjutan pengelolaan wakaf. Oleh karena itu, upaya percepatan legalisasi aset wakaf melalui sertifikasi, pencatatan di KUA, dan pelaporan ke BWI harus menjadi prioritas strategis dalam pengembangan wakaf di tingkat desa. Legalitas memberikan kepastian hukum, meningkatkan kepercayaan

¹⁵ Indrawati, Lilis. *Legalitas Wakaf dan Implikasinya*. Jakarta: Kencana, 2018, hlm. 105-

publik, serta membuka jalan bagi wakaf untuk menjadi instrumen pemberdayaan ekonomi umat yang kuat dan berkelanjutan.¹⁶

2. Faktor Penghambat dan Pendukung

Penelitian di Desa Astomulyo mengidentifikasi beberapa faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam proses legalisasi aset wakaf, yang secara langsung berdampak pada efektivitas pengelolaan aset wakaf.¹⁷

a. Faktor Penghambat yang paling dominan meliputi:

- 1) Kurangnya pemahaman masyarakat dan nadzir mengenai prosedur legalisasi wakaf, termasuk pentingnya ikrar wakaf dan sertifikasi tanah.
- 2) Keterbatasan sumber daya dan fasilitas di KUA dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga proses administrasi cenderung lambat dan birokratis.
- 3) Minimnya dukungan pemerintah desa dalam memfasilitasi proses legalisasi wakaf, termasuk sosialisasi dan pendampingan teknis.
- 4) Adanya hambatan sosial dan budaya, seperti keengganan sebagian wakif atau nadzir mengurus legalitas secara formal karena alasan kesederhanaan atau ketidakpercayaan terhadap proses birokrasi.

¹⁶ Hasil Observasi di Desa Astomulyo Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah pada tanggal 18 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

¹⁷ Hasil Observasi di Desa Astomulyo Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah pada tanggal 18 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

- 5) Potensi sengketa dan klaim ahli waris yang membuat beberapa pihak enggan melanjutkan proses sertifikasi karena khawatir menimbulkan konflik.
- b. Faktor Pendukung yang mempercepat proses legalisasi dan meningkatkan kualitas pengelolaan wakaf antara lain:
- 1) Adanya komitmen dan peran aktif KUA Kecamatan Punggur dalam memfasilitasi ikrar wakaf dan pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW).
 - 2) Peran pemerintah desa yang mulai sadar pentingnya legalitas wakaf dan melakukan pendataan aset wakaf secara berkala.
 - 3) Kesadaran sebagian nadzir dan wakif yang ingin aset wakaf dikelola secara resmi demi keberlanjutan dan perlindungan hukum.
 - 4) Dukungan dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan lembaga keagamaan lokal dalam memberikan pelatihan dan sosialisasi tentang tata kelola wakaf.
 - 5) Kemajuan teknologi informasi dan digitalisasi yang mulai diterapkan di beberapa instansi, mempermudah pencatatan dan pengarsipan dokumen wakaf.¹⁸

Faktor penghambat legalitas wakaf yang muncul di Desa Astomulyo mencerminkan masalah yang umum terjadi di banyak daerah di Indonesia. Ketidapahaman terhadap prosedur legalisasi dan minimnya edukasi menjadi akar utama yang menyebabkan proses pencatatan wakaf

¹⁸ Hasil Observasi di Desa Astomulyo Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah pada tanggal 18 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

berjalan lambat. Hal ini diperparah oleh birokrasi yang terkadang masih rumit dan lamban, sehingga masyarakat merasa enggan mengurus legalitas.

Menurut Nashirul Haq (2019), kendala sosial budaya juga tidak kalah penting dalam mempengaruhi proses legalisasi wakaf. Di banyak komunitas, proses wakaf masih dipandang sebagai urusan spiritual dan keagamaan semata, sehingga aspek administratif sering dianggap sebagai beban yang tidak perlu. Selain itu, adanya kekhawatiran munculnya sengketa akibat sertifikasi membuat wakif dan nadzir lebih memilih untuk mempertahankan status quo.

Namun, faktor pendukung yang teridentifikasi juga menunjukkan bahwa jika ada komitmen dari semua pihak—KUA, pemerintah desa, BWI, serta masyarakat—proses legalisasi dan pengelolaan aset wakaf bisa berjalan lebih baik. Keterlibatan KUA sebagai PPAIW sangat strategis karena mereka yang menerbitkan Akta Ikrar Wakaf dan menjadi pintu gerbang legalitas wakaf.

Peran pemerintah desa juga sangat penting sebagai penghubung antara masyarakat dan instansi formal. Desa yang aktif mendata dan mengadvokasi legalisasi aset wakaf akan mempercepat proses sertifikasi dan pencatatan. Dukungan dari lembaga seperti BWI juga terbukti efektif dalam memberikan pelatihan dan edukasi kepada nadzir dan wakif sehingga meningkatkan kapasitas mereka dalam pengelolaan wakaf.

Digitalisasi menjadi peluang besar yang harus dimanfaatkan untuk mengatasi hambatan administratif. Dengan sistem informasi yang terintegrasi antara KUA, BPN, dan BWI, proses pencatatan dan sertifikasi bisa dipercepat dan lebih transparan.

Legalitas aset wakaf di Desa Astomulyo dipengaruhi oleh berbagai faktor penghambat dan pendukung yang saling terkait. Penghambat utama berasal dari faktor internal masyarakat dan kelembagaan yang belum optimal, sementara pendukung muncul dari komitmen serta peran aktif lembaga formal dan kemajuan teknologi. Oleh karena itu, diperlukan strategi terpadu yang menggabungkan sosialisasi, pelatihan, kemudahan prosedur, dan pemanfaatan teknologi untuk mengatasi hambatan dan memaksimalkan potensi pendukung legalitas wakaf. Hal ini penting agar pengelolaan aset wakaf bisa berjalan lebih efektif, akuntabel, dan memberikan manfaat sosial-ekonomi yang berkelanjutan bagi masyarakat Desa Astomulyo.¹⁹

D. Pengelolaan Aset Wakaf di Desa Astomulyo

1. Strategi Pengelolaan

Penelitian mengenai strategi pengelolaan aset wakaf di Desa Astomulyo, Kecamatan Punggur, menunjukkan bahwa pengelolaan wakaf di tingkat desa masih bersifat tradisional dan belum terstruktur secara optimal. Mayoritas aset wakaf berupa tanah digunakan untuk fungsi

¹⁹ Hasil Observasi di Desa Astomulyo Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah pada tanggal 18 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

keagamaan seperti pembangunan masjid, tempat pendidikan agama (TPA/TPQ), dan pemakaman umum. Pengelolaan ini masih bertumpu pada sistem kepercayaan kepada nadzir (pengelola wakaf) lokal yang dipilih berdasarkan tokoh masyarakat atau keagamaan setempat.

Dari data lapangan, ditemukan bahwa sebagian besar nadzir belum memiliki pelatihan atau kapasitas formal dalam mengelola aset wakaf secara profesional. Mereka menjalankan perannya berdasarkan pengalaman dan niat ibadah, namun belum menerapkan prinsip-prinsip manajemen aset secara efisien. Selain itu, belum banyak aset wakaf yang dikembangkan menjadi wakaf produktif yang bisa memberikan manfaat ekonomi berkelanjutan bagi masyarakat sekitar.²⁰

Sebagian aset wakaf yang memiliki potensi ekonomi, seperti lahan kosong, dibiarkan tidak termanfaatkan secara maksimal karena keterbatasan modal, akses informasi, atau kemampuan manajerial nadzir. Terdapat juga kendala dalam pembukuan dan pelaporan keuangan wakaf yang masih dilakukan secara manual dan tidak terdokumentasi dengan baik. Hal ini menyulitkan proses evaluasi serta transparansi dalam pengelolaan wakaf.

Strategi pengelolaan aset wakaf yang efektif harus didasarkan pada tiga aspek utama, yaitu legalitas, kelembagaan, dan produktivitas. Dalam konteks Desa Astomulyo, strategi pengelolaan wakaf masih dominan bersifat konsumtif dan berorientasi jangka pendek (pemanfaatan fisik

²⁰ Hasil Wawancara dengan nazhir di Desa Astomulyo, pada tanggal 18 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

untuk kegiatan ibadah), sehingga belum menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan bagi ekonomi desa.²¹

Menurut Irfan Syauqi Beik, pakar wakaf dari IPB, pengelolaan wakaf yang ideal harus mengarah pada wakaf produktif, yaitu pemanfaatan aset wakaf dalam kegiatan yang menghasilkan nilai ekonomi yang kemudian hasilnya digunakan untuk membiayai kepentingan sosial, pendidikan, dan kesejahteraan masyarakat. Ini sejalan dengan semangat maqashid syariah, yaitu menjadikan wakaf sebagai alat untuk mewujudkan kemaslahatan umat.²²

Dalam pembahasan strategi pengelolaan wakaf di Desa Astomulyo, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat diterapkan untuk memperbaiki sistem yang ada²³:

a. Peningkatan Kapasitas Nadzir

Nadzir perlu diberdayakan melalui pelatihan manajemen wakaf, pelaporan keuangan, serta pemahaman tentang hukum wakaf. Nadzir yang kompeten dapat mengelola aset wakaf secara lebih profesional dan bertanggung jawab.

b. Pembentukan Lembaga Wakaf Desa

Pemerintah desa dapat memfasilitasi terbentuknya lembaga atau badan khusus yang menangani urusan wakaf, termasuk

²¹ Hidayat, Syarif. *Peran Nazhir dalam Pengelolaan Wakaf*. Bandung: Alfabeta, 2020, hlm. 32-49

²² Suharto, Agus. *Transformasi Wakaf Tradisional ke Wakaf Produktif*. Bandung: Refika Aditama, 2020, hlm. 40-57

²³ Syamsuddin, M. *Model Pengelolaan Wakaf di Desa*. Yogyakarta: UGM Press, 2019, hlm. 66-84

perencanaan pengelolaan, evaluasi aset, dan pengawasan secara berkala.

c. Pendataan dan Sertifikasi Aset Wakaf

Semua aset wakaf harus didata secara lengkap dan diproses sertifikasinya. Legalitas menjadi fondasi penting sebelum dikembangkan secara ekonomi.

d. Pengembangan Wakaf Produktif

Tanah wakaf yang belum dimanfaatkan secara maksimal dapat dialihfungsikan menjadi lahan pertanian produktif, kios sewa, atau kerja sama ekonomi lainnya dengan tetap menjaga nilai dan tujuan wakaf.

e. Sinergi dengan BWI, KUA, dan Lembaga Keuangan Syariah

Pengelolaan wakaf tidak bisa dilakukan secara parsial. Dibutuhkan sinergi dengan lembaga seperti Badan Wakaf Indonesia (BWI), KUA, dan bank syariah untuk pendampingan dan akses pembiayaan.

f. Transparansi dan Akuntabilitas

Pengelolaan wakaf harus dilakukan secara terbuka dan dilaporkan secara berkala kepada masyarakat, agar kepercayaan publik terhadap wakaf tetap terjaga dan meningkat.²⁴

Pembahasan ini menunjukkan bahwa strategi pengelolaan aset wakaf di Desa Astomulyo masih memerlukan perbaikan struktural dan

²⁴ Syamsuddin, M. *Model Pengelolaan Wakaf di Desa*. Yogyakarta: UGM Press, 2019, hlm. 66-84

sistemik. Potensi aset wakaf sangat besar, tetapi jika tidak dikelola dengan strategi yang tepat, maka kebermanfaatannya hanya bersifat statis dan tidak berkembang. Oleh karena itu, orientasi pengelolaan harus mulai diarahkan pada model manajemen wakaf berbasis pemberdayaan ekonomi umat, agar aset wakaf dapat menjadi instrumen pembangunan sosial dan kesejahteraan masyarakat yang berkelanjutan.

2. Peran Nazhir dan Masyarakat

Penelitian di Desa Astomulyo, Kecamatan Punggur, menunjukkan bahwa peran nadzir dan masyarakat sangat penting dalam menjaga keberlangsungan dan pemanfaatan aset wakaf. Nadzir sebagai pengelola wakaf memiliki tanggung jawab dalam mengurus, melindungi, dan mengembangkan aset yang telah diwakafkan. Di Desa Astomulyo, mayoritas nadzir berasal dari tokoh agama atau masyarakat yang dipercaya, namun sebagian besar dari mereka belum memiliki kapasitas manajerial dan pemahaman hukum wakaf yang memadai.

Dari hasil observasi dan wawancara, diketahui bahwa nadzir di desa ini menjalankan tugasnya dengan penuh keikhlasan, namun belum secara profesional. Pengelolaan aset masih terbatas pada pemanfaatan fisik, seperti perawatan masjid dan pemakaman, tanpa adanya program produktif atau sistem pelaporan yang tertata. Hanya sebagian kecil nadzir

yang memiliki pembukuan sederhana, dan tidak ada pelaporan rutin kepada masyarakat.²⁵

Sementara itu, keterlibatan masyarakat cukup tinggi pada saat proses awal wakaf, seperti dalam pembangunan atau donasi. Namun, partisipasi masyarakat dalam pengelolaan dan pengawasan jangka panjang terhadap aset wakaf masih rendah. Setelah tanah diwakafkan, sebagian masyarakat menganggap bahwa tanggung jawab sepenuhnya beralih kepada nadzir, tanpa ada peran kontrol atau kontribusi lanjutan.

Peran nadzir dalam pengelolaan wakaf sangatlah sentral. Menurut Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, nadzir bertugas untuk mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya. Namun dalam praktiknya, banyak nadzir di desa seperti Astomulyo yang belum memenuhi kualifikasi ideal sebagai pengelola profesional, karena keterbatasan akses informasi, pelatihan, serta minimnya dukungan dari pemerintah daerah maupun lembaga wakaf nasional.²⁶

Secara konseptual, nadzir harus memiliki kompetensi manajerial, pemahaman fiqh wakaf, serta kemampuan komunikasi sosial, karena ia merupakan penghubung antara aset wakaf dan kemaslahatan umat. Dalam konteks Desa Astomulyo, peran nadzir masih lebih bersifat administratif dan pasif, belum sebagai motor penggerak ekonomi wakaf. Penguatan

²⁵ Hasil Observasi di Desa Astomulyo Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah pada tanggal 18 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

²⁶ Hidayat, Syarif. *Peran Nazhir dalam Pengelolaan Wakaf*. Bandung: Alfabeta, 2020, hlm. 32-49

kelembagaan nadzir melalui pelatihan, pendampingan, dan sertifikasi mutlak diperlukan agar pengelolaan aset wakaf bisa naik kelas menjadi lebih akuntabel dan produktif.

Di sisi lain, peran masyarakat tidak kalah penting. Wakaf bukan hanya urusan individu atau nadzir semata, tetapi merupakan investasi sosial bersama. Partisipasi masyarakat diperlukan tidak hanya saat proses penyerahan wakaf, tetapi juga dalam pengawasan, evaluasi, dan pemberdayaan hasil pengelolaan wakaf. Masyarakat dapat berperan sebagai pendukung program wakaf produktif, relawan pengelola, bahkan konsumen dari manfaat wakaf (misalnya hasil pertanian wakaf, pendidikan, layanan kesehatan gratis, dan sebagainya).²⁷

Namun kenyataannya, di Desa Astomulyo, rendahnya partisipasi lanjutan masyarakat mencerminkan kurangnya kesadaran bahwa wakaf adalah sistem ekonomi sosial yang bisa dikelola secara modern. Hal ini menunjukkan perlunya edukasi wakaf berbasis masyarakat, agar terjadi transformasi pemahaman dari wakaf sebagai “amal ibadah pasif” menjadi “amal produktif berkelanjutan”.²⁸

Lebih lanjut, kerja sama antara nadzir, masyarakat, dan pemerintah desa perlu dikembangkan. Pemerintah desa bisa memainkan peran sebagai fasilitator yang mempertemukan kebutuhan nadzir dan potensi masyarakat. Misalnya dengan membentuk Forum Komunikasi Wakaf Desa, melakukan

²⁷ Putri, Sari Dewi. *Partisipasi Masyarakat dalam Wakaf Produktif*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2020, hlm. 62-81

²⁸ Hasil Observasi di Desa Astomulyo Kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah pada tanggal 18 Mei 2025 pukul 10.00 WIB

transparansi keuangan aset wakaf, atau menyusun rencana pengembangan wakaf produktif berbasis partisipasi warga.

Kelemahan dalam peran nadzir dan masyarakat dalam pengelolaan wakaf di Desa Astomulyo bukan disebabkan oleh niat yang kurang, melainkan karena belum adanya sistem dan kapasitas yang mendukung. Maka, pembenahan peran keduanya memerlukan pendekatan kolaboratif dan edukatif. Nadzir harus ditingkatkan kapasitasnya secara sistematis, dan masyarakat harus diberi ruang serta informasi untuk ikut mengawasi dan mendukung pengelolaan wakaf. Dengan sinergi tersebut, aset wakaf akan lebih terkelola secara profesional dan membawa manfaat nyata yang berkelanjutan bagi seluruh warga Desa Astomulyo.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Legalitas wakaf di Desa Astomulyo 10, Kecamatan Punggur, Kabupaten Lampung Tengah, masih berada pada tahap perkembangan yang memerlukan perhatian serius. Meskipun beberapa aset wakaf telah melalui proses pencatatan di KUA dan ada sebagian yang sudah memperoleh sertifikat tanah resmi dari Badan Pertanahan Nasional, sebagian besar aset wakaf masih belum memiliki legalitas yang lengkap dan kuat. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan pemahaman masyarakat dan nadzir tentang pentingnya legalitas, birokrasi yang masih cukup rumit, serta kurangnya dukungan optimal dari pemerintah desa dan lembaga terkait. Proses legalisasi yang lambat dan belum merata ini menyebabkan banyak aset wakaf masih dikelola secara tradisional tanpa kepastian hukum yang jelas. Kondisi ini menghambat potensi pengembangan aset wakaf menjadi lebih produktif dan berdampak pada kurang optimalnya manfaat sosial-ekonomi yang dapat diperoleh oleh masyarakat setempat. Oleh karena itu, percepatan dan peningkatan legalitas wakaf melalui sosialisasi, pelatihan, serta kolaborasi antara nadzir, pemerintah desa, KUA, dan Badan Wakaf Indonesia sangat penting untuk menjamin keberlanjutan pengelolaan wakaf di desa ini.

Pengelolaan aset wakaf oleh nadzir yang tidak sesuai dengan peruntukannya di Desa Astomulyo 10 membawa dampak negatif yang signifikan bagi keberlangsungan dan manfaat wakaf itu sendiri.

Ketidaksesuaian dalam pengelolaan tersebut, seperti pemanfaatan aset untuk kegiatan yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf, menyebabkan aset tidak berkembang secara optimal dan bahkan berpotensi menimbulkan konflik sosial atau kehilangan fungsi utama wakaf. Selain itu, pengelolaan yang tidak sesuai peruntukan kerap menimbulkan ketidaktransparanan dan kurangnya akuntabilitas, sehingga menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan wakaf. Kondisi ini juga mengakibatkan aset wakaf tidak mampu memberikan kontribusi ekonomi yang maksimal untuk kesejahteraan umat dan lingkungan sekitar. Dengan demikian, penting adanya peningkatan kapasitas nadzir melalui pendidikan dan pelatihan yang memadai, serta pengawasan yang ketat dari masyarakat dan lembaga terkait, agar pengelolaan aset wakaf dapat sesuai dengan prinsip syariah dan tujuan sosialnya, sehingga aset wakaf dapat benar-benar menjadi instrumen pemberdayaan masyarakat yang berkelanjutan di Desa Astomulyo.

B. Saran

Untuk meningkatkan legalitas dan pengelolaan aset wakaf di Desa Astomulyo 10, Kecamatan Punggur, diperlukan upaya terpadu dari berbagai pihak. Pertama, pemerintah desa bersama KUA dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) perlu memperkuat sosialisasi dan edukasi mengenai pentingnya legalitas wakaf kepada masyarakat dan nadzir agar proses pencatatan dan sertifikasi aset wakaf dapat berjalan lebih lancar dan merata. Kedua, pelatihan dan peningkatan kapasitas nadzir secara berkala harus menjadi prioritas agar mereka mampu mengelola aset wakaf secara profesional, transparan, dan

sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan. Ketiga, pembentukan lembaga pengelola wakaf desa atau forum komunikasi wakaf bisa menjadi wadah yang efektif untuk mengkoordinasikan pengelolaan, pengawasan, serta pemanfaatan aset wakaf secara optimal dan produktif.

Selain itu, pemerintah desa perlu memfasilitasi percepatan proses legalisasi dengan menjalin kerja sama yang erat dengan BPN dan instansi terkait sehingga hambatan administratif dapat diminimalkan. Penggunaan teknologi digital dalam pencatatan dan monitoring aset wakaf juga sangat dianjurkan untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengelolaan. Terakhir, masyarakat harus diberikan ruang lebih besar untuk terlibat aktif dalam pengawasan dan pengembangan wakaf, sehingga wakaf tidak hanya menjadi tanggung jawab nadzir saja, melainkan menjadi bagian dari investasi sosial yang membawa manfaat nyata dan berkelanjutan bagi seluruh warga Desa Astomulyo. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan wakaf di desa ini dapat menjadi instrumen pemberdayaan umat yang kuat dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Ali, Hasanuddin. *Pengelolaan Wakaf di Indonesia: Studi Kasus dan Solusi*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2020, hlm. 45-67.
- Anwar, Muhammad. *Hukum Wakaf di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2018, hlm. 120-140.
- Badan Wakaf Indonesia. *Pedoman Pengelolaan Wakaf Produktif*. Jakarta: BWI, 2019, hlm. 15-34.
- Darusalam, M. *Fiqh Wakaf dan Aplikasinya*. Yogyakarta: LKiS, 2017, hlm. 90-105.
- Dewi, Ratna. *Partisipasi Masyarakat dalam Pengelolaan Wakaf*. Surabaya: Airlangga University Press, 2021, hlm. 78-94.
- Hasan, Taufiq. *Manajemen Wakaf: Teori dan Praktik*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2019, hlm. 56-82.
- Hidayat, Syarif. *Peran Nazhir dalam Pengelolaan Wakaf*. Bandung: Alfabeta, 2020, hlm. 32-49.
- Indrawati, Lilis. *Legalitas Wakaf dan Implikasinya*. Jakarta: Kencana, 2018, hlm. 105-123.
- Iskandar, Fadli. *Strategi Pengelolaan Wakaf Produktif*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2021, hlm. 88-110.
- Kementerian Agama RI. *Regulasi Wakaf di Indonesia*. Jakarta: Kemenag, 2019, hlm. 11-27.
- Lestari, Dian. *Tata Kelola Wakaf di Desa*. Yogyakarta: UGM Press, 2020, hlm. 44-60.
- Maulana, Ahmad. *Implementasi Sertifikasi Tanah Wakaf*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017, hlm. 70-85.
- Mubarok, Muhammad. *Pengaruh Legalitas Terhadap Pengelolaan Wakaf*. Surabaya: Airlangga University Press, 2022, hlm. 95-115.
- Nasution, Syamsul. *Hukum Wakaf di Indonesia dan Perspektif Islam*. Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 150-172.
- Nugroho, Budi. *Peran Pemerintah Desa dalam Pengelolaan Wakaf*. Malang: UB Press, 2019, hlm. 35-53.

- Putri, Sari Dewi. *Partisipasi Masyarakat dalam Wakaf Produktif*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2020, hlm. 62-81.
- Rahman, Abdul. *Manajemen Wakaf dan Kewirausahaan Sosial*. Bandung: Alfabeta, 2018, hlm. 115-130.
- Ramli, Muhammad. *Wakaf dan Pemberdayaan Ekonomi Umat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017, hlm. 47-68.
- Rizki, Andi. *Peran KUA dalam Legalitas Wakaf*. Jakarta: Kemenag, 2020, hlm. 25-43.
- Sari, Dewi. *Pengelolaan Aset Wakaf Berbasis Masyarakat*. Yogyakarta: LKiS, 2019, hlm. 59-75.
- Setiawan, Dedi. *Administrasi Wakaf dan Regulasi Pemerintah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2021, hlm. 98-117.
- Suharto, Agus. *Transformasi Wakaf Tradisional ke Wakaf Produktif*. Bandung: Refika Aditama, 2020, hlm. 40-57.
- Sulistyo, Budi. *Wakaf dan Hukum Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018, hlm. 83-102.
- Syamsuddin, M. *Model Pengelolaan Wakaf di Desa*. Yogyakarta: UGM Press, 2019, hlm. 66-84.
- Taufiq, Hendra. *Sertifikasi Tanah Wakaf dan Tantangannya*. Jakarta: Rajawali Pers, 2021, hlm. 90-108.
- Wahyuni, Fitri. *Peran Nazhir dalam Optimalisasi Wakaf*. Bandung: Alfabeta, 2019, hlm. 51-70.
- Wibowo, Sigit. *Efektivitas Pengelolaan Wakaf di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 35-54.
- Yani, Muhammad. *Strategi Pemberdayaan Wakaf*. Surabaya: Airlangga University Press, 2020, hlm. 77-96.
- Zakaria, Ahmad. *Hukum dan Praktik Wakaf di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018, hlm. 103-124.
- Zulkifli, Ahmad. *Wakaf Produktif untuk Pemberdayaan Umat*. Bandung: Refika Aditama, 2021, hlm. 120-138.

JURNAL

- Ahmad, Rizal. "Pengelolaan Aset Wakaf Produktif di Indonesia." *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 5, No. 2, 2020, hlm. 112-128. Universitas Islam Negeri Jakarta.
- Dewi, Ratna Sari. "Peran Nazhir dalam Optimalisasi Wakaf di Desa." *Jurnal Wakaf dan Sosial*, Vol. 3, No. 1, 2019, hlm. 45-60. Institut Agama Islam Negeri Malang.
- Fauzi, Muhammad. "Legalitas Tanah Wakaf dan Implikasinya terhadap Pengelolaan." *Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, Vol. 7, No. 3, 2021, hlm. 78-92. Universitas Islam Bandung.
- Hasanuddin, Ali. "Efektivitas Pencatatan Wakaf di KUA dan BWI." *Jurnal Manajemen Wakaf*, Vol. 4, No. 2, 2018, hlm. 55-70. Universitas Islam Negeri Yogyakarta.
- Indrawati, Lilis. "Strategi Pengelolaan Wakaf Produktif di Desa." *Jurnal Pemberdayaan Masyarakat Islam*, Vol. 6, No. 1, 2020, hlm. 30-47. Universitas Islam Negeri Surabaya.
- Iskandar, Fadli. "Faktor Pendukung dan Penghambat Legalitas Wakaf." *Jurnal Wakaf dan Pemberdayaan*, Vol. 2, No. 3, 2019, hlm. 66-84. Universitas Islam Negeri Jakarta.
- Kurniawan, Dedi. "Pengaruh Legalitas Wakaf terhadap Keberlanjutan Pengelolaan Aset." *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 8, No. 2, 2021, hlm. 90-106. Universitas Islam Negeri Bandung.
- Maulana, Ahmad. "Peran Pemerintah Desa dalam Pengelolaan Wakaf." *Jurnal Pemerintahan dan Pembangunan*, Vol. 5, No. 1, 2019, hlm. 41-57. Universitas Negeri Malang.
- Nugroho, Budi. "Sertifikasi Tanah Wakaf: Proses dan Tantangan." *Jurnal Agraria dan Tata Ruang*, Vol. 10, No. 2, 2020, hlm. 120-135. Institut Teknologi Bandung.
- Putri, Sari Dewi. "Masyarakat dan Partisipasi dalam Wakaf Produktif." *Jurnal Sosial dan Budaya Islam*, Vol. 7, No. 1, 2021, hlm. 50-68. Universitas Islam Negeri Jakarta.
- Rahman, Abdul. "Manajemen Wakaf dalam Perspektif Syariah." *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 3, No. 3, 2018, hlm. 85-102. Universitas Islam Negeri Bandung.
- Ramli, Muhammad. "Legalitas Wakaf dan Konflik Sosial di Pedesaan." *Jurnal Kajian Sosial*, Vol. 4, No. 2, 2020, hlm. 71-88. Universitas Gadjah Mada.

Sari, Dewi. "Akuntabilitas Pengelolaan Wakaf di Tingkat Desa." *Jurnal Manajemen Publik Islam*, Vol. 6, No. 3, 2019, hlm. 63-79. Universitas Islam Negeri Yogyakarta.

Setiawan, Dedi. "Digitalisasi Pengelolaan Wakaf: Peluang dan Hambatan." *Jurnal Teknologi Informasi Islam*, Vol. 5, No. 2, 2021, hlm. 33-50. Universitas Islam Negeri Surabaya.

Wahyuni, Fitri. "Peran KUA dalam Legalitas Wakaf di Kabupaten Lampung Tengah." *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 9, No. 1, 2020, hlm. 22-39. Universitas Islam Negeri Lampung.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Wakaf. Jakarta: Sekretariat Negara, 2016.

Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 521 Tahun 2006 tentang Pedoman Pendaftaran Tanah Wakaf. Jakarta: Kementerian Agama RI, 2006.

Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Standar Pengelolaan Wakaf Produktif. Jakarta: Badan Wakaf Indonesia, 2017.

Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Wakaf Tanah. Jakarta: Kementerian Agama RI, 2014.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Wakaf. Jakarta: Kementerian ATR/BPN, 2018.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pedoman Pengelolaan Wakaf di Pemerintahan Daerah. Jakarta: Kementerian Dalam Negeri RI, 2018.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Jakarta: Sekretariat Negara, 2006.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Jakarta: Sekretariat Negara, 2014.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Jakarta: Sekretariat Negara, 2004.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jakarta: Sekretariat Negara, 1960.

LAMPIRAN-LAMPIRAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website www.metrouniv.ac.id; email syariah.iainmetro@gmail.com

Nomor : B. 1046 /In.28.2/D/PP.00.9/06/2022

06 Juli 2022

Lampiran : -

Perihal : Pembimbing Skripsi

Kepada Yth:

Nety Hermawati, SH, MA, MH

di - Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu ditunjuk sebagai Pembimbing Skripsi mahasiswa :

Nama : EKA NURJANAH
NPM : 1802090010
Fakultas : Syariah
Jurusan : HESY
Judul : PEMAHAMAN MASYARAKAT ASTOMULYO 10 KECAMATAN PUNGGUR
KABUPATEN LAMPUNG TENGAH MENGENAI SERTIFIKASI TANAH WAKAF

Dengan ketentuan :

1. Membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi.
2. Pembimbing mengoreksi Proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi.
3. Bimbingan Proposal terdiri dari : A). Latar Belakang Masalah, B). Rumusan Masalah, C). Tujuan dan Manfaat Penelitian, D). Penelitian Relevan, E). Landasan Teori, F). Metode Penelitian, G). Outline, H). Rancangan Waktu Penelitian.
4. Membimbing revisi Proposal pasca seminar.
5. Membimbing APD dan menyetujuinya.
6. Membimbing penulisan laporan hasil penelitian dengan format pelaporan sesuai jenis penelitian berdasarkan pedoman penulisan karya ilmiah mahasiswa yang diterbitkan oleh LPPM
7. Mengoreksi kelengkapan berkas Skripsi secara keseluruhan sebelum dimunaqosyahkan.
8. Memastikan kevalidan data penelitian kepada informan/Lembaga tempat penelitian (jika penelitian lapangan).
9. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
10. Diwajibkan memperhatikan jumlah besaran plagiarisme dengan ambang batas maksimal 25 %, sesuai Surat Edaran Rektor IAIN Metro No.017 tahun 2020.
11. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan $\pm$ 2/6 bagian.
 - b. Isi $\pm$ 3/6 bagian.
 - c. Penutup $\pm$ 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh



Husnul Fatarib

OUTLINE SKRIPSI

LEGALITAS WAKAF DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENGELOLAAN ASET WAKAF (STUDI KASUS DESA ASTOMULYO 10 KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG TENGAH)

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

NOTA DINAS

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan penelitian
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Legalitas
 - 1. Pengertian Legalitas
 - 2. Legalitas Tanah Wakaf

3. Prosedur Legalitas Tanah Wakaf

B. Wakaf

1. Pengertian wakaf

2. Dasar Hukum wakaf

3. Rukun dan Syarat wakaf

4. Macam-Macam Wakaf

5. Tanah wakaf

C. Pengelolaan Aset Wakaf

1. Peran Nazhir

2. Model Pengelolaan Aset

D. Hubungan Antara legalitas dan Efektifitas Pengelolaan Aset Wakaf

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan sifat Penelitian

B. Sumber Data

C. Teknik Pengumpulan Data

D. Teknik Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Astomulyo 10, Kec. Punggur

B. Legalitas Aset Wakaf di Desa Astomulyo

1. Status Sertifikasi Tanah Wakaf

2. Pencatatan di KUA/BWI

C. Pengelolaan Aset Wakaf di Desa Astomulyo

1. Strategi Pengelolaan

2. Peran Nazhir dan Masyarakat

D. Pengaruh Legalitas terhadap Pengelolaan Aset Wakaf

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA
JADWAL PENELITIAN
LAMPIRAN-LAMPIRAN

Pembimbing



Dr. Nety Hermawati, M.A, M.H
NIP. 19740904 200003 2 002

Metro, 03 April 2025
Mahasiswa Ybs.



Eka Nurjanah
NPM. 1802090010

ALAT PENGUMPUL DATA

(APD)

LEGALITAS WAKAF DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENGELOLAAN ASET WAKAF (STUDI KASUS DESA ASTOMULYO 10 KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG TENGAH)

A. WAWANCARA

Narasumber 1: Nazhir (Pengelola Wakaf di Desa Astomulyo)

1. Sejak kapan Anda mulai mengelola aset wakaf di Desa Astomulyo ini?
2. Apakah seluruh aset wakaf yang Anda kelola sudah memiliki legalitas formal seperti sertifikat wakaf?
3. Bagaimana proses pencatatan wakaf dilakukan di sini (apakah dicatat di KUA atau BPN)?
4. Apa saja tantangan utama yang Anda hadapi dalam mengelola aset wakaf?
5. Menurut Anda, bagaimana pengaruh status legalitas terhadap kemudahan dalam mengelola atau mengembangkan aset wakaf?
6. Apakah ada dukungan dari pemerintah desa atau lembaga wakaf seperti BWI dalam hal legalitas dan pengelolaan?
7. Bagaimana keterlibatan masyarakat dalam pengelolaan atau pemeliharaan aset wakaf?
8. Apakah pernah terjadi konflik atau sengketa terkait tanah wakaf di sini?

Narasumber 2: Kepala KUA Kecamatan Punggur

1. Apa peran KUA dalam proses pencatatan dan legalisasi wakaf di wilayah ini?
2. Seberapa banyak tanah wakaf yang sudah dicatat resmi di KUA dari wilayah Desa Astomulyo?
3. Apa kendala yang sering dihadapi dalam proses sertifikasi atau pencatatan wakaf?

4. Apakah ada sosialisasi khusus kepada masyarakat terkait pentingnya legalitas wakaf?
5. Bagaimana KUA berkoordinasi dengan pihak desa atau BPN terkait legalitas aset wakaf?
6. Apakah KUA juga ikut memantau pengelolaan aset wakaf setelah proses wakaf selesai?
7. Apa upaya KUA dalam meningkatkan pemahaman masyarakat dan nazhir soal hukum wakaf?

Narasumber 3: Tokoh Masyarakat / Pewakaf

1. Mengapa Anda memutuskan untuk mewakafkan tanah/aset di desa ini?
2. Apakah Anda mengetahui proses hukum atau legalitas yang harus dilakukan saat mewakafkan tanah?
3. Apakah Anda mengurus langsung ke KUA atau menyerahkan kepada nazhir?
4. Menurut Anda, seberapa penting legalitas wakaf bagi keberlangsungan aset wakaf tersebut?
5. Apakah Anda melihat perubahan atau perkembangan pada tanah wakaf Anda setelah dikelola?
6. Apakah ada komunikasi rutin antara Anda dan pengelola wakaf (nazhir)?

Pembimbing

Metro, 29 April 2025
Mahasiswa Ybs.



Dr. Nety Hermawati, S.H., M.A, M.H
NIP. 19740904 200003 2 002



Eka Nurjanah
NPM. 1802090010



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : B-0236/In.28/D.1/TL.00/05/2025
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
KEPALA KANTOR KUA
KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG
TENGAH
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: B-0237/In.28/D.1/TL.01/05/2025,
tanggal 19 Mei 2025 atas nama saudara:

Nama : **EKA NURJANAH**
NPM : 1802090010
Semester : 14 (Empat Belas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syaria`h

Maka dengan ini kami sampaikan kepada KEPALA KANTOR KUA KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG TENGAH bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di KANTOR KUA KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG TENGAH, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "LEGALITAS WAKAF DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENGELOLAAN ASET WAKAF (STUDI KASUS DESA ASTOMULYO 10 KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG TENGAH)".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Bapak/Ibu untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 19 Mei 2025
Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Firmansyah S.IP., M.H.
NIP 19850129 201903 1 002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
KANTOR KEMENTERIAN AGAMA KABUPATEN LAMPUNG TENGAH
KANTOR URUSAN AGAMA KECAMATAN PUNGGUR

Alamat : Jln. Raya Punggur-Kotagajah No 56 Sidomulyo, Kode Pos 34152
Email: kuapunggur.lampteng@gmail.com

Nomor : B- 188/Kua1802061/HM.01/05/2025
Lampiran : -
Hal : **PERSETUJUAN IZIN RESEARCH**

20 Mei 2025

Yth. Wakil Dekan Akademik Kelembagaan Syari'ah Institut Agama Islam Metro
Di Metro

Assalamualaikum Wr.Wb.

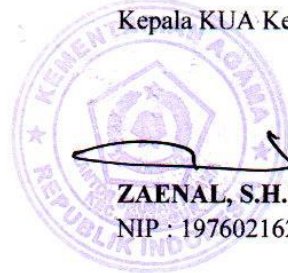
Berdarkan surat Nomor : B-0236/In.28/D.1/TL.00/05/2025 tentang Izin Research dari Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro , maka dengan ini kami sampaikan bahwa :

Nama : EKA NURJANAH
NPM : 1802090010
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

Memberikan izin mahasiswa tersebut di atas melakukan Tuga akhir/Skripsi dengan Judul "LEGALITAS WAKAF DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENGELOLAAN ASET WAKAF (STUDI KASUS DESA ASTOMULYO 10 KECAMATAN PUNGGUR KABUPATEN LAMPUNG TENGAH"

Demikian surat ini kami sampaikan untuk dapat dimaklumi.
Wassalamu'alaikum wr.wb.

Kepala KUA Kec. Punggur



ZAENAL, S.H.I. M.H.

NIP : 197602162005011006

SURAT TUGAS

Nomor: B-0237/In.28/D.1/TL.01/05/2025

Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro,
menugaskan kepada saudara:

Nama : **EKA NURJANAH**
NPM : 1802090010
Semester : 14 (Empat Belas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di KANTOR KUA KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG TENGAH, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "LEGALITAS WAKAF DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENGELOLAAN ASET WAKAF (STUDI KASUS DESA ASTOMULYO 10 KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG TENGAH)".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 19 Mei 2025

Mengetahui,
Pejabat Setempat



ZAINAL, S.H.I. MH
NIP : 19760216200501106

Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Firmansyah S.IP., M.H.
NIP 19850129 201903 1 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

NPP: 1807062F0000001

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; perpustakaan@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-293/In.28/S/U.1/OT.01/05/2025**

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : EKA NURJANAH
NPM : 1802090010
Fakultas / Jurusan : Syari'ah / Hukum Ekonomi Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2024/2025 dengan nomor anggota 1802090010

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.



Metro, 20 Mei 2025
Kepala Perpustakaan,

Aan Gufoni, S.I.Pust.
NIP.19920428 201903 1 009



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (SIMILARITY CHECK)

No.B-299/In.28.2/J-HESy/PP.00.9/5/2025

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Eka Nurjanah
NPM : 1802090010
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Jenis Dokumen : Skripsi
Pembimbing : 1. Dr. Nety Hermawati, MA, MH.
2. -
Judul : LEGALITAS WAKAF DAN PENGARUHNYA TERHADAP
PENGELOLAAN ASET WAKAF (STUDI KASUS DESA
ASTOMULYO 10 KEC.PUNGGUR KAB.LAMPUNG TENGAH)

Karya ilmiah yang bersangkutan dengan judul di atas, telah melalui proses uji kesamaan (*similarity check*) menggunakan aplikasi *iThenticate*, dengan hasil persentase kesamaan : **12 %**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Metro, 28 Mei 2025

Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah),



Moelki Fahmi Ardliansyah, M.H.
NIP. 19930710 201903 1 005



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki Hajar Dewantara 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro ☒ 34111
Telp. (0725) 41507. Fax. (0725) Website: www.aitanmetro.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : **Eka Nurjanah**
NPM : 1802090010

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

No	Hari/Tanggal	Pembimbing	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
		I		
1.	Rabu 07/2022 /Sep		Landasan Teori perbaiki semainan dengan catatan ? Pada BAB III Teknik pengumpulan data cantumkan teknik tsb & gunakan untuk apa. bedakan antara sumber data dan data	<i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>

Mengetahui:
Pembimbing I

Nety Hermawati, SH, MA, MH
NIP. 19740904 200003 2 002

Mahasiswa Ybs.

Eka Nurjanah
NPM:1802090010



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki Hajar Dewantara 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro ☒ 34111
Telp. (0725) 41507. Fax. (0725) Website: www.aitanmetro.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : **Eka Nurjanah**
NPM : 1802090010

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

No	Hari/Tanggal	Pembimbing	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
		I		
1.	Kamis 08 / 2022 / Sep		Aee siap & schinarker	

Mengetahui:
Pembimbing 1



Nety Hermawati, SH, MA, MH
NIP. 19740904 200003 2 002

Mahasiswa Ybs.



Eka Nurjanah
NPM:1802090010



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki Hajar Dewantara 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro ☒ 34111
Telp. (0725) 41507. Fax. (0725) Website: www.iaitanmetro.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Eka Nurjanah**
NPM : 1802090010

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

No	Hari/Tanggal	Pembimbing	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
		I		
1.	Selasa 27/25 /05		Ace siap & munaqaryah ke	

Mengetahui:
Pembimbing I

Mahasiswa Ybs.



Dr. Netv Hermawati, M.A., M.H
NIP. 19740904 200003 2 002



Eka Nurjanah
NPM: 1802090010

DOKUMENTASI PENELITIAN



1. Tanah wakaf yang di kelola menjadi kebun singkong yang belum ada standingLegalitas



2. Tanah Wakaf yang di kelola Menjadi sawah yang belum ada standinglegalitas



3. Wawancara kepada Pihak KUA kec. Punggur



4. Wawancara kepada kepala desa



5. Wawancara kepada pengelola aset wakaf

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap peneliti Eka Nurjanah, nama panggilan Eka. Lahir pada tanggal 25 Mei 2000 di Kampung Astomulyo, merupakan anak keempat dari lima bersaudara dari pasangan Bapak Ahmad Yusuf dan Ibu Sriati.

Peneliti menyelesaikan pendidikan formalnya di Sekolah Dasar Negeri (SDN) 03 Buyut Ilir Kec. Gunung Sugih, lulus pada tahun 2012. Melanjutkan di Sekolah Menengah Pertama Swasta di Mts Ma'arif 01 Punggur lulus pada tahun 2015. Kemudian melanjutkan di Sekolah Menengah Atas (SMA) SMA 01 Punggur, lulus pada tahun 2018. Pada tahun yang sama peneliti melanjutkan studi di Institut Agama Islam (IAIN) Metro, Fakultas Syari'ah, Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah, dimulai pada semester I TA.2018/2019.