



KAJIAN PEMETAAN

Potensi Pengembangan Aset Wakaf dan Analisis
Proses SIWAK Kemenag di DKI Jakarta, Kota Bandung
dan Kabupaten Bogor

Komite Nasional Keuangan Syariah

Desember 2019

Tentang KNKS

Komite Nasional Keuangan Syariah (KNKS) merupakan lembaga pemerintah nonstruktural yang dibentuk berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 91 Tahun 2016 tentang Komite Nasional Keuangan Syariah dan mulai aktif beroperasi pada tanggal 3 Januari 2019. Lembaga ini bertugas mempercepat, memperluas, dan memajukan pengembangan ekonomi syariah dalam rangka mendukung pembangunan ekonomi nasional. Dalam menjalankan tugasnya, KNKS berperan aktif memberikan rekomendasi arah kebijakan, mengoordinasikan para pemangku kepentingan, serta melakukan evaluasi pelaksanaan kebijakan.

Sesuai dengan Masterplan Ekonomi Syariah Indonesia 2019-2024, KNKS berupaya membangun ekosistem ekonomi syariah yang meliputi industri halal, keuangan syariah baik komersial maupun sosial, serta infrastruktur pendukung lainnya seperti pembangunan sumber daya manusia, sistem informasi, dan digitalisasi ekonomi. Dalam melakukan implementasi program strategis, KNKS mengutamakan kerja sama dan sinergi dengan kementerian/lembaga, regulator, akademisi, peneliti, praktisi, organisasi masyarakat serta pemangku kepentingan terkait lainnya.

Informasi lebih lanjut terkait KNKS dapat diperoleh melalui www.knks.go.id

**Tim Penyusun Kajian Pemetaan Potensi Pengembangan Aset Wakaf
dan Analisis Proses SIWAK Kemenag di DKI Jakarta, Kota
Bandung dan Kabupaten Bogor**

Komite Nasional Keuangan Syariah

Dr. Ahmad Juwaini	Direktur Keuangan Inklusif, Dana Sosial Keagamaan dan Keuangan Mikro Syariah
Urip Budiarto, S.P	Kepala Divisi Dana Sosial Keagamaan
Muhammad Faris Afif, Lc	Analisis Utama Dana Sosial Keagamaan
Amrial, S.E	Staf Analisis Dana Sosial Keagamaan

Tim Konsultan

Banu Muhammad Haidlir, S.E., M.E.	Pusat Ekonomi dan Bisnis Syariah FEB UI
Gilang Fachreza, S.E., MBA	Pusat Studi Ekonomi dan Bisnis Islam FEB UNPAD
Yekti Mahanani, S.E., MSc	Center for Islamic Business and Economic Studies IPB

DAFTAR ISI

Tim Penyusun	3
Daftar Isi	4
Tentang Kajian	5
Studi Kasus DKI Jakarta	6
Abstrak	7
BAB I Pendahuluan	8
BAB II Tinjauan Pustaka	13
BAB III Metodologi Penelitian	28
BAB IV Hasil dan Analisis Kajian	32
BAB V Penutup	73
Studi Kasus Kota Bandung	76
Abstrak	77
BAB I Pendahuluan	78
BAB II Tinjauan Pustaka	81
BAB III Metodologi Penelitian	86
BAB IV Hasil dan Analisis Kajian	88
BAB V Penutup	99
Studi Kasus Kabupaten Bogor	101
Abstrak	102
BAB I Pendahuluan	103
BAB II Tinjauan Pustaka	108
BAB III Metodologi Penelitian	121
BAB IV Hasil dan Analisis Kajian	125
BAB V Analisis Sistem Informasi Wakaf dan Optimalisasi Wakaf di Wilayah Perdesaan ..	148
BAB VI Penutup	167
Kesimpulan Akhir dan Rekomendasi	170
Referensi	173

Tentang Kajian

Indonesia memiliki potensi wakaf yang sangat besar, namun belum bisa dioptimalkan secara maksimal. Banyak faktor yang menyebabkan terhambatnya pengembangan wakaf di Indonesia, salah satu yang paling mendasar adalah belum optimalnya sistem informasi wakaf nasional. Padahal, pendataan dan pemantauan tanah wakaf menjadi hal yang sangat penting dilakukan demi mengoptimalkan potensi wakaf.

Komite Nasional Keuangan Syariah (KNKS) melalui Direktorat Keuangan Inklusif, Dana Sosial Keagamaan dan Keuangan Mikro Syariah berupaya memecahkan tantangan-tantangan yang menghambat pengembangan ekosistem perwakafan nasional. Oleh karena itu, kajian ini dibuat untuk memberikan referensi kepada para *stakeholder* untuk sama-sama terus melakukan evaluasi dan perbaikan dalam upaya mengembangkan wakaf produktif di Indonesia.

Kajian ini memaparkan kondisi data aset wakaf, konsep metodologi pendataan dan pemetaan pengembangan aset wakaf yang tersebar di tiga wilayah, yaitu Provinsi DKI Jakarta, Kota Bandung dan Kabupaten Bogor. Setiap wilayah melakukan verifikasi lima lokasi aset wakaf beserta profil dan dokumentasinya. Selain itu, di dalamnya juga memberikan analisis hasil temuan lapangan berupa proses pendataan dan pemetaan pengembangan aset wakaf, khususnya yang ada pada SIWAK Kemenag. Terakhir, dalam kajian ini juga memberikan rekomendasi pengembangan aset wakaf menjadi produktif serta rekomendasi atas pengembangan aplikasi SIWAK dan ekosistem wakaf produktif di Indonesia secara umum.

Dalam pembuatan kajian, KNKS melibatkan peneliti-peneliti Pusat Studi Ekonomi dan Bisnis Islam yang berasal dari Universitas Indonesia, Universitas Padjadjaran yang dalam kajian ini sama-sama fokus di area perkotaan serta Institut Pertanian Bogor yang fokus pada wilayah perdesaan. Proses pengerjaan kajian ini dilakukan selama Oktober-Desember 2019. Harapannya, akan terlihat banyak keunikan dari setiap kampus dalam menyampaikan hasil analisisnya sehingga dapat memperkaya isi kajian. Selain itu, KNKS juga terus mendorong kontribusi perguruan tinggi untuk turut berkontribusi dalam perbaikan wakaf nasional.

Akhirnya, semoga dokumen ini dapat memberikan manfaat secara nyata sebagai dasar pengambilan kebijakan perbaikan ekosistem wakaf di Indonesia, khususnya dalam aspek sistem informasi wakaf nasional.

STUDI KASUS



DKI JAKARTA



Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis data wakaf terkini yang mencakup proses pendataan pada SIWAK, metode pendataan aset wakaf yang dilakukan, verifikasi data wakaf serta rekomendasi pengembangan aset wakaf ke arah produktif di wilayah DKI Jakarta. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan studi kasus pada nazhir-nazhir pengelola aset wakaf di DKI Jakarta. Dasar pemilihan nazhir didasarkan pada sumber Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) Kementerian Agama serta klasifikasi nazhir DKI Jakarta yang ditulis oleh Badan Wakaf Indonesia. Penelitian ini memilih lima informan sebagai kasus yang diteliti. Tiga diantara informan tersebut merupakan nazhir yang profilnya dapat ditemukan di SIWAK Kemenag dan merupakan nazhir dengan aset besar dan potensi tinggi. Satu informan adalah nazhir dengan aset besar dan potensi cukup, satu lainnya adalah nazhir yang profilnya tidak terdata di dalam SIWAK Kemenag sebagai pembanding. Dalam penelitian ini juga dilakukan valuasi aset wakaf yang ada di DKI Jakarta. Hasil penelitian ini menunjukkan empat dari lima aset wakaf yang diteliti telah dikelola secara produktif. Keberhasilan dalam mengelola aset wakaf produktif tersebut seringkali didukung oleh potensi nazhir yang memadai, yang memiliki visi dan pemahaman baik dalam mengelola aset wakaf secara modern, profesional, dan transparan serta kemampuan mengelola pendapatan dari wakaf untuk memperluas aset wakaf. Hasil valuasi aset wakaf di DKI Jakarta berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), nilai aset wakaf di DKI Jakarta bernilai 71 triliun rupiah. Terakhir, rekomendasi yang dapat diberikan berdasarkan hasil penelitian ini adalah perlu menambah informasi lebih lengkap pada SIWAK agar dapat memberikan informasi secara komprehensif. Selain itu, pengembangan wakaf di DKI Jakarta dapat menggunakan acuan Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta untuk menyusun strategi pengembangan aset wakaf.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara dengan populasi penduduk muslim terbanyak di dunia dengan jumlah 230 juta jiwa atau sekitar 87% dari total penduduk Indonesia. Jumlah penduduk muslim yang besar tersebut menjadikan Indonesia sebagai salah satu negara yang memiliki potensi wakaf yang besar pula di dunia. Diterbitkannya Undang-undang Wakaf Nomor 41 tahun 2004 merupakan momentum berkembangnya pengelolaan perwakafan di Indonesia ke arah yang lebih baik dan profesional, terlebih dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 yang mengatur pelaksanaan UU Nomor 41 tahun 2004 tersebut.

Pada kenyataannya, potensi besar tersebut tidak diikuti dengan bertambahnya nilai ekonomi dan manfaat tanah wakaf. Pada tahun 2019, Badan Wakaf Indonesia (BWI) menyatakan bahwa potensi aset wakaf di Indonesia per tahunnya mencapai 2000 triliun dengan luas tanah wakaf mencapai 420.000 hektar. Sementara, berdasarkan data Sistem Informasi Wakaf Kementerian Agama (2019), luas tanah wakaf di Indonesia mencapai 50.114 hektar yang tersebar pada 371.080 lokasi. Dari jumlah tersebut, hanya 61,85% di antaranya yang telah bersertifikat dan 73% aset wakaf diperuntukkan hanya untuk tempat ibadah (Sistem Informasi Wakaf Kementerian Agama, 2016) dan belum bersifat produktif.

Terkait potensi pengembangan wakaf produktif, DKI Jakarta merupakan salah satu provinsi yang strategis dan potensial dalam perkembangan wakaf produktif di Indonesia. Hal ini terlihat dari aspek geografis dan ekonomi aset wakaf. Tanah di DKI Jakarta terletak di daerah strategis Ibukota dan secara ekonomi memiliki nilai yang tinggi, namun pada kenyataannya, tidak semua aset tanah wakaf bisa dikelola dengan mandiri oleh lembaga pengelola wakaf (*nazhir*). Masih banyak aset tanah wakaf yang tidak produktif dan tidak menghasilkan manfaat untuk masyarakat (Amelia, 2012).

DKI Jakarta memiliki jumlah aset wakaf tanah yang banyak sebagai modal pengembangan wakaf produktif. Menurut data Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) Kementerian Agama (2019), jumlah seluruh tanah wakaf di DKI Jakarta tersebar kepada 6581 lokasi dengan luas 266 hektare. Tabel 1.1 menunjukkan bahwa aset tanah wakaf tersebut tersebar di lima kota dan satu kabupaten provinsi DKI Jakarta. Kota

Jakarta Timur menjadi kota dengan jumlah lokasi terbanyak yaitu 1982 lokasi dan Kota Jakarta Selatan menjadi kota dengan luas tanah wakaf terbanyak yaitu 87,20 hektar.

Tabel 1. 1 Persebaran Aset Wakaf di DKI Jakarta

No.	Kantor Kementerian Agama	Jumlah	Luas (Ha)
1.	Kota Jakarta Selatan	1496	87,21
2.	Kota Jakarta Timur	1982	69,99
3.	Kota Jakarta Pusat	723	20,98
4.	Kota Jakarta Utara	936	40,11
5.	Kota Jakarta Barat	1392	45,01
6.	Kabupaten Kepulauan Seribu	52	2,75
Total		6581	266,05

Sumber: Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) Kementerian Agama (2019)

Namun yang menjadi permasalahan adalah dari total 266,05 hektar aset tanah wakaf yang berada di Provinsi DKI Jakarta, sekitar 37% belum bersertifikat. Selain itu, 82% diperuntukkan untuk pembangunan tempat ibadah seperti masjid dan musala tanpa dikombinasikan dengan peruntukkan lain yang bisa menambah nilai ekonomi dan manfaat aset wakaf untuk masyarakat. Tabel 1.2 menunjukkan bahwa peruntukkan aset wakaf di DKI Jakarta untuk musala sebesar 49,5% dan masjid 32%. Sedangkan 18% aset wakaf lainnya diperuntukkan untuk sekolah, makam, dan kepentingan sosial (Sistem Informasi Wakaf Kementerian Agama, 2016).

Tabel 1. 2 Penggunaan Aset Wakaf di DKI Jakarta

Penggunaan		Lokasi	Persentase (%)
1	Langgar/Musala	3.261	49,5
2	Masjid	2.130	32,3
3	Kuburan/makam	40	0,6
4	Sekolah	575	8,73
5	Pesantren	48	0,7
6	Sosial/lain-lain	526	7,8
Total		6580	100

Sumber: Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) Kementerian Agama (2016)

Belum optimalnya penggunaan aset wakaf tanah untuk kegiatan produktif menjadi tantangan tersendiri dalam perkembangan wakaf produktif di DKI Jakarta. Amelia (2012) menyatakan ada tiga hal yang menyebabkan penggunaan aset wakaf di DKI tidak produktif, yaitu kualitas *nazhir* wakaf yang masih sederhana, mayoritas wakif yang memperuntukkan wakaf untuk tempat ibadah, dan belum terbiasanya masyarakat dalam pemberdayaan ekonomi aset wakaf untuk kegiatan produktif.

Selain ketiga hal tersebut, salah satu hal yang disinyalir menjadi penyebab terhambatnya pengembangan wakaf di Indonesia adalah belum optimalnya *database* wakaf nasional yang dapat dipergunakan untuk melakukan analisis potensi pengembangan aset wakaf. Meskipun pendataan aset wakaf (non-uang) telah dilakukan oleh Kementerian Agama melalui Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) sudah cukup membantu penghimpunan data tanah wakaf di Indonesia, setidaknya ada dua informasi yang harus dilengkapi dalam situs SIWAK, yakni verifikasi status aset wakaf yang dibuktikan dengan sertifikat wakaf dan foto aset wakaf tersebut serta informasi potensi pengembangan aset wakaf.

1.2 Pertanyaan Penelitian

1. Bagaimana kondisi riil aset wakaf yang terdapat di 5 lokasi di DKI Jakarta?
2. Bagaimanakah potensi pengembangan dari 5 aset wakaf tersebut?

1.3 Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini antara lain, adalah:

1. Melihat kondisi riil dan verifikasi atas 5 aset wakaf di DKI Jakarta.
2. Memberikan informasi potensi pengembangan atas 5 aset wakaf di DKI Jakarta.

1.4 Keluaran

1. Metodologi pendataan dan pemetaan pengembangan aset wakaf sebagai panduan pendataan wakaf nasional
2. Temuan lapangan serta analisis kondisi aset wakaf
3. Verifikasi aset wakaf berupa foto profil dan sertifikat
4. Rekomendasi pengembangan.

1.5 Sistematika Laporan

Penelitian ini terbagi menjadi 5 bagian yang terdiri dari:

BAB I Pendahuluan

Bab ini menjelaskan latar belakang penelitian, pertanyaan penelitian yang menjadi batasan dalam penelitian ini, tujuan penelitian, keluaran, serta sistematika laporan dari kajian yang dilakukan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini menguraikan landasan teori yang digunakan pada penelitian ini.

BAB III Metodologi Penelitian

Bab ini menguraikan metode penelitian, dasar-dasar pemilihan subjek penelitian, teknik pengumpulan data, serta kerangka pikir dalam penelitian ini.

BAB IV Hasil dan Analisis

Bab ini menguraikan analisis pembahasan dari hasil penelitian yang menjelaskan secara rinci kondisi riil dan verifikasi atas aset wakaf di 5 lokasi di DKI Jakarta.

BAB V Penutup

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dari hasil analisis dan rekomendasi pengambilan kebijakan ke depannya.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengelolaan Wakaf pada Masa Sejarah Islam

Karakteristik yang paling mencolok dari wakaf adalah wakaf didesain untuk tetap eksis secara perpetual dengan hasil dan manfaat dari dana abadinya saja yang dikonsumsi atau dimanfaatkan sementara nilai harta wakafnya tetap. Motivasi mewakafkan suatu harta merupakan motivasi ibadah, dan motivasi yang berdasarkan pada ibadah ini sangat penting. Mewakafkan suatu harta dengan niat mencari kedekatan pada Allah telah mandarah daging pada masyarakat muslim. Atas dasar menaati Allah dan tindakan bersedekah serta ibadah dipercayai sebagai kunci.

Secara historis, pada kekhalifahan Turki Utsmani, penggunaan wakaf tidak hanya digunakan untuk pembangunan ekonomi, melainkan juga digunakan di dalam sistem fiskal negara. Terdapat tiga basis di dalam sistem fiskal Turki Utsmani dan wakaf menjadi basis yang ketiga (Babacan, 2011). Menurut Çizakça (1998), pengeluaran tersebut digunakan untuk membangun sekolah, membiayai uang pensiun militer, membiayai transportasi, pertahanan, pengairan, membuka lapangan pekerjaan, bahkan membayarkan pajak muslim lainnya.

Penggunaan wakaf sebagai instrumen kebijakan publik memang merupakan salah satu ciri yang paling menonjol dari kesultanan Turki Utsmani. Peran sentral wakaf sebagai institusi sosio-ekonomi umat muslim pada kota-kota pre-modern di Turki Utsmani sangat menakjubkan. Wakaf terbukti sangat penting bagi sultan-sultan dan pejabat publik senior. Berbagai macam fasilitas publik yang dibangun menggunakan harta wakaf mulai dari madrasah, perpustakaan, rumah sakit (darussifa), *guesthouse* (tabhane), dapur umum (imaret) hingga tempat pemandian umum (hamam) ditata sedemikian rupa di sekitar masjid sebagai pusat kegiatan masyarakat. Tatanan fasilitas publik ini disebut dengan istilah “Kulliye”.

Turki Utsmani dapat menyediakan kebutuhan dasar dan pelayanan publik yang dibutuhkan untuk rakyatnya. Sebagai contoh, di dalam urusan agama, wakaf berperan di dalam pembangunan dan pemeliharaan masjid dan tempat ibadah semacamnya, yang dengannya juga digunakan untuk upah pegawai masjid. Dalam bidang pendidikan, wakaf berperan di dalam membangun dan membiayai berbagai

macam institusi kebudayaan dan pendidikan. Lembaga-lembaga kesejahteraan sosial masyarakat seperti rumah sakit, dapur umum, dan berbagai macam dana sadaqah dibiayai oleh Wakaf. Ditambah lagi, beberapa sarana pra-sarana publik seperti jalanan, jembatan, sumur, irigasi dan sebagai juga dibiayai oleh Wakaf. Wakaf juga mendukung gencarnya pembangunan ekonomi di berbagai kota di Turki. Terbukti dari terbantunya adanya penginapan, karavan, pasar, gudang, dan fasilitas perdagangan dan industri ringan lainnya sehingga aktivitas ekonomi berjalan lancar. Pelayanan-pelayanan tersebut dapat terjadi akibat dukungan dan bantuan dari dana Wakaf.

Hal yang cukup menarik adalah didirikannya imaret, yaitu institusi kesejahteraan sosial. Institusi ini didukung pembiayaannya oleh wakaf. Imaret adalah salah satu dari nama yang digunakan untuk mengidentifikasi dapur umum pada masa Turki Ustmani. Ia merupakan salah satu bagian penting dari kompleks Wakaf. Imaret memberi makanan yang gratis kepada kalangan tertentu. Imaret bukanlah penemuan asli dari Ottoman, tetapi mereka menjadikannya sebagai suatu bagian terstruktur dari kompleks wakaf. Imaret menunjukkan seruan ajaran Islam untuk berbagi. Imaret adalah institusi yang melayani penginapan dan tempat tinggal gratis yang juga memberikan uang pensiunan harian kecil. Target dari imaret adalah mereka yang membutuhkan serta pelajar-pelajar muslim yang belajar agama Islam. Selain itu, imaret juga berfungsi sebagai dapur umum untuk orang-orang dengan kondisi ekonomi tidak beruntung. Institusi tersebut pertama kali dibangun oleh Sultan Orhan I pada 1336 di Iznik, Anatolia. Sejak saat itu, Imaret merupakan institusi yang tak terpisahkan dari kota-kota muslim yang berada di bawah kekuasaan Turki Utsmani.

Sepanjang sejarah, wakaf telah dianggap sebagai alat yang penting di dalam pembangunan ekonomi umat muslim. Kahf (2014) mengemukakan bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam menggunakan wakaf di dalam membangun Masjid Nabawi serta menggunakannya untuk membiayai perang. Utsman bin Affan telah mewakafkan sebuah sumur sehingga mampu memberi air gratis keseluruh umat muslim di Madinah kala itu. Sementara itu, pada masa kesultanan Abbasiyyah, terdapat beberapa rumah sakit yang dibiayai oleh wakaf. Bahkan, untuk menutupi biaya operasional rumah sakit, pemerintah telah membuat dana investasi wakaf. Ibnu Jubair, seorang sejarawan Andalusia, dan Ibnu Batutah telah mencatat adanya implementasi wakaf di Damaskus. Perguruan-perguruan tinggi di Damaskus

memberikan uang jajan, pembantu, pelayanan kesehatan, dan sebagainya kepada mahasiswa. Selain itu, mereka juga mencatat adanya penggunaan dana wakaf untuk pembangunan jalan serta pembiayaan ibadah haji dan menikah untuk orang-orang miskin. Ditambah lagi, universitas Al Azhar Kairo adalah universitas pertama yang dibiayai oleh wakaf.

Contoh lain adalah ketika perang khaibar dan Umar bin Khattab memperoleh bagiannya berupa lahan. Kemudian ia mendatangi Rasulullah shallallaahu 'alaihi wasallam untuk meminta nasihat tentang hal itu. Ia berkata, “Ya Rasulullah, saya memperoleh sebuah lahan di khaibar yang belum pernah aku mendapati harta yang lebih bernilai darinya, apa nasihatmu ya Rasulullah?”. Nabi menjawab, “Jika kamu mau, jadikan lahan itu tidak bertuan (tidak dinamakan atas nama siapa pun) dan keuntungan dari hasil lahan tersebut kamu jadikan sedekah”. Akhirnya Umar jadikan lahan tersebut wakaf dengan syarat lahan tersebut tidak dapat dijual, dihadiahkan, atau diwariskan, dan ia jadikan lahan itu sedekah kepada yang membutuhkan, membebaskan budak, jihad, menjamu musafir serta tamu.

Lambton (1997) menjelaskan bahwa, di Persia, keuntungan dari wakaf dibagikan kepada musafir, kafilah dagang dan berbagai suku yang melewati kota. Penerima manfaat wakaf utamanya adalah mereka yang memiliki kondisi ekonomi kurang baik atau para ahli agama. Sistem wakaf di Persia telah menetapkan secara detail upah yang akan diberikan kepada mereka yang bekerja untuk mengelola harta wakaf yang ada. Pengelola harta wakaf yang cukup kaya akan memperoleh bagi hasil yang cukup besar. Terkadang, sistem wakaf yang ada di Persia menyatakan bahwa penerimaan dari pengelola harta wakaf harus disalurkan untuk pemeliharaan harta wakaf tersebut terlebih dahulu. Setelah itu dilakukan, maka setelahnya adalah pengelola harta tersebut. Sistem wakaf pemerintahan Rashidiyya menyatakan bahwa pengelola wakaf haruslah orang yang peduli akan pembangunan bidang pertanian. Rashid al-Din Fadl menekankan bahwa pengelola wakaf harus berusaha keras di dalam pengelolaan dan pembangunan, jika tidak maka penerimaan dari harta wakaf tersebut akan berkurang. Hasil surplus pertanian dari harta wakaf juga harus disimpan untuk mewaspadai kondisi tidak menentu di masa depan seperti kekeringan atau kelaparan. Pendapatan surplus juga dapat digunakan untuk membeli harta lain untuk dijadikan harta wakaf juga.

Sayyid Rukn al-Din dan Sayyid Shams al-Din menekankan bahwa hasil dari penerimaan harta wakaf harus diprioritas pada dua hal yaitu pada pembangunan harta wakaf tersebut dan pemeliharaan harta tersebut. Rukn al-Din juga mengemukakan bahwa harus ada investasi modal pada wakaf seperti pada Masjid Rukniyya. Penerimaan Masjid Rukniyya dapat digunakan untuk membeli lahan lain untuk diwakafkan menjadi Madrasah Rukniyya. Di dalam sebuah dokumen sejarah pada ‘Atabat al-kataba terdapat penunjukkan Majd al-Din sebagai Qadhi Laskar yang bertugas untuk mensupervisi semua wakaf yang ada di Persia agar semua wakaf dikelola secara efektif dan efisien.

2.2 Pengelolaan Wakaf Kontemporer

Saat ini, berbagai pendekatan inovatif telah dilakukan guna merevitalisasi potensi aset wakaf agar dapat menghasilkan manfaat yang lebih besar kepada masyarakat. Di Arab Saudi misalnya, Kementerian Haji dan Wakaf Arab Saudi sebagai nazhir utama yang mengelola seluruh harta wakaf Arab Saudi menghabiskan 23,05 triliun rupiah untuk mengembangkan aset wakaf mereka secara produktif (Rozalinda, 2015). Zam-Zam Tower merupakan menara yang berada di dekat Masjidil Haram di kota Mekkah dan dikelola secara produktif. Nazhir wakaf menyewakan aset wakaf kepada perusahaan dengan sistem *Build-Operate-Transfer*. Aset tersebut wakaf dikelola oleh perusahaan lain selama 28 tahun dengan syarat setelahnya sudah terbangun pusat perbelanjaan, perkantoran dan hotel. Setelah habis masa kontrak, nazhir wakaf akan bisa menikmati aset wakaf mereka yang sudah berkembang dengan keuntungan yang kekal (Ahmad dalam Kholid, 2009).

Menurut Rozalinda (2015) SIBL adalah pionir wakaf uang di Bangladesh yang memiliki peran penting dalam membiayai sejumlah proyek infrastruktur, bantuan sosial dan aktivitas kemanusiaan lainnya. SIBL berhasil memproduktifkan wakaf uang melalui peluncuran beberapa instrumen-instrumen keuangan Islam seperti sukuk berbasis wakaf yang digunakan untuk pembangunan properti, sertifikat bukti pembayaran zakat, dan sertifikat wakaf uang keluarga. Jumlah rekening dan jumlah deposit mengalami peningkatan yang signifikan selama jangka waktu 10 tahun (1997-2007) yaitu dari 21 rekening senilai 39.000 taka menjadi 3042 rekening dengan nilai 14.513.000 taka (Rozalinda, 2015).

Di Singapura, Majelis Ulama Islam Singapura (MUIS) sebagai nazhir, berhasil mengelola aset wakaf di Singapura dengan produktif. Untuk mencapai tujuan maksimalisasi potensi pengelolaan aset wakaf di Singapura, MUIS mendirikan sebuah perusahaan khusus untuk mengelola real estat, yakni Warees Investments PTE LTD. Wakaf Jabbar berupa kompleks perumahan merupakan contoh aset produktif yang berhasil dikelola oleh MUIS. Nilai sewa perumahan wakaf Jabbar yang tadinya hanya bernilai 68 dolar pada tahun 1990 meningkat menjadi 36.000 dolar pada tahun 2005. Selain itu, salah satu aset wakaf produktif yang berhasil dikelola oleh Warees adalah The Red House yang sebelumnya terdiri dari 5 rumah toko dan 1 Red House, kemudian direnovasi menjadi 42 unit tempat tinggal, 5 unit komersial dan 1 toko roti. Dari renovasi tersebut, terdapat tambahan sejumlah 42 unit bangunan. Sebelum direnovasi pada tahun 2011, nilai dari aset tersebut sebesar 19,9 juta dolar Singapura. Setelah direnovasi nilai dari aset wakaf tersebut meningkat menjadi 105,1 juta dolar Singapura pada tahun 2017, setara dengan 1 triliun rupiah.

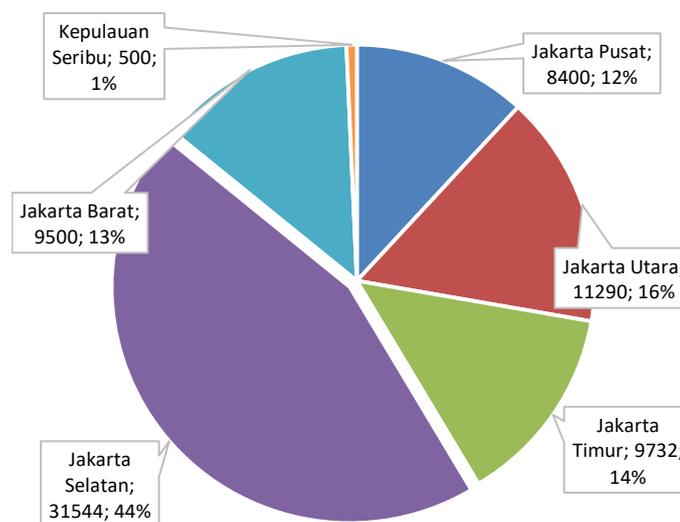
Kunci keberhasilan MUIS dalam menjadi nazhir wakaf di Singapura terletak pada pengelolaan harta wakaf secara profesional, kolaborasi strategis dengan seluruh pihak seperti ahli syariah, insinyur, arsitek dan lain-lain serta inovasi dalam pembiayaan setiap aset wakaf. Aset-aset wakaf yang dikelola oleh MUIS selalu mengkombinasikan sarana ibadah dengan kegiatan produktif sehingga operasional sarana ibadah tidak bergantung pada masyarakat. *Sukuk “Musyarakah Bond”* untuk membiayai dua proyek wakaf produktif yang bernilai 60 juta dolar juga laku di pasaran karena MUIS merupakan lembaga yang memiliki sertifikat ISO9001. Hal ini menandakan MUIS memiliki praktik administrasi dan manajemen yang dikelola secara profesional dengan standar internasional (Karim, 2011).

Selain itu, Malaysia berhasil mengembangkan aset wakafnya dengan produktif dan memberikan manfaat nyata bagi masyarakat Malaysia. Hal ini terlihat dari hasil wakaf yang dapat membiayai proyek pembangunan infrastruktur pendidikan dan kesehatan di antara lain, perumahan Al-Ihsan senilai RM 2,27 juta yang diperuntukkan bagi orang miskin, pembangunan 19 klinik wakaf An-Nur yang menyediakan layanan kesehatan murah bagi masyarakat miskin, pusat pelatihan dan peningkatan *skill* bisnis bagi masyarakat miskin dan beberapa instansi pendidikan yang didirikan dengan dana wakaf. Nazhir di Malaysia juga berhasil mengembangkan konsep saham wakaf yang dapat membiayai bangunan saham wakaf Johor, wakaf

perkebunan, dan bangunan asrama pelajar di Mesir (Godet dalam Bank Indonesia, 2006).

2.3 Wakaf Perkotaan DKI Jakarta

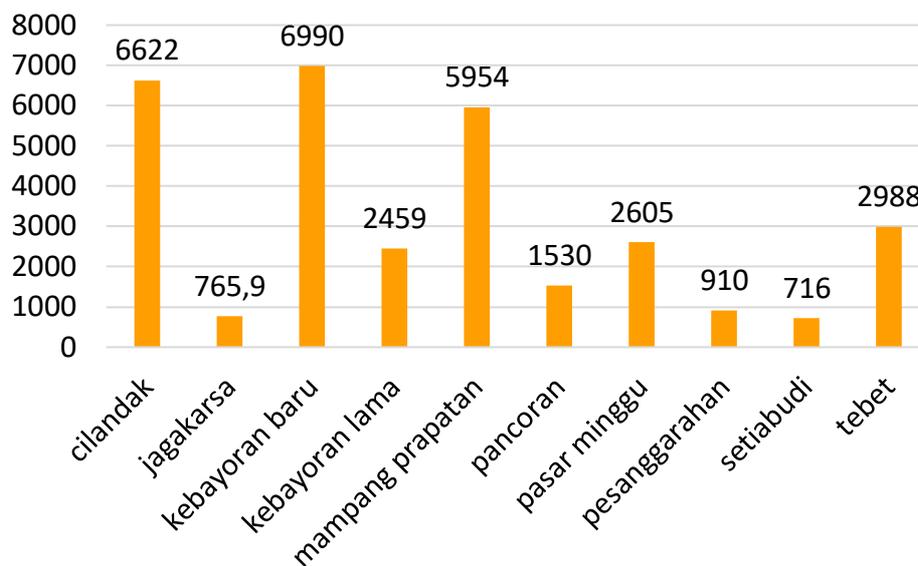
DKI Jakarta memiliki aset tanah wakaf seluas 266 hektar yang tersebar di 6.580 lokasi di 5 kota dan 1 kabupaten wilayah DKI Jakarta (Badan Wakaf Indonesia, 2016). Dari luas 266 hektar tersebut, 157,43 hektar sudah memiliki sertifikat wakaf dan 108,60 hektar tanah belum memiliki sertifikat dan dari 6.580 lokasi wakaf, 4.073 lokasi wakaf sudah memiliki sertifikat wakaf dan 2.507 lokasi wakaf belum memiliki sertifikat wakaf. Dari segi luas wakaf, Jakarta Selatan menjadi kota dengan tanah wakaf terluas yaitu 87,2 hektar, setelahnya secara berurutan diikuti oleh Jakarta Timur, Jakarta Barat, Jakarta Utara, Jakarta Pusat dan Kepulauan Seribu. Dari segi lokasi wakaf, Jakarta Timur menjadi kota dengan jumlah lokasi wakaf terbanyak dengan 1.982 lokasi, setelahnya secara berurutan diikuti oleh Jakarta Timur, Jakarta Barat, Jakarta Utara, Jakarta Pusat, dan Kepulauan Seribu. Secara umum, ditemukan bahwa estimasi nilai tanah wakaf DKI Jakarta senilai 71 triliun rupiah.



Grafik 2. 1 Persebaran Nilai Aset Tanah Wakaf di 5 Kotamadya dan 1 Kabupaten di DKI Jakarta (dalam Miliar Rupiah)

Sumber: Olahan Peneliti (2019)

Grafik 2.1 menunjukkan bahwa kota Jakarta Selatan menjadi kota dengan nilai aset tanah wakaf terbesar di Provinsi DKI Jakarta dengan nilai aset tanah wakaf sebesar 31,5 triliun rupiah atau 44% dari total nilai aset tanah wakaf yang ada di DKI Jakarta. Kota Jakarta Utara menjadi kota dengan nilai aset wakaf terbesar kedua dengan nilai aset wakaf sebesar 11,2 triliun rupiah. Kota Jakarta Timur dan Kota Jakarta Barat memiliki nilai aset tanah wakaf yang tidak terlalu jauh berbeda dengan secara berurutan memiliki nilai aset wakaf sebesar 9,7 triliun rupiah (14%) dan 9,5 triliun rupiah (13%). Kota Jakarta Pusat memiliki aset wakaf sebesar 8,4 triliun rupiah (12%) dan Kabupaten Kepulauan Seribu menjadi daerah dengan nilai aset tanah wakaf terendah di Provinsi DKI Jakarta dengan nilai 500 miliar rupiah atau sekitar 1% dari total nilai aset tanah wakaf Provinsi DKI Jakarta.

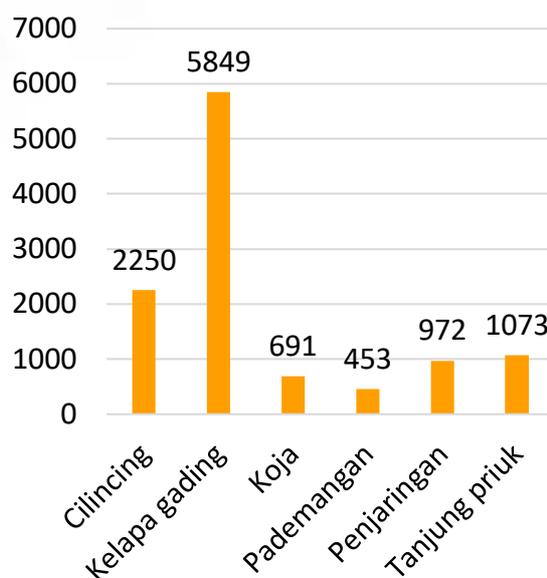


Grafik 2. 2 Persebaran Nilai Aset Tanah Wakaf di 10 Kecamatan Kota Jakarta Selatan

Sumber: Olahan Data Peneliti (2019)

Kota Jakarta Selatan merupakan kota dengan nilai aset tanah wakaf terbesar di DKI Jakarta sebesar 31 triliun rupiah. Grafik 2.2 menunjukkan nilai aset tanah wakaf di Kota Jakarta Selatan yang tersebar di 10 (sepuluh) kecamatan yaitu Kecamatan Cilandak, Jagakarsa, Kebayoran Lama, Kebayoran Baru, Mampang Prapatan, Pancoran, Pasar Minggu, Pesanggrahan, Setiabudi, dan Tebet. Kecamatan Kebayoran Baru, Kecamatan Mampang Prapatan, dan Kecamatan Cilandak memiliki

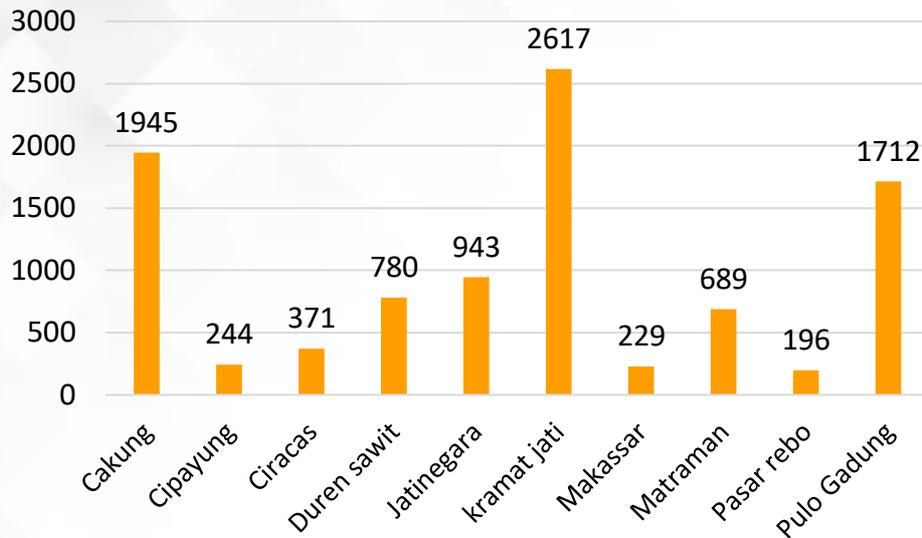
nilai aset tanah lebih dari 5,9 triliun rupiah. Daerah Kebayoran Baru merupakan pusat administrasi Kota Jakarta Selatan yang memiliki daerah pertokoan Blok M dan pusat bisnis. Kecamatan Cilindak berdekatan dengan Rumah Sakit Fatmawati, Terminal Lebak Bulus, Mal Cilindak Town Square, dan juga perkantoran. Kecamatan Setiabudi menjadi kecamatan dengan nilai aset wakaf terendah di Kota Jakarta Selatan dengan nilai 155 miliar rupiah.



Grafik 2. 3 Persebaran Nilai Aset Tanah Wakaf di 6 Kecamatan Kota Jakarta Utara

Sumber: Olahan Data Peneliti (2019)

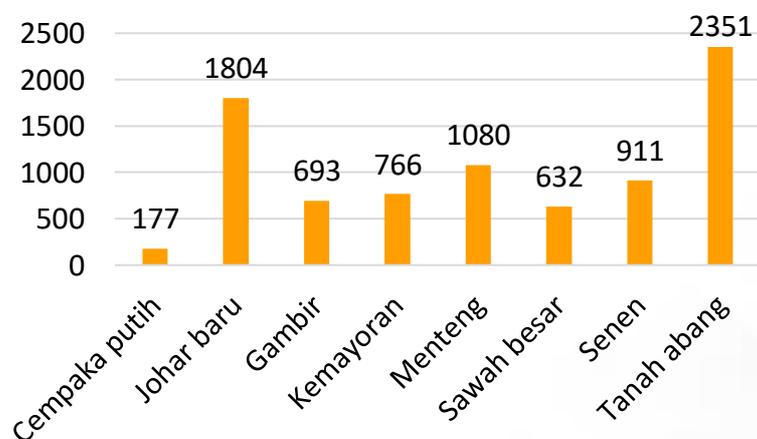
Kota Jakarta Utara memiliki nilai aset tanah wakaf sebesar 11,29 triliun rupiah. Grafik 2.3 menunjukkan nilai aset tanah wakaf di Kota Jakarta Utara yang tersebar di 6 (enam) kecamatan yaitu Kecamatan Cilincing, Kelapa Gading, Koja, Pademangan, Penjaringan, dan Tanjung Priuk. Kecamatan Kelapa Gading merupakan kecamatan dengan nilai terbesar di Kota Jakarta Utara sebesar 5,8 triliun rupiah. Kecamatan Pademangan menjadi kecamatan dengan nilai aset tanah wakaf terendah di Kota Jakarta Utara dengan nilai 453 miliar rupiah.



Grafik 2. 4 Persebaran Nilai Aset Tanah Wakaf di 10 Kecamatan Kota Jakarta Timur

Sumber: Olahan Data Peneliti (2019)

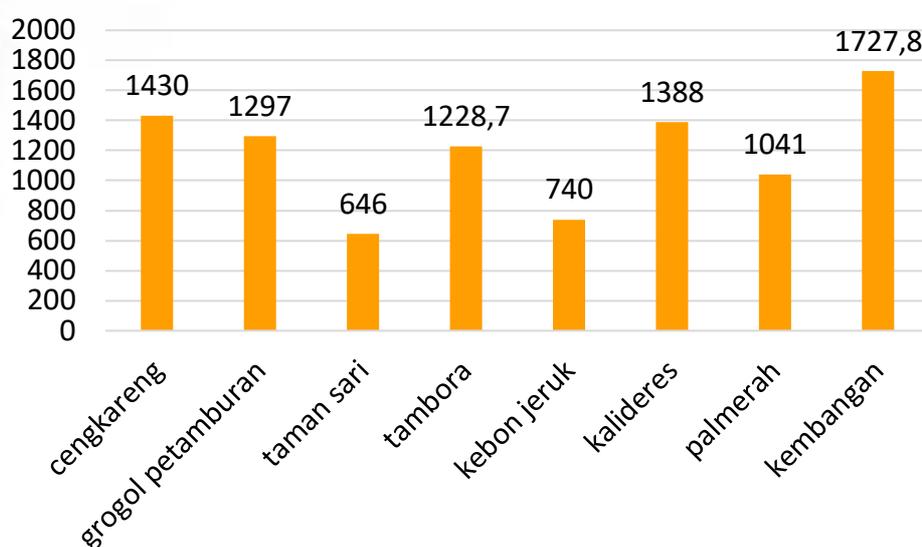
Kota Jakarta Timur memiliki nilai aset tanah wakaf sebesar 9,73 triliun rupiah. Grafik 2.4 menunjukkan nilai aset tanah wakaf di Kota Jakarta Timur yang tersebar di 10 kecamatan yaitu Kecamatan Cakung, Cipayung, Ciracas, Duren Sawit, Jatinegara, Kramat Jati, Makassar, Matraman, Pasar Rebo, dan Pulo Gadung. Kecamatan Kramat Jati merupakan kecamatan dengan nilai terbesar di Kota Jakarta Timur sebesar 2,6 triliun rupiah. Kecamatan Cipayung menjadi kecamatan dengan nilai aset wakaf terendah di Kota Jakarta Timur dengan nilai 244 miliar rupiah.



Grafik 2. 5 Persebaran Nilai Aset Tanah Wakaf di 8 Kecamatan Kota Jakarta Pusat

Sumber: Olahan Data Peneliti (2019)

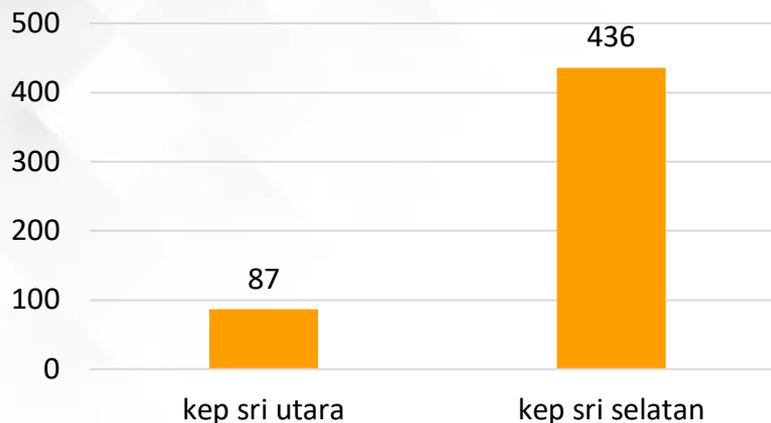
Kota Jakarta Pusat memiliki nilai aset tanah wakaf sebesar 8,4 triliun rupiah. Grafik 2.5 menunjukkan nilai aset tanah wakaf di Kota Jakarta Pusat yang tersebar di 8 kecamatan yaitu Kecamatan Cempaka Putih, Johar Baru, Gambir, Kemayoran, Menteng, Sawah Besar, Senen, dan Tanah Abang. Kecamatan Tanah Abang merupakan kecamatan dengan nilai terbesar di Kota Jakarta Pusat sebesar 2,35 triliun rupiah. Tanah Abang merupakan daerah pusat grosir perdagangan.



Grafik 2. 6 Persebaran Nilai Aset Tanah Wakaf di 8 Kecamatan Kota Jakarta Barat

Sumber: Olahan Data Peneliti (2019)

Kota Jakarta Barat memiliki nilai aset tanah wakaf sebesar 9,5 triliun rupiah. Grafik 2.6 menunjukkan nilai aset tanah wakaf di Kota Jakarta Barat yang tersebar di 8 kecamatan yaitu Kecamatan Cengkareng, Grogol Petamburan, Taman Sari, Tambora, Kebon Jeruk, Kalideres, Palmerah, Kembangan. Kecamatan Kembangan merupakan kecamatan dengan nilai aset tanah wakaf terbesar di Kota Jakarta Barat sebesar 1,7 triliun rupiah. Kembangan merupakan daerah pusat administrasi Kota Jakarta Barat yang saat ini, sedang berlangsung proyek LRT terintegrasi. Kecamatan Taman Sari menjadi kecamatan dengan nilai aset wakaf terendah di Kota Jakarta Pusat dengan nilai 646 miliar rupiah.



Grafik 2. 7 Persebaran Nilai Aset Tanah Wakaf di 2 Kabupaten Kepulauan Seribu

Sumber: Olahan Data Peneliti (2019)

Kabupaten Kepulauan Seribu merupakan daerah dengan nilai aset tanah wakaf terendah di Provinsi DKI Jakarta sebesar 0,5 triliun rupiah. Grafik 2.7 menunjukkan nilai aset tanah wakaf di Kabupaten Kepulauan Seribu yang tersebar di 2 kecamatan yaitu Kecamatan Kepulauan Seribu Utara dan kecamatan Kepulauan Seribu Selatan dengan masing-masing memiliki nilai aset wakaf sebesar 87 miliar rupiah dan 436 miliar rupiah.

2.4 Rencana Tata Ruang Wilayah

Keberadaan ruang yang terbatas dan pemahaman masyarakat yang berkembang terhadap pentingnya penataan ruang sehingga diperlukan penyelenggaraan penataan ruang yang transparan, efektif, dan partisipatif agar terwujud ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Untuk itu, disahkanlah Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang pada 27 April 2007. UU No. 26/2007 mendefinisikan penataan ruang sebagai suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan sehingga terwujud keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan, keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan

sumber daya manusia, dan perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Pasal 7 UU No. 26/2007 menyebutkan bahwa negara, dalam hal ini pemerintah pusat dan daerah, menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal 8 menyebutkan bahwa negara berwenang untuk melakukan pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota serta menjalin kerja sama penataan ruang antar negara dan memfasilitasi kerja sama penataan ruang antar provinsi.

Dalam melakukan penataan ruang, pemerintah menyusun perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Di dalam rencana umum tata ruang, pemerintah menyusun rencana tata ruang wilayah. Secara hirarkis, rencana tata ruang wilayah dibagi menjadi tiga, yaitu rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota. Rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi.

Rencana tata ruang wilayah nasional diatur dengan peraturan pemerintah. Sedangkan rencana tata ruang wilayah provinsi ditetapkan dengan peraturan daerah provinsi dan rencana tata ruang wilayah kabupaten ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten. Rencana tata ruang wilayah sendiri, baik nasional, provinsi, maupun kabupaten, berjangka waktu 20 tahun dan ditinjau kembali setiap 5 tahun.

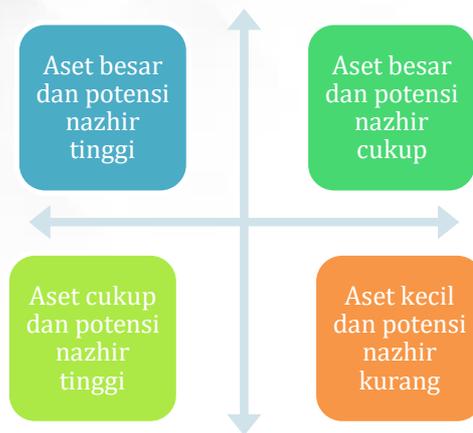
Dalam konteks penelitian ini, rencana tata ruang wilayah Provinsi DKI Jakarta diatur di dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 1 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030. Ruang Lingkup Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta mencakup struktur dan pola ruang wilayah provinsi dan keenam bagian wilayah kota/kabupaten administrasi sampai dengan batas ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 3 Perda DKI Jakarta No. 1/2012, Pembangunan Daerah diarahkan untuk mewujudkan visi Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia yang aman, nyaman, produktif, berkelanjutan, sejajar dengan kota-kota besar dunia,

dan dihuni oleh masyarakat yang sejahtera. Tujuan penataan ruang di DKI Jakarta adalah agar terwujudnya pemanfaatan kawasan budi daya secara optimal dalam rangka memenuhi kebutuhan 12.500.000 jiwa penduduk yang persebarannya diarahkan sebanyak 9,2% di Kota Administrasi Jakarta Pusat, 18,6% di Kota Administrasi Jakarta Utara, 24,1% di Kota Administrasi Jakarta Timur, 22,6% di Kota Administrasi Jakarta Selatan, 25,3% di Kota Administrasi Jakarta Barat, 0,2% di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu serta meningkatkan produktivitas dan nilai tambah perkotaan, terciptanya ruang wilayah yang menyediakan kualitas kehidupan kota yang produktif dan inovatif, terciptanya budaya kota Jakarta yang setara dengan kota-kota besar di negara maju, dan sebagainya.

Dalam melakukan penataan ruang, rencana tata ruang wilayah DKI Jakarta memiliki strategi untuk mengembangkan pusat kegiatan baru secara hierarkis, mengembangkan pusat kegiatan pada simpul angkutan umum massal melalui konsep *Transit Oriented Development* (TOD), mengembangkan kawasan perkantoran, perdagangan, jasa, ekonomi kreatif, dan pariwisata dalam skala regional, nasional, dan internasional, dan meningkatkan kualitas pasar tradisional serta prasarana dan sarana sosial sebagai pusat kegiatan berskala lokal. Terkait dengan tujuan dan strategi yang ada, nantinya diharapkan wakaf-wakaf di DKI Jakarta dapat dikembangkan secara sinkron dengan arah pengembangan tata ruang DKI Jakarta.

2.5 Tipe Nazhir di DKI Jakarta

Menurut penelitian Fauzia, Ilmiah, & Hasanah (2012) tentang wakaf produktif di DKI Jakarta tahun 2012, ada beberapa tipe unis bisnis yang berkembang dan dilakukan oleh beberapa nazhir di DKI Jakarta. Rumah Toko, Alfamart, Gedung Serbaguna, lahan parkir, Kelompok Bimbingan Ibadah Haji dan Umroh (KBIH), Kontrakan, Sewa Lahan untuk Pemancar, Kantin, dan Koperasi menjadi unit-unit bisnis yang dikembangkan oleh nazhir wakaf dalam memproduktifkan aset tanah wakaf yang mereka miliki. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa nazhir di DKI Jakarta rata-rata baru memanfaatkan 70% luas tanah wakaf yang mereka miliki, dan 30% sisa luas tanah wakaf masih berupa lahan kosong. Hal ini menjadi catatan penting bahwa sebenarnya nazhir wakaf di DKI Jakarta memiliki modal penting dalam pengembangan wakaf produktif.



Gambar 2. 1 Kuadran Empat Tipe Lembaga Nazhir Wakaf di DKI Jakarta

Sumber: Fauzia, Ilmiah, & Hasanah (2012)

Penelitian Fauzia, Ilmiah, & Hasanah (2012) tersebut juga membagi nazhir lembaga wakaf menjadi 4 (empat) tipe lembaga sebagai berikut:

1. Nazhir potensi tinggi dan aset wakaf besar

Tipe lembaga nazhir wakaf pertama adalah lembaga wakaf yang memiliki aset besar dan potensi nazhir tinggi. Dari segi aset, tanah wakaf yang dimiliki oleh nazhir luas, bertempat di lokasi strategis dan sudah memiliki bangunan yang biasa digunakan untuk mencari hasil wakaf seperti kantor, ruko, koperasi hingga sekolah. Dari segi nazhir, nazhir tipe lembaga pertama memiliki profesionalitas dan rekam jejak yang baik dalam pengelolaan harta wakaf. Nazhir bisa secara mandiri menghasilkan keuntungan dari aset wakaf yang dikelola. Nazhir wakaf dalam kelompok ini juga memiliki latar belakang pendidikan, pengalaman organisasi, personalitas dan *skill* kepemimpinan yang baik.

2. Nazhir potensi cukup dan aset wakaf besar

Tipe lembaga wakaf kedua adalah lembaga wakaf yang memiliki aset besar dan potensi nazhir cukup. Dari segi aset, tanah wakaf yang dimiliki oleh nazhir luas, bertempat di lokasi strategis dan sudah memiliki bangunan yang bisa digunakan untuk mencari keuntungan, sama seperti aset besar di lembaga pertama. Yang membedakan tipe lembaga ini adalah pada potensi nazhir. Nazhir pada tipe lembaga yang kedua wawasannya tidak seprogresif nazhir tipe pertama, mengelola aset wakaf seadanya, belum bisa mengembangkan secara taktis aset wakaf yang ada, dan manajemen wakaf belum sebaik tipe nazhir pertama.

3. Nazhir potensi tinggi dan aset wakaf kecil

Tipe lembaga wakaf yang ketiga adalah lembaga wakaf yang memiliki aset kecil dan potensi nazhir tinggi. Dari segi aset, tanah wakaf yang dimiliki oleh nazhir tidak terlalu luas untuk kegiatan bisnis dan bertempat di lokasi yang cukup strategis. Namun dari segi nazhir, nazhir pada tipe ketiga ini memiliki profesionalitas dan mampu mengembangkan wakaf produktif dengan menciptakan unit bisnis dari keterbatasan tanah wakaf.

4. Nazhir potensi rendah dan aset wakaf kecil

Tipe lembaga wakaf yang keempat adalah lembaga wakaf yang memiliki aset kecil dan potensi nazhir kurang. Lembaga wakaf tipe keempat kurang bisa mengembangkan wakaf produktif. dari segi aset, tanah wakaf yang dialokasikan untuk kegiatan bisnis hampir tidak ada karena pemahaman nazhir yang tidak membolehkan adanya inovasi pada tanah wakaf. Nazhir tipe keempat minim kreativitas, wawasannya belum menerima ijthad baru wakaf dan kurangnya dukungan dari masyarakat sekitar.

Penelitian Fauzia, Ilmiah, & Hasanah (2012) tersebut menemukan bahwa 71% nazhir wakaf termasuk tipe pertama (aset besar dan potensi nazhir tinggi) dan kedua (aset besar dan potensi nazhir cukup), 17% nazhir wakaf termasuk tipe ketiga (aset kecil dan potensi nazhir tinggi), dan 13% nazhir wakaf termasuk tipe keempat (aset kecil dan potensi nazhir kurang). Data ini menunjukkan DKI Jakarta memiliki potensi wakaf produktif yang sangat tinggi karena 71% nazhir wakaf berada di tipe pertama dan kedua.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

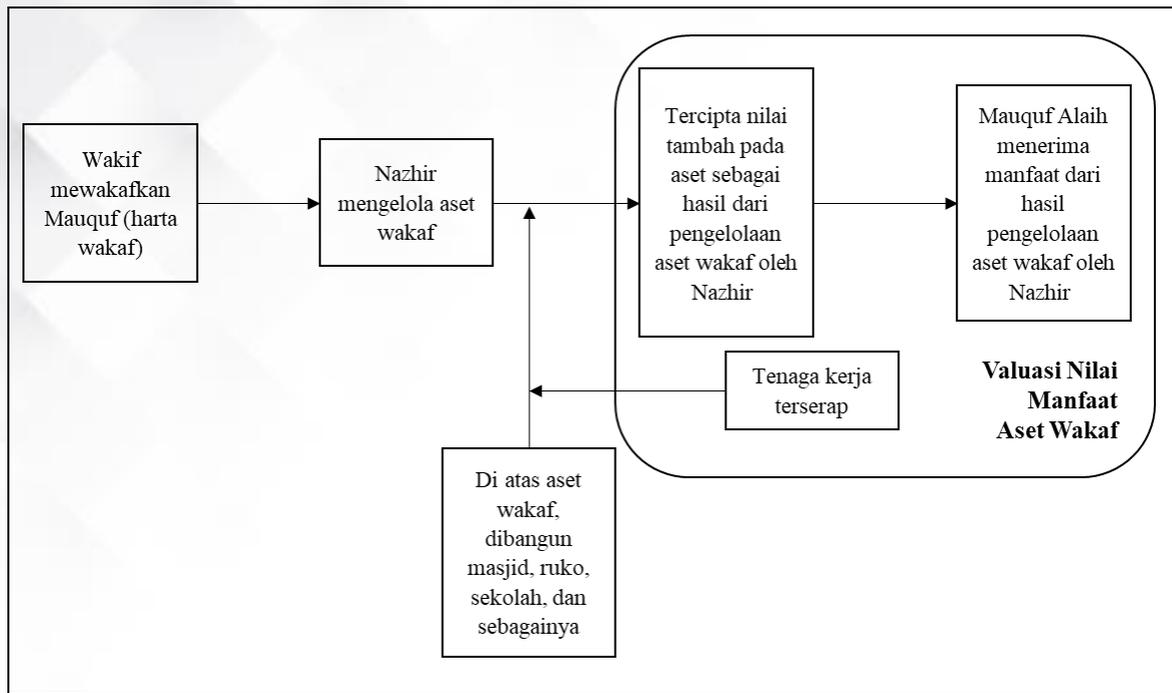
Penelitian ini bertujuan untuk menghasilkan dokumen yang berisikan kajian dan analisis data wakaf terkini yang mencakup proses pendataan pada SIWAK, metode pendataan aset wakaf yang dilakukan, verifikasi data wakaf serta rekomendasi pengembangan aset wakaf ke arah produktif di wilayah DKI Jakarta. Dalam melakukan penelitian ini, peneliti akan melakukan studi lapangan terkait kondisi riil proses pendataan dan bukti fisik aset wakaf di DKI Jakarta. Untuk itu, penelitian ini akan menggunakan metode penelitian kualitatif.

Tipe metode penelitian kualitatif yang akan digunakan adalah studi kasus. Metode penelitian studi kasus sebagai penyelidikan empiris yang menyelidiki suatu kasus dalam konteks kehidupan nyata (Yin, 1991). Dalam penelitian ini, kasus tersebut adalah nazhir-nazhir pengelola asset wakaf di DKI Jakarta. Dasar pemilihan nazhir-nazhir tersebut didasarkan pada dua hal, yaitu (1) ketersediaan profil aset wakaf tersebut di Sistem Informasi Wakaf Kementerian Agama (SIWAK Kemenag) dan (2) klasifikasi nazhir DKI Jakarta oleh Badan Wakaf Indonesia (Fauzia, Ilmiah, & Hasanah, 2012). Penelitian ini memilih lima informan sebagai kasus yang diteliti. Tiga di antara informan tersebut merupakan nazhir yang profilnya dapat ditemukan di SIWAK Kemenag dan merupakan nazhir dengan aset besar dan potensi tinggi. Satu informan adalah nazhir dengan aset besar dan potensi cukup, satu lainnya adalah nazhir yang profilnya tidak terdata di dalam SIWAK Kemenag sebagai pembanding.

Berdasarkan Fauzia, Ilmiah, dan Hasanah (2012), nazhir di DKI Jakarta yang diklasifikasikan sebagai nazhir berpotensi tinggi dengan aset besar adalah nazhir dengan tanah wakaf yang luas, bertempat di lokasi strategis dan sudah memiliki bangunan yang biasa digunakan untuk mencari hasil wakaf seperti kantor, ruko, koperasi hingga sekolah. Fauzia, Ilmiah, dan Hasanah (2012) juga menuturkan bahwa nazhir dengan klasifikasi ini adalah nazhir yang memiliki profesionalitas dan rekam jejak yang baik dalam pengelolaan harta wakaf. Selain itu, nazhir juga mampu secara mandiri menghasilkan keuntungan dari aset wakaf yang dikelola. Dari hasil asesmen Fauzia, Ilmiah, dan Hasanah (2012), ditemukan bahwa Yayasan Nurul Hidayah Tanah Kusir, Yayasan Darul Azkar, Masjid Al Falah, Masjid Nurul Falah, Yayasan Husnayain,

Yayasan Masjid Al Mukarromah, Yayasan Madrasah Ad-Dakwah dan Yayasan Shiratul Rahman adalah nazhir-nazhir berpotensi tinggi dengan aset besar.

Yayasan Masjid Nurul Hidayah Tanah Kusir, Masjid Al Falah, Masjid Jami Nurul Falah, Dompot Dhuafa, dan Yayasan Al-Asyirotusyafi'iyah akan dijadikan informan khusus untuk penelitian ini. Adapun metode pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode wawancara mendalam. Wawancara mendalam melibatkan pengajuan pertanyaan dan mendapatkan jawaban dari informan dalam sebuah penelitian. Tujuan dari wawancara adalah untuk menyelidiki ide-ide orang yang diwawancarai tentang fenomena yang diteliti. Terdapat empat jenis wawancara yaitu, (1) *structured interview*, (2) *semi-structured interview*, (3) *unstructured interview*, (4) dan *informal interview*. *Structured interview* mengacu pada situasi di mana pewawancara menanyakan setiap responden serangkaian pertanyaan yang telah ditetapkan sebelumnya dengan serangkaian kategori respons yang terbatas (Denzin & Lincoln, 1994). Dalam *structured interview*, pertanyaan terstandarisasi, urutan dan pengungkapan pertanyaan juga tetap konsisten dari wawancara ke wawancara. Sebagai akibatnya, umumnya ada sedikit ruang untuk variasi dalam tanggapan. Pewawancara mengontrol kecepatan wawancara dengan memperlakukan kuesioner seolah-olah itu adalah naskah sandiwara yang harus diikuti dengan cara standar dan lurus ke depan (Wahyuni, 2019). Dalam penelitian ini, jenis wawancara mendalam yang akan digunakan adalah *semi-structured interview*. *Semi-structured interview* lebih fleksibel sehingga memungkinkan pertanyaan baru diajukan selama wawancara sebagai hasil dari apa yang dikatakan orang yang diwawancarai (Chirban 1996). Kebebasan ini dapat membantu pewawancara untuk menyesuaikan pertanyaan mereka dengan konteks/situasi wawancara dan kepada orang-orang yang mereka wawancarai (Lindlof & Taylor, 2002).



Gambar 3. 1 Kerangka Berpikir Penelitian

Sumber: Ilustrasi peneliti

Pertanyaan yang diajukan dalam penelitian ini terutama seputar pengalaman nazhir, upaya apa saja yang dilakukan nazhir dalam memproduktifkan aset yang ia kelola, nilai tambah yang diberikan nazhir selama mengelola aset wakaf, manfaat dari aset wakaf yang dikelola, valuasi aset wakaf yang dikelola, serta potensi pengembangan ke depannya. Kerangka berpikir dari penelitian ini disajikan pada Gambar 3.1. di atas.

Metode Valuasi Aset Wakaf DKI Jakarta

Menurut Ray M, Northam (1975) nilai tanah adalah nilai pasar yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu waktu tertentu. Dalam hal ini, untuk melakukan valuasi pada aset wakaf di DKI Jakarta, penelitian ini mencoba untuk mengumpulkan data luas tanah dari aset wakaf per kecamatan. Setelah memperoleh data tersebut, peneliti mengumpulkan data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan yang diperoleh dari Peraturan Gubernur (Pergub) Provinsi DKI Jakarta No 37 tahun 2019 tentang Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019. NJOP merupakan harga yang digunakan dalam menentukan nilai tanah dalam suatu lokasi.

Valuasi Aset Wakaf di DKI Jakarta

$$= \sum_{i=1}^n (\text{Luas Tanah Wakaf Kecamatan}_i \\ \times \text{NJOP Tertinggi Kecamatan}_i)$$

Dengan demikian, dalam menghitung valuasi aset wakaf, penelitian mengalikan luas tanah wakaf per kecamatan dengan harga NJOP tertinggi pada kecamatan lokasi aset wakaf tersebut. Rumus tersebut dalam dilihat pada persamaan di atas. NJOP tertinggi dipilih sebagai pengali karena pada umumnya harga pasar bernilai lebih tinggi dibandingkan NJOP. Setelah memperoleh nilai aset wakaf per kecamatan, penelitian ini menjumlahkan seluruh nilai aset per kecamatan agar diperoleh valuasi aset wakaf di DKI Jakarta.

Terkhusus pada 5 aset yang diteliti di DKI Jakarta, peneliti mengalikan luas tanah wakaf per m² dengan harga NJOP berdasarkan lokasi (nama jalan) aset wakaf tersebut berada ditambah dengan DBKB (Daftar Biaya Komponen Bangunan) pada kecamatan lokasi aset wakaf tersebut.

Valuasi Aset Wakaf

$$= \sum_{i=1}^n ((\text{Luas Tanah Aset Wakaf}_i \\ \times \text{NJOP Tertinggi Kecamatan}_i) \\ + (\text{Luas Bangunan Aset Wakaf}_i \times \text{DBKB Kecamatan}_i))$$

BAB IV

HASIL DAN ANALISIS KAJIAN

4.1 Metode Analisis

Berdasarkan Flick (2014), metode analisis data kualitatif di antaranya adalah *content analysis*, *phenomenology analysis*, *narrative analysis*, serta *grounded theory*. Dalam penelitian ini, metode analisis data yang diterapkan adalah analisis naratif. Berdasarkan Esin et al. (2013), analisis naratif merupakan salah satu bentuk analisis dimana peneliti menafsirkan cerita/perkataan yang diceritakan oleh narasumber penelitian (Flick, 2014).

4.2 Pembahasan

4.2.1 Yayasan Al-Asyirotusyafi'iyah Jakarta Selatan

Sejarah Singkat

Pesantren Al-Asyirotusyafi'iyah didirikan di atas tanah yang diwakafkan oleh H. Hafidz. H. Hafidz meminta KH Syafii Hadzami untuk menjadi nazhir untuk mengelola aset wakaf tersebut. Pada tahun 2006, KH Syafii Hadzami berpulang ke rahmatullah, sehingga untuk sementara ini posisi beliau digantikan oleh anak-anaknya yakni H. Chudlory dan H. Miftahurrahmat, serta menantunya, yakni H. Hamdi. Terdapat perbedaan nama wakif yang tertera pada sertifikat BPN dengan situs SIWAK Kemenag, dimana nama wakif pada situs tersebut adalah H. Abdul Somad.

Tanah wakaf tersebut dipergunakan untuk mendirikan pesantren. Pada tahun 1975, Pesantren Al-Asyirotusyafi'iyah didirikan menggunakan dana wakaf tunai yang berasal dari masyarakat. Akta Ikrar Wakaf dikeluarkan pada tanggal 23 April 1984 dengan nomor W3/13/05/IV/1984, namun AIW yang tertera pada sertifikat dari BPN dan yang tertera di situs SIWAK Kemenag berbeda. Selain itu, situs SIWAK Kemenag menunjukkan bahwa Pesantren Al-Asyirotusyafi'iyah masih belum bersertifikat.

Pesantren Al-Asyirotusyafi'iyah berlokasi di kawasan yang strategis, yakni di Jl. KH Syafii Hadzami No. 40, Kebayoran Lama Utara, Jakarta Selatan, berseberangan dengan Mall Gandaria City. Saat pertama diwakafkan, tanah tersebut berada di sebuah gang kecil yang bernama Gang Markisa. H. Hamdi mengungkapkan bahwa dahulu KH Syafii Hadzami sering melakukan negosiasi dengan pemerintah daerah setempat untuk melakukan pelebaran

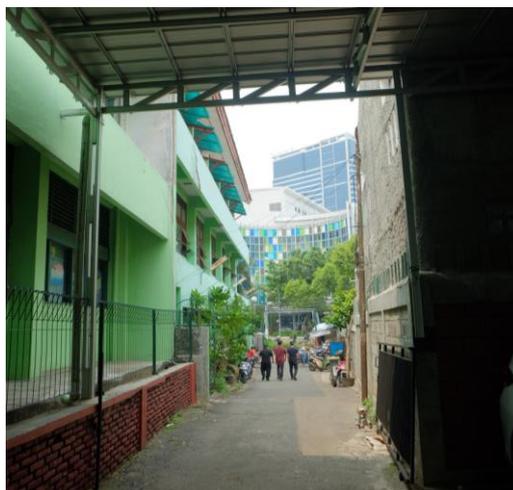
jalan di depan pesantren. Pada saat permohonan beliau direalisasikan, nama beliau diabadikan sebagai nama jalan di daerah tersebut.

Profil Tanah Wakaf

Nama : Yayasan Al-Asyirotusyafi'iyah
Alamat : Jl. KH Syafii Hadzami No. 40, Kebayoran Lama Utara
Peruntukan : Pesantren
Luas Tanah Wakaf : 3650 m²



Gambar 4. 1 Tampak Depan Yayasan Al-Asyirotusyafi'iyah



Gambar 4. 2 Areal Wakaf yang Berseberangan dengan Mall Gandaria City

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :	
a) HAK : MILIK.	0
No. : 398 WAKAF.	NAMA PEMEGANG HAK
Desa : KEMAYORAN LAMA UTARA.	Haji HAFIZ bin Haji HANJAH
b) NAMA JALAN/PERSIL Jl. Kumpang Alkah, Rt. 005/08.	
c) ASAL PERSIL	d) PEMBUKUAN
1. Konversi	JAKARTA, Tel. 30 OCT 1995
2. Pemberian hak MILIK.	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotamadya Jakarta Selatan.
3. Pemindahan	tttd
4. Penggabungan	Drs. Soengkitno W. NIP 010 053 521
	NIP
d) SURAT KEPUTUSAN Kep. Harwil B.F.N. DEI. Jakarta tgl. 28-7-1995, No. 1.711.2/111/09-04/ 11/11/1995.	e) PENERBITAN SERTIPIKAT JAKARTA, Tel. 30 OCT 1995
Uang pemasukan/biaya administrasi Rp. 15.000,-	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotamadya Jakarta Selatan.
Lamanya hak berlaku -	Drs. Soengkitno W. NIP 010 053 521
Berkahitanya hak -	NIP
Tgl. -	
e) SURAT URUR GAMBAR SITUASI	f) PENUNJUK
Tgl. 13-1-1992.	Tuneh Negara bekas sig. 4246 neb.
No. 9016/1992.	
Luas 3.650 m ² ,-	

Gambar 4. 3 Sertifikat Wakaf BPN

Gambaran Aset Wakaf

Yayasan Al-Asyirotusyafi'iyah menyelenggarakan pendidikan mulai dari Raudhatul Athfal (RA) atau taman kanak-kanak hingga tingkat Aliyah. Berdasarkan izin operasional penyelenggaraan pendidikan, RA Al-Asyirotusyafi'iyah didirikan pada tahun 1994 dan hingga kini memiliki dua kelas. Madrasah Tsanawiyah (MTs) Al-Asyirotusyafi'iyah didirikan terlebih dahulu dibandingkan Madrasah Ibtidaiyah (MI) Al-Asyirotusyafi'iyah.

MTs yang telah didirikan sejak 1979 mendapatkan akreditasi C dari Badan Akreditasi Nasional Sekolah/Madrasah (BAN-S/M), sedangkan Madrasah Ibtidaiyah (MI) yang didirikan pada tahun 1981 mendapatkan akreditasi B dari BAN-S/M. Madrasah Aliyah

Kejuruan Al-Asyirotusyafi'iyah sendiri baru dibuka kembali pada tahun 2019 setelah sebelumnya sempat ditiadakan selama 14 tahun, tepatnya pada tahun 2005.

Selain pesantren, di atas tanah wakaf tersebut berdiri juga sebuah masjid. H. Hamdi mengatakan bahwa masjid merupakan keperluan mutlak yang hadir bersamaan dengan pesantren untuk memenuhi kebutuhan jamaah seperti pengadaan pertemuan dan pengajian. Bangunan masjid Al-Asyirotusyafi'iyah terdiri dari dua lantai. Lantai satu digunakan untuk aula dan lantai dua diperuntukkan sebagai masjid. Di dalam Masjid Ta'lim Al-Asyirotusyafi'iyah, terselenggara majelis ta'lim sebanyak lima kali setiap minggunya.

Pengelolaan Aset Wakaf oleh Nazhir

Jika diklasifikasikan berdasarkan tipe lembaga nazhir yang disusun oleh Fauzia, Ilmiah, & Hasanah (2012), dapat dikatakan bahwa nazhir Pesantren Al-Asyirotusyafi'iyah merupakan nazhir tipe dua, yakni aset wakaf besar dengan potensi cukup. Dari segi *mauquf*, tanah wakaf yang dikelola luas, aset berlokasi di wilayah yang strategis dan memiliki potensi untuk menghasilkan keuntungan, namun dari segi nazhir, pengelolaan aset wakaf dilakukan seadanya.

Pertama, ketika berbicara mengenai wakaf produktif, H. Hamdi mengatakan bahwa beberapa waktu yang lalu, beliau sempat menerima kunjungan dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) yang kemudian menganjurkan pengelolaan aset wakaf ini untuk memproduktifkan lahan yang tidak terpakai, namun, H. Hamdi beranggapan bahwa pengelolaan aset ini tidak bisa ditambah fungsinya karena sejak awal ikrarnya adalah untuk menjadi pesantren. Beliau memaparkan bahwa sempat terbersit pikiran untuk mengelola lahan yang tidak terpakai untuk dijadikan tempat penyewaan parkir bagi misal para karyawan atau pengunjung Mall Gandaria City yang menggunakan sepeda motor, namun tidak dilaksanakan karena nazhir menganggap bahwa aset wakaf ini tidak ditujukan untuk aset produktif sejak awal.

Selain itu, berkenaan dengan pengelolaan aset wakaf pesantren, nazhir tidak memiliki fungsi strategis untuk mengarahkan pengembangan aset karena seluruh keputusan dibuat berdasarkan musyawarah bersama dengan yayasan. Bayaran yang ditagihkan kepada santri di Pesantren Al-Asyirotusyafi'iyah adalah 90.000,00 rupiah per bulannya. Pendapatan dari bayaran dikelola oleh yayasan untuk honor karyawan, biaya operasional, serta beasiswa bagi santri yang kurang mampu.

Berdasarkan penuturan seorang guru pun, perlu dilakukan pembenahan sarana dan prasarana di pesantren Al-Asyrotussyafi'iyah, namun terkendala dengan biaya. Beliau mengatakan bahwa sempat terdapat keluhan dari orang tua santri untuk menambahkan komputer yang saat ini masih kurang jumlahnya, mengharuskan para santri untuk membawa laptop pribadi. Berdasarkan pengamatan yang dilakukan peneliti, lapangan olah raga di sekolah ini terlihat tidak terawat, serta terdapat genangan air di area sekolah.



Gambar 4. 4 Bangunan Pesantren Al-Asyrotussyafi'iyah

Manfaat Aset Wakaf

Mauquf 'alaih dari wakaf ini adalah para santri yang mendapatkan pendidikan, terciptanya lapangan pekerjaan yakni guru, karyawan sekolah, dan pedagang kantin, jamaah majelis ta'lim, serta masyarakat sekitar yang beribadah di Masjid Al-Asyrotussyafi'iyah. Seperti pada hari Jumat misalnya, banyak karyawan dari Mall Gandaria City dan masyarakat di sekitar Jl. KH Syafii Hadzami menunaikan Sholat Jumat di Masjid Al-Asyrotussyafi'iyah.



Gambar 4. 5 Masjid Al-Asyrotussyafi'iyah

Valuasi Aset

Berkenaan dengan nilai dari aset wakaf Al-Asyrotussyafi'iyah, H. Hamdi mengatakan tidak mengetahui secara pasti nilai aset dari bangunan tersebut, maupun harga tanah/bangunan di daerah sekitar pesantren. Ketika ditanyakan berapa harga tanah per meter saat diwakafkan pun beliau mengaku tidak mengetahui secara pasti besarnya. Jika dilihat berdasarkan NJOP DKI Jakarta tahun 2018, Rp 3.745.000,00 per m².

Potensi Pengembangan

Sementara ini, nazhir Yayasan Al-Asyrotussyafi'iyah menganggap bahwa aset yang pada saat ikrar sudah ditujukan secara spesifik tidak dapat diganggu gugat, padahal dari Yayasan Al-Asyrotussyafi'iyah sendiri masih terdapat lahan kosong yang bisa dipergunakan

ke arah produktif, seperti penyediaan lahan parkir bagi karyawan/pengunjung Mall Gandaria City. Selain itu, kantin yang cukup luas di Yayasan Al-Asyirotusyafi'iyah dapat direvitalisasi dan dibangun secara vertikal untuk didirikan Pujasera (Pusat Jajanan Selera Rakyat) atau pasar yang *modern*, seperti Pasar Santa yang berada di kawasan Blok M.

Sehingga, apabila yayasan mendapatkan pendapatan tambahan, mungkin Yayasan Al-Asyirotusyafi'iyah dapat melakukan pembenahan sarana prasarana pesantren. Dengan melakukan peremajaan sarana dan prasarana, diharapkan Yayasan Al-Asyirotusyafi'iyah dapat menjangkau santri lebih banyak lagi atau dapat diinvestasikan untuk meningkatkan kualitas pendidikan yang dapat meningkatkan akreditasi pesantren.

4.2.2 Gedung Philanthropy Dompot Dhuafa

Sejarah Singkat

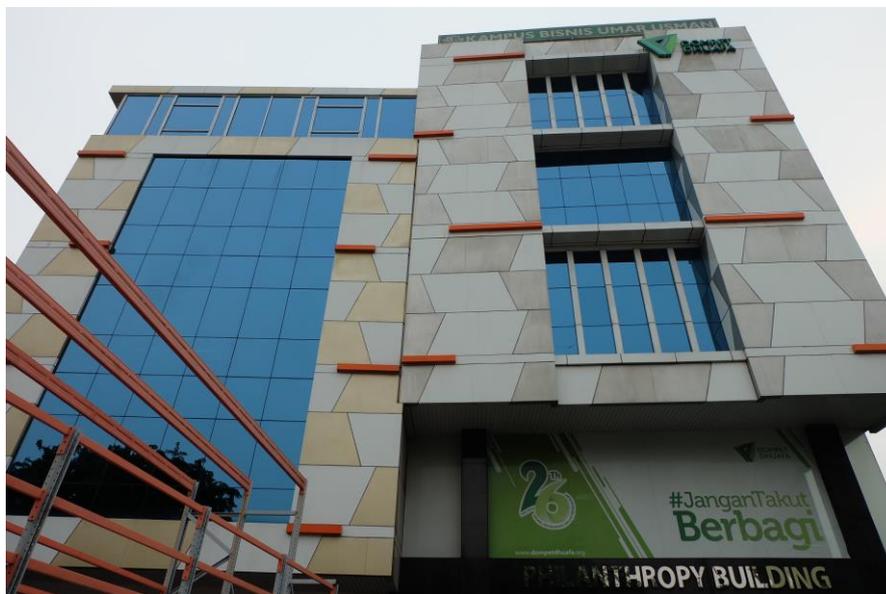
Dompot Dhuafa tercatat sebagai sebuah organisasi yang berbentuk Yayasan di Departemen Sosial RI. Yayasan ini sah secara hukum sejak 14 September 1994. Pada tanggal 8 Oktober 2001, Menteri Agama RI mengukuhkan Dompot Dhuafa sebagai Lembaga Amil Zakat tingkat nasional. Sejarah wakaf Dompot Dhuafa sendiri bermula sejak tahun 2005, ketika Dompot Dhuafa menginisiasi program Tabung Wakaf Indonesia. Tabung Wakaf Indonesia didirikan sebagai komitmen Dompot Dhuafa dalam mengembangkan sumber daya wakaf.

Gedung Philanthropy dibeli oleh Dompot Dhuafa pada tahun 2013 silam dengan harga 26 miliar rupiah. Pembelian gedung ini dilakukan secara kredit kepada Bank Muamalat yang dana cicilannya dibayarkan dari dana wakaf tunai yang dikumpulkan oleh Dompot Dhuafa. Gedung Philanthropy kemudian diproduktifkan oleh Dompot Dhuafa melalui PT Wasilah Nusantara Indonesia dengan cara disewakan.

Semula, gedung ini disewakan kepada *tenant*/perusahaan lain, namun ketika perusahaan-perusahaan tersebut hendak mengurus perizinan domisili untuk menyewa gedung ini, ditolak oleh kecamatan karena izin yang dikantongi oleh gedung ini bukanlah untuk perkantoran, melainkan untuk perumahan. Sehingga, pada akhirnya gedung ini disewakan kepada manajemen Dompot Dhuafa itu sendiri.

Profil Aset Wakaf

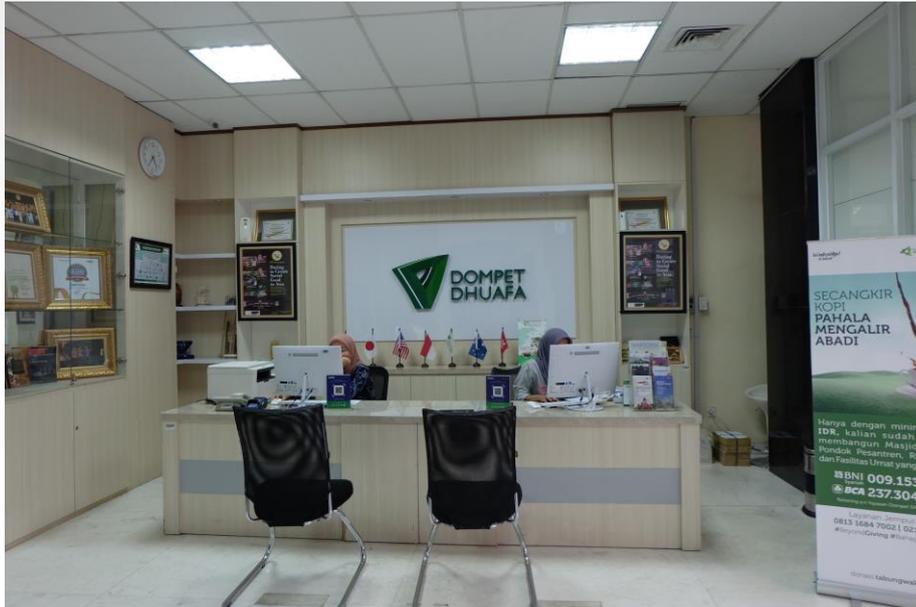
Nama	: Philanthropy Building
Alamat	: Jl. Warung Jati Barat No. 14, Pasar Minggu
Peruntukan	: Gedung
Luas Tanah	: 573 m ²
Luas Bangunan	: 3180 m ²
Nilai Aset	: Rp 42.000.000.000



Gambar 4. 2 Tampak Depan Gedung Philanthropy Dompot Dhuafa

Gambaran Terkini Aset Wakaf

Gedung seluas 3180 m² ini terdiri dari 5 lantai dan 1 *basement*. Saat ini, berdasarkan catatan akuntansi PT Wasilah Nusantara, gedung ini ditaksir bernilai 42 miliar rupiah, nilainya bertambah 2 kali lipat dalam kurun waktu 6 tahun. Aset produktif ini, pada tahun 2019, disewakan kepada manajemen Dompot Dhuafa sebesar 1 miliar rupiah. Kendatipun disewakan kepada manajemen kantor, harga sewa atas gedung ini ditingkatkan sebesar 10% setiap tahunnya.



Gambar 4. 3 Resepsionis Gedung Philanthropy



Gambar 4. 4 Salah Satu Ruang Kerja di Gedung Philanthropy



Gambar 4. 5 Salah Satu Ruang Rapat di Gedung Philanthropy

Pengelolaan Aset Wakaf oleh Nazhir

Kendatipun gedung ini belum memiliki sertifikat wakaf dikarenakan belum selesainya cicilan di Bank Muamalat, aset-aset wakaf yang dimiliki oleh Dompot Dhuafa dikelola dengan sistematis dan visioner. Nazhir dari aset wakaf Dompot Dhuafa sendiri berjumlah 12 orang. Manajer Pengembangan Aset Wakaf Dompot Dhuafa (sekaligus nazhir Gedung Philanthropy), Bapak Parmuji Abbas, merupakan lulusan S1 Manajemen Universitas Gunadarma dan S2 Sistem Informasi Bisnis di Universitas Gunadarma. Beliau telah berkecimpung pada wakaf Dompot Dhuafa sejak tahun 2010.

Manfaat Aset Wakaf

Pendapatan dari wakaf produktif ini 10% diperuntukkan bagi nazhir dan 90% dialokasikan untuk penerima manfaat. Dari 90% tersebut, 30% diambil untuk *maintenance* atau perbaikan dan reinvestasi, barulah sisanya dialokasikan kepada penerima manfaat yakni melalui program-program pemberdayaan Dompot Dhuafa dengan detail 20% untuk program pendidikan, 30% untuk program kesehatan, dan 20% lainnya untuk program sosial dakwah dan ekonomi.

Potensi Pengembangan

Bapak Parmuji selaku Manajer Pengembangan Aset Wakaf Dompot Dhuafa menyatakan bahwa ke depannya beliau memiliki rencana untuk mentransformasikan gedung yang difungsikan sebagai kantor ini menjadi hotel syariah minimal bintang 3. Beliau mengatakan bahwa hal tersebut masih merupakan ide beliau dan baru akan disampaikan pada Rapat Kerja Akhir Tahun (RKAT) ini. Jika kemudian disetujui oleh pengurus, Pak Parmuji dan tim akan melakukan *feasibility study*.

Beliau mengatakan ingin menjadikan gedung ini sebagai hotel karena ada perizinan dari bangunan ini adalah untuk perumahan, sehingga jika dijadikan hotel tidak akan menyalahi aturan. Alasan lain mengapa beliau mengatakan bahwa gedung ini dapat ditransformasikan menjadi hotel adalah karena di daerah sekitar Jati Padang belum ada hotel, terlebih hotel syariah. Dengan mengusung hotel syariah, kami akan mengedukasi masyarakat bahwa keuntungan dari hotel ini didistribusikan kepada para penerima manfaat/*mauquf 'alaih* karena hotel ini merupakan hotel wakaf produktif. Selain hotel, arahan pembangunan bagi gedung ini nantinya adalah apartemen yang memiliki izin yang sama.

Jika nantinya dikembangkan menjadi hotel, biaya renovasi yang diperlukan akan dikumpulkan melalui dana wakaf tunai. Bapak Parmuji mengatakan akan menerapkan sistem *fundraising* wakaf seperti Tabung Wakaf Indonesia, yakni bisa memulai dari 5000 rupiah. Hal ini dilakukan untuk mengedukasi bahwa untuk berwakaf tidak harus “menunggu kaya” terlebih dulu.

4.2.3 Yayasan Nurul Hidayah

Sejarah Singkat

Pada awalnya Yayasan Nurul Hidayah Tanah Kusir merupakan kumpulan orang yang tergabung dalam kepanitiaan perayaan hari raya besar Islam pada tahun 1960an. Setelah itu ada salah satu tokoh masyarakat yang memberikan wakaf tanah seluas 200 m² untuk dibangun di atasnya masjid. Pada tahun 1980, saat pemerintah melakukan perbaikan jalan utama ke Bintaro, aset wakaf Masjid Nurul Hidayah harus dibongkar. Sebagai kompensasi, pemerintah menggantinya dengan tanah seluas 2000 m². Pada awal tahun 2000, terdapat perombakan total aset bangunan Masjid Nurul Hidayah agar masjid bisa memiliki fasilitas yang lengkap dan baik. Pada tahun 2017, Masjid Nurul Hidayah dinobatkan sebagai masjid

terbaik pertama di kota Jakarta selatan dan terbaik ketiga di Provinsi DKI Jakarta. Pada tahun 2019, tercatat total luas aset wakaf tanah yayasan nurul hidayah tanah kusir hampir mencapai 4000 m². Pengembangan aset wakaf ini merupakan peran yayasan yang selalu diisi oleh orang-orang yang merupakan tokoh-tokoh masyarakat Tanah Kusir di kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Perkembangan aset wakaf sangat dipengaruhi pemikiran Haji Syahrir Tanjung yang selalu menjadi pengurus dan ketua yayasan semenjak tahun 1970 hingga sekarang.

Profil Tanah Wakaf

Nama	: Masjid Nurul Hidayah Tanah Kusir
Alamat	: Jl. Bintaro Raya No.7, RT.2/RW.10, Kby. Lama Sel., Kec. Kby. Lama, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12240
Peruntukkan	: Masjid
Luas Tanah Wakaf	: 3800 m ²
Lahan dipergunakan	: 1000 m ²
Sisa Lahan	: 2800 m ²
Status Kepemilikan	: Sertifikat Wakaf No. 4 Tahun 2000, Sertifikat Wakaf No. 10 Tahun 1994 dan Sertifikat Wakaf No 11 Tahun 2005
Total Perkiraan Nilai Aset	: 37 Miliar Rupiah

Gambaran Terkini Aset Wakaf

Aset Tanah Wakaf yayasan Nurul Hidayah tanah kusir berada di lokasi yang sangat strategis karena tepat berada di samping jalan utama Tanah Kusir. Dari total luas tanah aset 3800 m², sudah ada 1000 m² luas tanah yang digunakan dan masih ada 2800 m² sisa tanah wakaf yang belum digunakan. Masjid Nurul Hidayah terdiri dari bangunan dua lantai. Lantai satu merupakan aula serbaguna dan kantor sekertariat pengurus masjid. Lantai 2 merupakan tempat ibadah utama masjid Nurul Hidayah. Daya tampung aula serbaguna mencapai 500

orang dan daya tampung jamaah di lantai utama masjid bisa mencapai 500 orang. Di belakang masjid ada 3 kelas yang dibangun untuk Taman Kanak-Kanak Masjid Nurul Hidayah. Untuk lahan yang belum dibangun di atasnya sebuah bangunan, masih dipergunakan untuk lahan parkir mobil.

Pengelolaan Aset Wakaf Oleh Nazhir

Pada tahun 2012, BWI DKI Jakarta melakukan penelitian mengenai potensi wakaf produktif di DKI Jakarta. Ada empat tipe lembaga wakaf produktif di DKI Jakarta yaitu aset besar potensi nazhir tinggi, aset besar potensi nazhir cukup, aset cukup potensi nazhir tinggi dan aset kecil potensi nazhir tinggi. Dari 24 lembaga wakaf yang menjadi objek penelitian, Yayasan Nurul Hidayah merupakan lembaga wakaf yang masuk dalam kategori aset besar dan potensi nazhir tinggi (Fauzia, 2012)

Menurut Haji Syahrir Tanjung, nazhir Yayasan Nurul Hidayah, nazhir di Provinsi DKI Jakarta harus memiliki kapasitas kepemimpinan dan kemampuan komunikasi yang baik dalam mengembangkan aset wakaf. Dalam kapasitas kepemimpinan, nazhir harus memiliki visi jangka panjang yang sesuai dengan kondisi ibukota, profesional dalam kinerja dan bisa memanfaatkan setiap sumber daya yang ada secara optimal. Kebijakan dalam menentukan setiap meter persegi aset wakaf harus berlandaskan visi dan perencanaan yang detail. Dalam kemampuan komunikasi, jaringan yang luas akan sangat membantu nazhir dalam mengembangkan wakaf produktif, terutama dalam hal pembiayaan. Nazhir harus bisa membangun komunikasi dan hubungan yang baik dengan masyarakat sekitar aset wakaf dalam pengembangan wakaf produktif.

Yayasan Nurul Hidayah Tanah Kusir berhasil mengembangkan aset wakaf karena memiliki visi menjadi pelayan yang terbaik untuk umat dan masjid terbaik di kecamatan Kebayoran Lama. Berdasarkan visi tersebut, Yayasan Nurul Hidayah bisa mengembangkan aset tanah wakaf yang tadinya hanya 300 m² menjadi 3300 m² persegi dengan masjid megah yang berdiri di atasnya. Dalam pengembangan aset wakaf tersebut, Haji Syahrir sangat mengedepankan pengelolaan sdm dan transparansi yang baik. Yayasan Nurul Hidayah Tanah Kusir memiliki pegawai yang tetap dalam pengelolaan aset wakaf dan memiliki laporan keuangan yang langsung dikerjakan oleh akuntan profesional

Dalam mencapai visi menjadi masjid yang terbaik dalam aspek pengelolaan dan pelayanan masjid di Provinsi DKI Jakarta, Masjid Nurul Hidayah dikelola secara modern,

profesional dan transparan. Masjid Nurul Hidayah memperhatikan kepuasan jamaah masjid. Tempat wudhu yang bersih, ruangan ibadah yang dilengkapi dengan fasilitas AC, luas parkir yang sangat luas, kualitas udara yang nyaman, imam yang memiliki bacaan enak sesuai tajwid dan khatib-khatib jum'atan yang baik dalam menyampaikan ceramahnya.

Pada tahun 2017, Masjid Nurul Hidayah Tanah Kusir menjadi masjid terbaik di Kota Jakarta Selatan dan menjadi masjid terbaik ketiga di Provinsi DKI Jakarta. Hal ini disebabkan struktur yayasan dan struktur masjid yang terdiri dari dewan pembina, dewan pengawas dewan pengurus dan pengelola masjid yang saling bersinergi dalam mewujudkan visi masjid. Struktur kepengurusan diperbaharui setiap 5 tahun sekali. Perekrutan anggota kepengurusan yang baru diseleksi dengan 2 kriteria yaitu kontribusi dalam kepanitiaan masjid dan aktif hadir ke masjid.

Dalam segi transparansi keuangan, dalam kurun 10 tahun terakhir masjid Nurul Hidayah selalu di audit oleh 3 lembaga akuntan publik yang berbeda. Yayasan Nurul Hidayah selalu mengedepankan transparansi yang baik dan dapat dipertanggung jawabkan dalam mendapatkan kepercayaan jamaah. Di awal kepengurusan dan diawal tahun selalu ada pembuatan rencana penggunaan anggaran.

Potensi Pengembangan Aset Wakaf

Yayasan Nurul Hidayah Tanah Kusir berencana ingin membuat *islamic centre* dan kantor pengusaha muslim di atas aset tanah wakaf yang belum digunakan. Tujuan pembangunan ini adalah agar masjid bisa menjadi *supporting system* yang baik dalam mewadahi pengusaha-pengusaha muslim dalam mengembangkan ekonomi umat. Hal ini belum dapat direalisasikan karena pada pertengahan tahun 2019 yayasan Nurul Hidayah Tanah Kusir masih fokus menggunakan anggaran dana untuk menambah luas aset tanah wakaf.

Selama proses pencarian donatur dan pengumpulan dana, lahan yang luas direncanakan akan digunakan sebagian untuk memberikan kesempatan kepada pengusaha-pengusaha kecil untuk bazar dan berjualan makanan di waktu-waktu tertentu. Sedangkan sebagian besar lahan yang belum digunakan untuk lahan parkir. Aset Wakaf Yayasan Nurul Hidayah memiliki potensi yang besar untuk dikembangkan menjadi aset yang sangat

produktif karena pemahaman dan visi nazhir yayasan Nurul Hidayah yang sangat baik, namun sejauh ini masih terkendala dana.

Manfaat Aset Wakaf Produktif Masjid

Hasil dari aset wakaf produktif yayasan Nurul Hidayah dirasakan oleh banyak pihak. Yayasan Nurul Hidayah Tanah Kusir memiliki daftar warga miskin dan warga yang kurang mampu di sekitar Masjid Nurul Hidayah Tanah Kusir. Pada momen dua hari raya, alokasi daging kurban dan alokasi zakat fitrah akan diprioritaskan untuk warga sekitar yang miskin dan kurang mampu. Setiap bulannya, yayasan akan memberikan bantuan kepada warga yang mengalami musibah. Masjid Nurul Hidayah juga mempekerjakan karyawan yang terdiri dari petugas kebersihan laki-laki dan perempuan, satpam, tukang parkir, dan petugas listrik. Seluruh karyawan merupakan warga yang tinggal di sekitar masjid.



Gambar 4. 6 Haji Syahrir Tanjung, Nazhir Yayasan Nurul Hidayah



Gambar 4. 7 Masjid Raya Nurul Hidayah

4.2.4 Yayasan Jami Nurul Falah

Sejarah Singkat

Berawal dari tahun 1952, luas tanah aset wakaf Yayasan Nurul Falah awalnya hanya seluas 500 m² yang diperuntukkan masjid dari seorang donatur bernama Haji Nawi bin H Erwin. Seiring berjalannya waktu, aset wakaf Yayasan Nurul Falah semakin berkembang karena pengelolaan aset wakaf yang baik dan berlanjut. Pada tahun 2019, tercatat luas tanah wakaf sudah 2650 m² dengan 1920 m² sudah dipergunakan untuk masjid dan gedung serbaguna berlantai dua. Sedangkan 721 m² masih merupakan lahan kosong yang belum digunakan. Nazhir yang mengelola aset wakaf ini merupakan Haji Ahmad Syarnubi. Beliau juga merupakan ketua Yayasan Nurul Falah

Profil Tanah Wakaf

Nama : Masjid Jami Nurul Falah

Alamat : Jalan Karang Tengah Raya no 24, RT 003/03, Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan

Peruntukkan	: Masjid
Luas Tanah Wakaf	: 2650 m ²
Lahan di pergunakan	: 1929 m ²
Sisa Lahan	: 721 m ²
Status Kepemilikan	: Sertifikat No. 02 Tanggal 31/12/1999
AIW	: W2/06/07/1991 Tanggal 03/04/1991
Total Perkiraan Nilai Aset	: 28 Miliar Rupiah

Gambaran Terkini Tanah Wakaf

Lokasi aset wakaf Yayasan Nurul Falah sangat strategis karena terletak di samping pinggir Jalan Raya Karang Tengah. Di atas tanah wakaf tersebut, berdiri bangunan masjid yang artistik. Bangunan masjid terdiri dari 1 lantai dibagi menjadi dua bagian. Bagian pertama khusus laki-laki dengan kapasitas jamaah 400 orang, dan disebelah kanannya ada bagian perempuan dengan kapasitas jamaah 250 orang. Di sebelah bangunan masjid bagian perempuan, ada area tempat wudhu laki-laki dan perempuan yang terpisah serta sekretariat masjid. Terlihat area parkir yang luas ada di depan masjid. Area ini digunakan untuk parkir pengunjung masjid.

Di belakang masjid, terdapat bangunan megah dua lantai yang merupakan gedung serbaguna Yayasan Nurul Falah. Gedung serbaguna ini merupakan aset wakaf produktif Yayasan Nurul Falah. Setiap lantai bisa digunakan untuk acara dengan kapasitas peserta 200 orang. Gedung serbaguna ini juga dipenuhi oleh fasilitas penunjang seperti AC dan *sound system* yang baik.

Pengelolaan Aset Wakaf oleh Nazhir

Pada tahun 2012, BWI DKI Jakarta melakukan penelitian mengenai potensi wakaf produktif di DKI Jakarta. Ada empat tipe lembaga wakaf produktif di DKI Jakarta yaitu aset besar potensi nazhir tinggi, aset besar potensi nazhir cukup, aset cukup potensi nazhir tinggi dan aset kecil potensi nazhir tinggi. Dari 24 lembaga wakaf yang menjadi objek penelitian,

Yayasan Nurul Falah merupakan lembaga wakaf yang masuk dalam kategori aset besar dan potensi nazhir tinggi (Fauzia, 2012)

Pengurus Yayasan Nurul Falah merupakan tokoh-tokoh masyarakat yang berada di kawasan Cilandak. Nazhir Yayasan Nurul Falah juga memiliki kapasitas yang baik dalam mengelola aset wakaf produktif. Haji Ahmad Syarnubi memiliki koneksi jaringan yang baik dalam mencari donatur tetap masjid Jami Nurul Falah. Di dalam struktur Yayasan Nurul Falah, terdapat Panti Asuhan Yatim Piatu Masjid Jami' Nurul Falah bernama Kafilul Yatim. Panti Asuhan ini dalam satu tahun bisa memberikan lebih dari 600 juta untuk anak yatim. Dalam mencari sumber dana tersebut, Yayasan Nurul Falah bekerjasama dengan para donatur yang merupakan jaringan dari nazhir Bapak Haji Ahmad Syarnubi.

Dalam pengelolaan wakaf produktif, gedung serbaguna dengan dua lantai menjadi aset yang paling produktif dibandingkan dengan aset yang lain. Untuk mengoptimalkan aset wakaf produktif tersebut, Yayasan Masjid Al-Falah membentuk Kelompok Bimbingan Ibadah dan Haji yang aktif mengadakan kegiatan di gedung serbaguna. Gedung serbaguna tersebut juga sering digunakan oleh masyarakat untuk mengadakan pernikahan, seminar, *workshop* dan pengajian.

Potensi Pengembangan

Dari total 2650 m² aset wakaf Yayasan Nurul Falah, ada 721 m² belum digunakan. Lahan kosong ini terdapat di depan dan belakang Masjid Jami Nurul Falah. Penggunaan lahan kosong di depan masjid diperuntukan untuk lahan parkir. Selain untuk parkir, lahan ini digunakan untuk shalat pada hari raya Idul Fitri dan Idul Adha. Pada tahun 2018, Yayasan Nurul Falah baru saja menyelesaikan pembuatan gedung serbaguna dua lantai. Fokus Yayasan Nurul Falah adalah mengoptimalkan hasil aset wakaf produktif yang ada untuk menambah kualitas aset wakaf yang sudah ada.



Gambar 4. 8 Haji Ahmad Syarnubi (Gamis Putih), Nazhir Yayasan Nurul Falah



Gambar 4. 9 Peresmian Masjid Nurul Falah oleh Menteri Sekertaris Negara RI



Gambar 4. 10 Gedung Serbaguna Masjid Jami Nurul Falah

4.2.5 Yayasan Al-Falah

Sejarah Singkat

Berawal dari tahun 1960, luas tanah aset Yayasan Al-Falah wakaf awalnya hanya seluas 200 m² yang diperuntukkan mushola kecil dari seorang donatur bernama Haji Hasan. Seiring berjalannya waktu, aset wakaf Yayasan Al-Falah semakin berkembang karena pengelolaan aset wakaf yang baik dan berlanjut. Pada tahun 2019, tercatat luas tanah wakaf sudah 2800 m² dengan 1800 m² merupakan wakaf yang diperuntukkan untuk masjid dan 1200 m² diperuntukkan untuk sekolah. Aset wakaf yang berbentuk Masjid Al-Falah dan aset wakaf yang berbentuk sekolah (MI, SMP dan SMK Al-Falah) dikelola oleh dua kepengurusan yang berbeda meskipun berada di dalam satu yayasan yang sama. Masjid Al-Falah dinobatkan sebagai salah satu masjid dari 11 masjid percontohan di DKI Jakarta pada tahun 2012 (Fauzia, 2012). Tahun 2005 menjadi titik balik Masjid Al-Falah ketika Haji Hulaimi dan Haji Fuedi yang merupakan generasi kedua dari jamaah masjid memimpin masjid Al-Falah menjadi masjid yang modern, administrasi rapih dan memiliki pengelolaan keuangan yang baik.

Profil Tanah Wakaf

Nama	: Yayasan Al-Falah Jakarta Selatan
Alamat	: Jalan Mampang Prapatan 1 Rt 005/06 No. 59
Peruntukkan	: Masjid dan Sekolah
Luas Tanah Wakaf	: 2800 m ²
Lahan di pergunakan	: 2200 m ²
Sisa Lahan	: 600 m ²
Status Kepemilikan	: Sertifikat Wakaf (Hak Milik No.399)
No IMB	: 198/C.37b/37.14/-1.785.51/2017
Total Perkiraan Nilai Aset	: 34 Miliar Rupiah

Gambaran Terkini Tanah Wakaf

Lokasi aset wakaf Yayasan Al-Falah sangat strategis karena tidak jauh dari jalan raya Mampang Prapatan dan berada di area perkantoran. Diatas tanah wakaf yang diperuntukkan untuk ibadah seluas 1800 m², terdapat bangunan Masjid Jami Al-Falah dengan 3 lantai. Lantai pertama merupakan aula serbaguna dengan kapasitas 650 orang dan tempat wudhu serta kamar mandi. Lantai dua dan lantai tiga merupakan ruangan yang diperuntukkan untuk ibadah dengan masing-masing lantai bisa menampung jamaah untuk shalat sebanyak 750 orang dan 400 orang. Diatas tanah wakaf yang di peruntukkan untuk sekolah seluas 1200 m², berdiri bangunan 3 lantai persegi yang sehari-hari digunakan sebagai sekolah yang terdiri dari madrasah ibtidaiyyah, sekolah menengah pertama dan sekolah menengah kejuruan.

Aset wakaf produktif Masjid Al-Falah adalah aula serbaguna yang bisa menampung kapasitas 650 orang. Aula serbaguna ini biasa disewakan untuk agenda seperti pernikahan, seminar, workshop, orientasi sekolah dan kegiatan-kegiatan lainnya. Aula serbaguna ini juga digunakan untuk kegiatan belajar-mengajar Taman Pengajaran Al-Qur'an (TPA) dan pengajian rutin masjid. Biaya peminjaman aula serbaguna adalah 4 juta rupiah dalam masa

satu kali penyewaan. Di dalam aula serbaguna, tersedia 150 kursi, kipas angin *blower* dan 4 *mic wireless*.

Aset wakaf produktif lain dari Yayasan Al-Falah adalah lahan parkir yang cukup luas. Pada awalnya lahan parkir ini disewakan kepada beberapa pihak untuk parkir mobil, namun pada perkembangannya lahan parkir ini tidak lagi disewakan untuk parkir mobil, melainkan untuk parkir kendaraan motor anak-anak sekolah. Penghasilan yang didapatkan dari parkir motor adalah 4 juta perbulan. Selain aula serbaguna dan lahan parkir, pemasukan dana Masjid Al-Falah juga bersumber dari infak jamaah saat shalat jum'at dan 2 kotak amal yang berada masjid. Setiap shalat jum'at terkumpul dana 4-5 juta dari infaq jamaah dan dari kotak amal bisa terkumpul 3-5 juta setiap bulannya.

Pengelolaan Aset Wakaf oleh Nazhir

Pada tahun 2012, BWI DKI Jakarta melakukan penelitian mengenai potensi wakaf produktif di DKI Jakarta. Ada empat tipe lembaga wakaf produktif di DKI Jakarta yaitu aset besar potensi nazhir tinggi, aset besar potensi nazhir cukup, aset cukup potensi nazhir tinggi dan aset kecil potensi nazhir tinggi. Dari 24 lembaga wakaf yang menjadi objek penelitian, Masjid Al-Falah merupakan lembaga wakaf yang masuk dalam kategori aset besar dan potensi nazhir tinggi (Fauzia, 2012).

Menurut Haji Hulaimi, Nazhir Masjid Al-Falah, nazhir di DKI Jakarta harus memiliki pemahaman yang baik dan bijak mengenai fikih wakaf dalam rangka mengembangkan aset tanah wakaf secara kreatif dan tepat. Bertumbuhnya nilai tanah di DKI Jakarta juga harus diiringi dengan bertambahnya manfaat aset wakaf yang dihasilkan untuk masyarakat. Ketika nazhir tidak memiliki pemahaman yang bijak dan baik secara fikih, ini akan menghambat perkembangan aset wakaf.

Bertambahnya aset wakaf Yayasan Al-Falah dari hanya 200 m² dari tahun 1960 hingga menjadi 2800 m² pada tahun 2019 merupakan bukti bahwa nazhir Yayasan Al-Falah memiliki sistem pengelolaan wakaf yang baik dan berkelanjutan. orang-orang yang saat ini menjadi pengurus dan mengabdikan diri di yayasan Al-Falah merupakan pemuda-pemuda masjid pada saat masjid ini pertama kali didirikan. Pemuda-pemuda ini tumbuh dengan belajar di berbagai kampus dan organisasi. Setelah mereka dewasa, mereka kembali ke masjid Al-Falah untuk mengabdikan dan mengembangkan Masjid Al-Falah. Yayasan Al-Falah memiliki prinsip untuk selalu *ihsan*/memberikan yang terbaik dalam melayani umat dan dalam mengelola aset

wakaf. Pengurus yayasan Al-Falah sering melakukan studi banding ke berbagai tempat agar bisa mewujudkan prinsip tersebut.

Manfaat Aset Wakaf

Hasil pengelolaan aset wakaf produktif yayasan Al-Falah dirasakan oleh banyak pihak. Setiap bulan yayasan selalu memberikan subsidi berupa uang kepada TPA Al-Falah yang didalamnya terdapat belasan guru dan 150 murid TPA, setiap satu tahun satu kali ada santunan anak yatim sekitar 200 orang dalam menyambut ramadhan, dan ada santunan rutin buat masyarakat/warga yang mengalami kesulitan. Juga ada 8 warga sekitar yang menjadi marbot dan karyawan Masjid Al-Falah. Sekolah yang dimiliki oleh yayasan Al-Falah dari jenjang madrasah ibtidaiyyah sampai sekolah menengah kejuruan juga memberikan subsidi kepada murid-murid yang tidak mampu.

Potensi Pengembangan

Dari total 2800 m² aset wakaf Yayasan Al-Falah, ada 600 m² belum digunakan. Lahan kosong ini hanya digunakan untuk parkir motor setiap harinya dan untuk tempat ibadah shalat 'id. Pada tahun 2019, yayasan Al-Falah baru saja menyelesaikan renovasi lantai 3 masjid yang menghabiskan cukup banyak anggaran. Dalam waktu dekat, yayasan Al-Falah akan fokus mengembangkan aset wakaf produktif yang sudah ada dan merenovasi gedung sekolah. Nazhir yayasan Al Falah, Haji Hulaimi, mengatakan bahwa setiap kelebihan dan keuntungan yang didapatkan dari hasil wakaf produktif akan dialokasikan untuk menambah kualitas aset wakaf yang sudah ada atau melakukan ekspansi luas tanah wakaf.



Gambar 4. 11 Haji Hulaimi Ramli, Nazhir Yayasan Al-Falah



Gambar 4. 12 Aula Gedung Serbaguna Masjid Al-Falah



Gambar 4. 13 MI-SMP-SMK Al-Falah



Gambar 4. 14 Masjid Al-Falah



Gambar 4. 15 Lahan Kosong Yayasan Al-Falah

Pada penelitian ini, estimasi yang dilakukan atas nilai aset wakaf didasarkan pada perhitungan NJOP serta DBKB yang berlaku, bukan didasarkan pada harga pasar, sehingga terdapat kecenderungan bahwa nilai pasar dari aset tersebut bisa saja lebih tinggi daripada estimasi yang terdapat di atas. Guna mengoptimalkan pengelolaan aset yang bernilai tinggi ini, dibutuhkan lembaga yang memiliki kapabilitas, baik kemampuan teknis dan manajerial yang dimiliki, maupun kemampuan finansial dalam membiayai proses pengembangan. Dalam hal ini, BUMD DKI Jakarta dinilai memenuhi syarat kapabilitas yang dibutuhkan dalam mengelola aset wakaf di DKI Jakarta, seperti misal PT Pembangunan Jaya yang dapat mengelola aset wakaf di bidang properti atau mungkin PD Pasar Jaya dalam mengelola perdagangan dan perindustrian.

4.3 Analisis Aset Wakaf berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta

Selain melakukan analisis pada jawaban informan wawancara mendalam, penelitian ini juga melakukan asesmen terhadap lokasi aset wakaf tersebut yang dipetakan dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) Provinsi DKI Jakarta. Lokasi aset wakaf dari informan-informan yang diwawancarai dapat dilihat pada tabel 4.1. berikut.

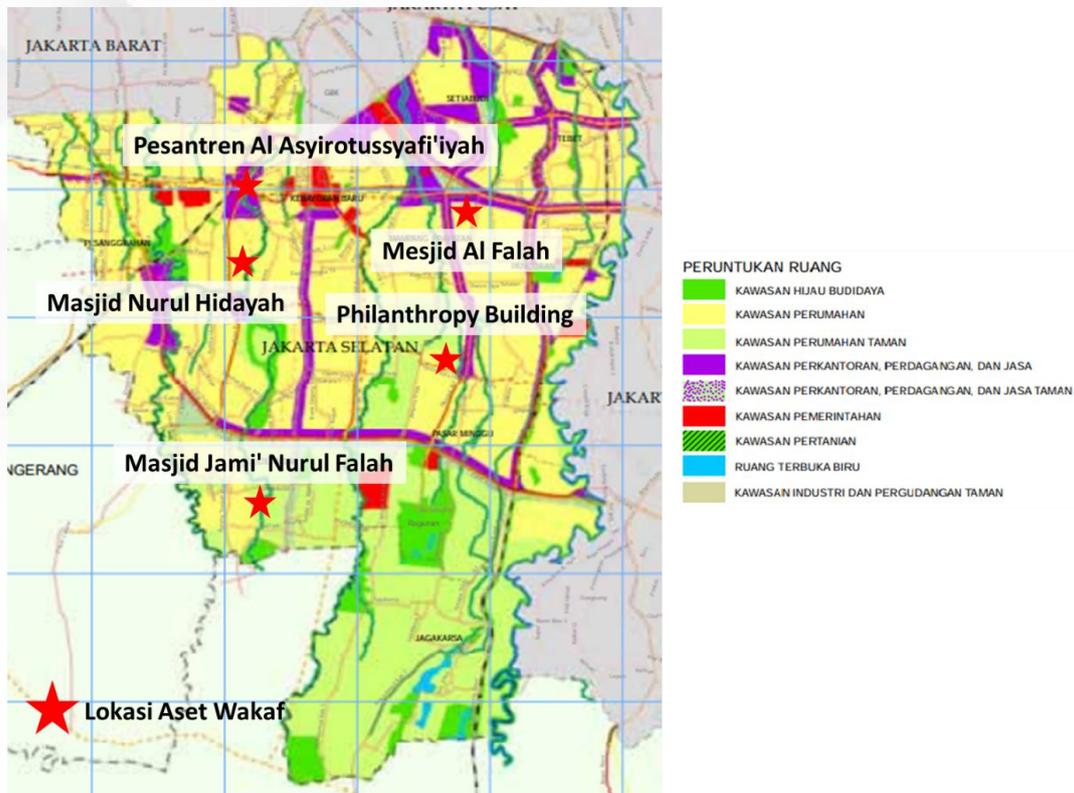
Tabel 4. 1 Alamat Aset Wakaf

No.	Yayasan	Aset Wakaf	Alamat
1.	Yayasan Al-Asyirotusyafi'iyah	Pesantren Al Asyirotusyafi'iyah	RT.9/RW.6, Kebayoran Lama Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Jakarta 12240
2.	Dompot Dhuafa	Philanthropy Building	Jl. Warung Jati Barat No.14, RT.3/RW.5, Jati Padang, Kec. Ps. Minggu, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12540
3.	Masjid Nurul Hidayah	Masjid Nurul Hidayah	Jl. Bintaro Raya No.7, RT.2/RW.10, Kby. Lama Sel., Kec. Kby. Lama, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12240
4.	Masjid Jami' Nurul Falah	Masjid Jami' Nurul Falah	Jl. Karang Tengah Raya No. 1, RT. 03 / RW. 03, Lebak Bulus, Cilandak, RT.7/RW.3, Lb. Bulus, Kec. Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12440
5.	Masjid Al Falah	Masjid Al Falah	Jalan Mampang Prapatan I No.59, RT.5/RW.6, Mampang Prapatan, Kota Jakarta, Selatan, DKI Jakarta 12790, Indonesia, RT.5/RW.6, Mampang Prpt., Kec. Mampang Prpt., Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12790

Sumber: asesmen peneliti

Berdasarkan data lokasi atau alamat yang sudah diperoleh, penelitian ini memetakan titik-titik tersebut pada Peta Rencana Pola Ruang, dan Peta Arah-an Kawasan Strategis. Jika kita lihat kembali pada tabel 4.1., terlihat bahwa kelima aset wakaf yang diwawancarai berlokasi di Jakarta Selatan sehingga Peta Rencana Pola Ruang dan Peta Arah-an Kawasan

Strategis yang digunakan adalah Peta Rencana Pola Ruang dan Peta Arahan Kawasan Strategis Kota Jakarta Selatan.



Gambar 4. 16 Peta Rencana Pola Ruang Kota Jakarta Selatan dan Aset Tanah Wakaf

Sumber: Asesmen peneliti

Berdasarkan Gambar 4.1. kita dapat melihat bahwa mayoritas atau empat lokasi aset wakaf berada di wilayah berwarna kuning dan kuning kehijauan yang artinya empat lokasi wakaf tersebut berada di kawasan perumahan dan perumahan taman. Berdasarkan arahan pada Pasal 150 Perda DKI Jakarta No. 2 tahun 2012 Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, kawasan perumahan diarahkan untuk melakukan (1) pengembangan kawasan perumahan secara vertikal, (2) pengembangan perbaikan lingkungan di Kawasan permukiman kumuh, sedang, dan ringan, pemenuhan fasilitas umum di kawasan permukiman, (3) pemeliharaan kawasan permukiman dengan KDB¹ rendah di utara lingkaran terutama di Cilandak, Pasar Minggu, Kebayoran Lama, dan Pesanggrahan, (4) peremajaan kawasan dan pengembangan perumahan vertikal dengan intensitas tinggi dan dilengkapi RTH² di Setiabudi, Tebet, Pancoran, Mampang Prapatan, dan Pesanggrahan, (5) pembangunan rumah susun sederhana

¹ Koefisien dasar bangunan adalah perbandingan antara luas dasar bangunan dan luas persil

² Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam

di Kawasan permukiman padat terutama di Kecamatan Tebet, Pancoran, Kebayoran Lama, dan Mampang Prapatan, (6) perbaikan lingkungan di kawasan permukiman padat dan rawan banjir di Kecamatan Pancoran, Tebet, dan Mampang Prapatan, (7) pengendalian pembangunan perumahan terutama di Pasar Minggu, Cilandak, dan Jagakarsa, serta (8) penataan kawasan permukiman baru terutama di Pesanggrahan, Kebayoran Lama, dan Cilandak. Sementara itu, pengembangan kawasan perumahan taman dilaksanakan dengan penerapan intensitas rendah dan mendorong pengembangan sumur resapan, lubang biopori, dan memperhatikan ruang terbuka hijau pekarangan pada kawasan permukiman.

Dalam konteks aset wakaf yang diteliti, aset-aset tersebut akan menghadapi beberapa pengembangan di wilayahnya. Masjid Nurul Hidayah yang berada di Kebayoran Lama yang sudah cukup padat. Perlu ada antisipasi berupa pemanfaatan lahan yang sudah kian menyempit. Hal ini terlihat dari arah pengembangan pada daerah tersebut yaitu dengan pemeliharaan kawasan pemukiman dengan KDB rendah, pembangunan rumah susun sederhana, dan penataan kawasan pemukiman baru. Masjid Nurul Falah berlokasi di lokasi yang sebagian besar merupakan kawasan perumahan taman yang artinya tidak banyak pembangunan yang dapat dilakukan pada wilayah tersebut. Setiap pembangunan harus disertai dengan pengembangan sumur resapan, lubang biopori, dan memperhatikan ruang terbuka hijau pekarangan pada kawasan permukiman. Kedua aset wakaf ini ke depannya harus dikembangkan dengan cara yang inovatif untuk mengimbangi penyempitan lahan atau restriksi pembangunan berlebih. Pembangunan gedung ke atas adalah salah satu cara yang dapat diambil.

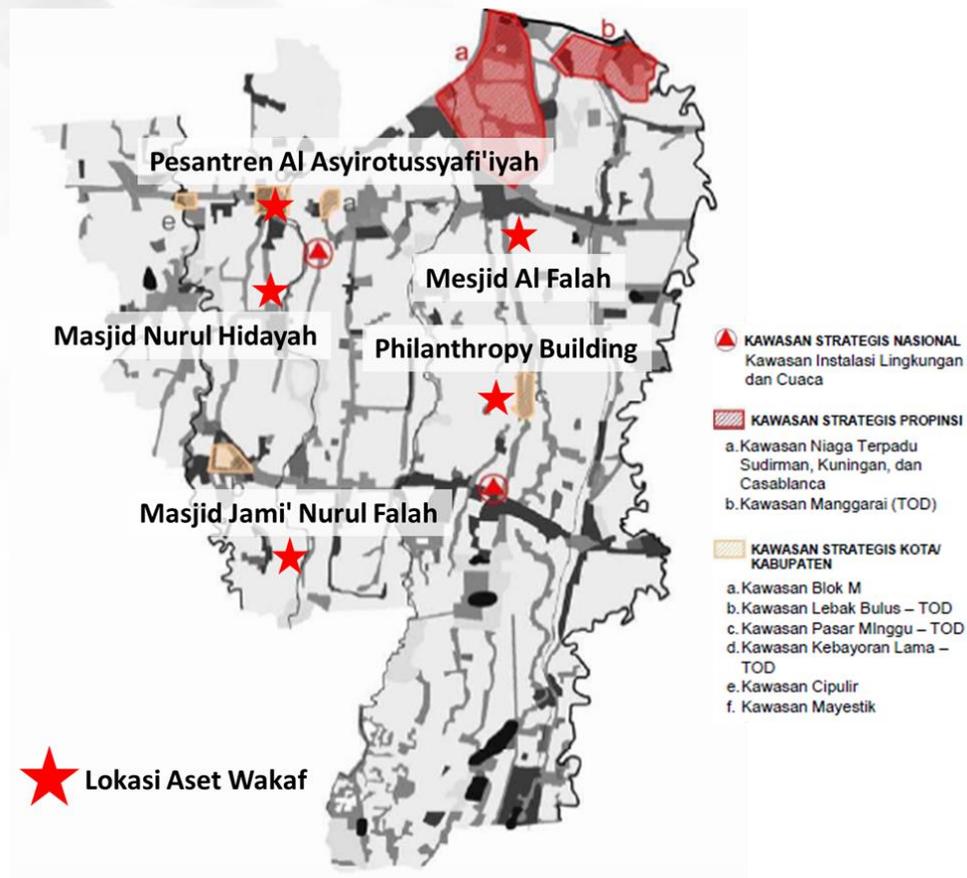
Masjid Al Falah dan Philantropy Building memiliki karakteristik yang mirip dalam hal lokasi. Keduanya berlokasi berdekatan dengan kawasan perkantoran, perdagangan, dan jasa. Masjid Al Falah yang berlokasi di Mampang Prapatan dan Philantropy Building juga merupakan kawasan yang cukup padat. Terkait dengan lokasi kedua aset wakaf tersebut yang berlokasi di Kawasan perumahan, arahan yang diberikan cukup mirip dengan arahan yang diberikan pada Masjid Nurul Hidayah, yaitu dengan peremajaan kawasan dan pengembangan perumahan vertikal dengan intensitas tinggi dan dilengkapi RTH, pembangunan rumah susun sederhana, perbaikan lingkungan di kawasan permukiman padat dan rawan banjir, pemeliharaan kawasan permukiman dengan KDB rendah, dan pengendalian pembangunan perumahan. Oleh karena itu, dengan arahan demikian, arah pengembangan paling tepat untuk Masjid Nurul Hidayah dan Philantropy Building adalah pembangunan gedung ke atas atau vertikal. Perbedaan kedua aset ini dengan Masjid Nurul Hidayah adalah lokasi kedua aset

yang berdekatan dengan kawasan perkantoran, perdagangan, dan jasa. Secara teori, akan terjadi *spill-over effect* dari kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa tersebut terhadap kedua aset wakaf ini.

Ke depannya, di daerah Pasar Minggu akan dilaksanakan pembangunan dan peningkatan jaringan jalan kolektor primer dan sekunder, pembangunan gedung dan/atau taman parkir sebagai fasilitas parkir perpindahan moda (*park and ride*) sebagai penunjang keterpaduan angkutan umum, pembangunan terminal/stasiun terpadu untuk menunjang pergerakan antar moda tiap angkutan umum, perbaikan lingkungan fasilitas perdagangan dengan penataan sarana dan prasarana pejalan kaki dan parkir, dan pembangunan kembali pasar lama yang terpadu dengan sistem transportasi. Sementara itu, di daerah Sudirman, kawasan perkantoran, perdagangan, dan jasa yang dekat dengan Masjid Al Falah, akan dilaksanakan penerapan konsep superblok, penyediaan jalur sepeda yang menghubungkan pusat kegiatan sekunder dan tersier, pengembangan kawasan multifungsi bertaraf internasional, dan pengembangan kawasan niaga terpadu.

Pasar Minggu akan bergerak menuju *Transit Oriented Development* yang artinya akan menjadi wilayah yang sangat mudah diakses. Philantropy Building harus mampu memanfaatkan kemudahan akses tersebut. Daerah Sudirman juga diarahkan untuk menjadi superblok, bertaraf internasional, dan kawasan niaga terpadu. Masjid Al Falah harus mampu mengikuti tren tersebut dan mentransformasikan aset wakafnya menjadi bertaraf internasional yang sesuai dengan lingkungan di sekitarnya.

Sementara itu, satu lokasi aset wakaf, yaitu Pesantren Al-Asyrotussyafi'iyah berada di lokasi berwarna ungu sehingga Pesantren Al-Asyrotussyafi'iyah berada di kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa. Jika Masjid Al Falah dan Philantropy Building hanya berlokasi dekat dengan Kawasan perkantoran, perdagangan, dan jasa, Pesantren Al-Asyrotussyafi'iyah tepat berada di Kawasan perkantoran, perdagangan, dan jasa. Dengan demikian arah-arrah pengembangan terhadap kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa serta manfaat yang diperoleh dari arah pengembangan tersebut akan bersifat *direct impact* atau langsung terhadap Pesantren Al-Asyrotussyafi'iyah. Justru Pesantren Al-Asyrotussyafi'iyah harus lebih cepat dalam mengikuti tren di wilayahnya dibandingkan Masjid Al Falah dan Philantropy Building.



Gambar 4. 17 Peta Arahan Kawasan Strategis dan Aset Tanah Wakaf

Sumber: Asesmen peneliti

Lebih lanjut, jika kita petakan aset tanah wakaf tersebut pada peta arahan Kawasan strategis, meskipun banyak dari mereka berlokasi di Kawasan pemukiman, banyak dari mereka berlokasi cukup dekat dengan Kawasan strategis kota, Kawasan strategis provinsi, dan Kawasan strategis nasional. Pesantren Al-Asyrotussyafi'iyah dan Masjid Nurul Hidayah, keduanya, berlokasi cukup dengan Kawasan strategis nasional. Selain itu, Pesantren Al-Asyrotussyafi'iyah juga berlokasi di kawasan Kebayoran Lama sebagai kawasan strategis kota. Sementara itu, Philanthropy Building juga berlokasi sangat dekat dengan Kawasan Pasar Minggu sebagai Kawasan strategis kota. Pasar Minggu sendiri sebagai kawasan strategis kota, sama halnya dengan kawasan strategis kota Kebayoran Lama, merupakan Kawasan *Transit Oriented Development* yang merupakan kawasan campuran permukiman dan komersil dengan aksesibilitas tinggi terhadap angkutan umum massal, dimana stasiun angkutan umum massal dan terminal angkutan umum massal sebagai pusat kawasan dengan bangunan berkepadatan tinggi. Sedangkan Masjid Al Falah juga berlokasi cukup dekat dengan Kawasan Niaga Terpadu, Sudirman, Kuningan, dan Casablanca sebagai Kawasan

strategis provinsi. Hanya Masjid Jami' Nurul Falah yang tidak berlokasi dengan Kawasan-kawasan strategis tersebut. Kawasan strategis provinsi adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan.

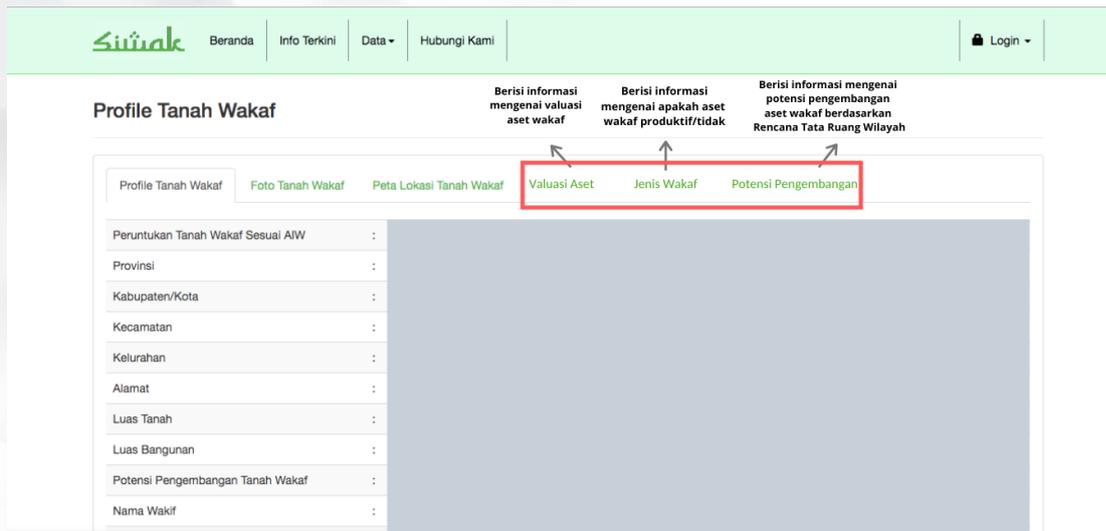
Secara umum, dapat disiratkan bahwa Masjid Al Falah, Philantropy Building, Masjid Nurul Hidayah, dan Pesantren Al-Asyirotusyafi'iyah berlokasi di Kawasan yang cukup strategis namun memiliki problematika penyempitan lahan. Strategi ke depan bagi keempat aset wakaf ini adalah harus merupakan strategi yang inovatif dan mengedepankan pembangunan secara vertikal. Sementara itu, Masjid Jami Nurul Falah berlokasi di Kawasan perumahan taman yang dibatasi dengan beberapa ketentuan terkait RTH dan lingkungan hidup. Masjid Jami Nurul Falah tidak bisa melakukan pembangunan seintensif empat aset wakaf lainnya, ia harus selalu memperhatikan kesehatan lingkungan yang ada.

4.4 Rencana Pengembangan Database Wakaf SIWAK Kemenag

Berkanaan dengan sistem, optimalisasi wakaf melalui pengembangan *database* dapat dilakukan dengan menambahkan beberapa keterangan tambahan pada masing-masing profile tanah wakaf di situs SIWAK Kemenag. Rekomendasi keterangan tambahan tersebut di antaranya adalah:

1. Valuasi Aset, berupa informasi mengenai valuasi aset wakaf yang terdiri dari nilai tanah dan/atau nilai bangunan aset.
2. Jenis Wakaf, berupa informasi mengenai pengelolaan aset wakaf, yakni apakah aset tersebut sudah dikelola secara produktif.
3. Potensi Pengembangan, berupa informasi mengenai potensi pengembangan aset wakaf berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Hal ini diharapkan akan memberikan gambaran atas aset wakaf secara komprehensif sehingga dapat memudahkan para pemangku kepentingan dalam melakukan analisis potensi pengembangan aset wakaf. Namun, diperlukan komitmen KUA atau instansi terkait untuk senantiasa melengkapi data-data yang diperlukan pada kolom-kolom tersebut.

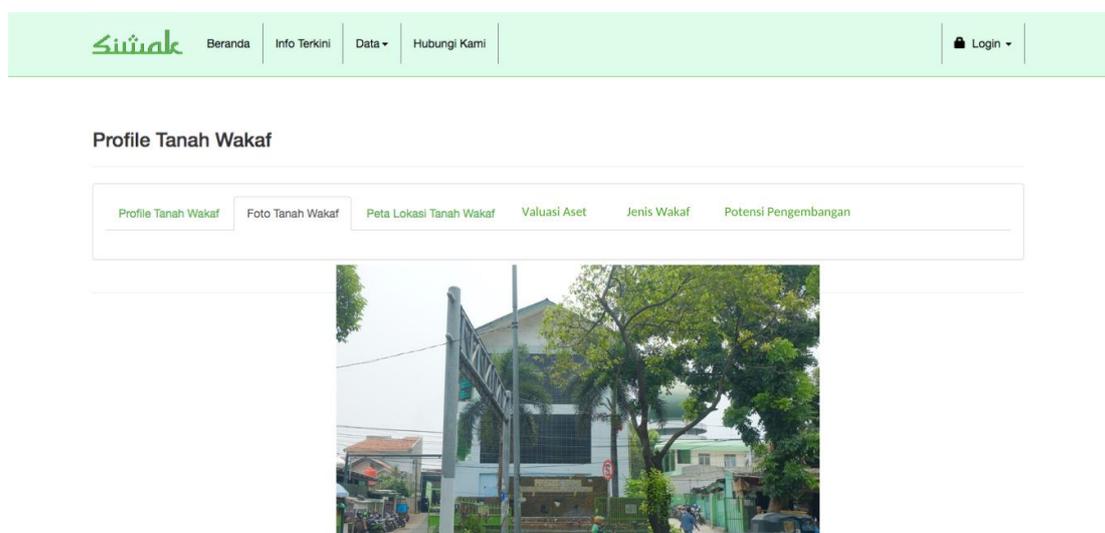


Gambar 4. 18 Ilustrasi Penambahan Keterangan Tambahan dalam Situs SIWAK

Berikut merupakan ilustrasi sederhana penambahan tiga kolom keterangan dalam profil tanah wakaf yang terdapat pada situs SIWAK Kemenag.

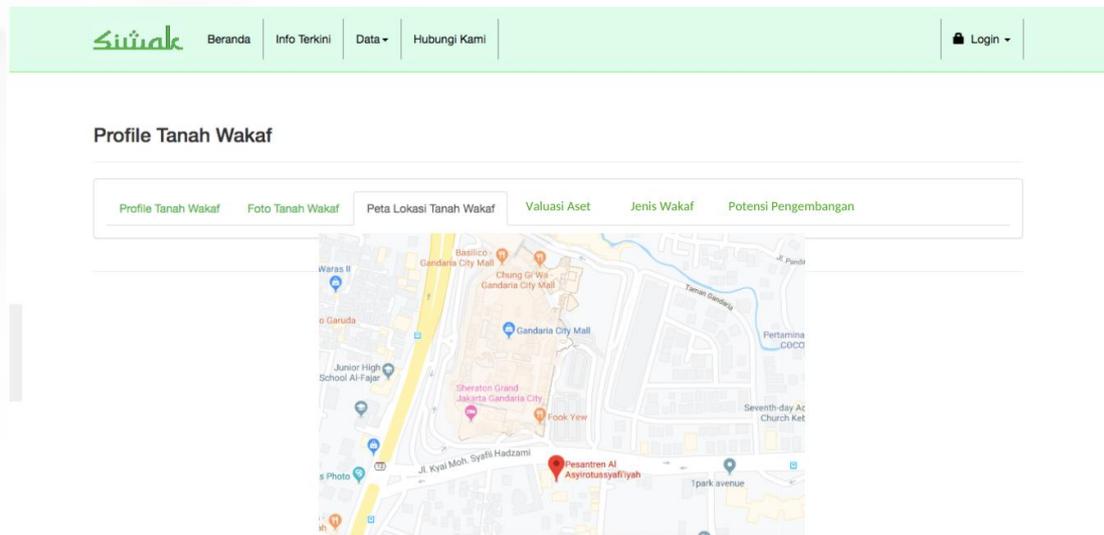
4.4.1 Yayasan Al-Asyrotussyafi'iyah

Hampir seluruh informasi pada menu Profil Tanah Wakaf yang tertera pada situs SIWAK Kemenag belum dilengkapi data Foto Tanah Wakaf serta Peta Lokasi Tanah Wakaf. Berikut visualisasi tampilan situs SIWAK Kemenag yang telah disisipkan foto tanah wakaf. Dalam melengkapi kolom foto tanah wakaf, akan lebih baik apabila menampilkan foto aset wakaf dari berbagai sudut secara detail.



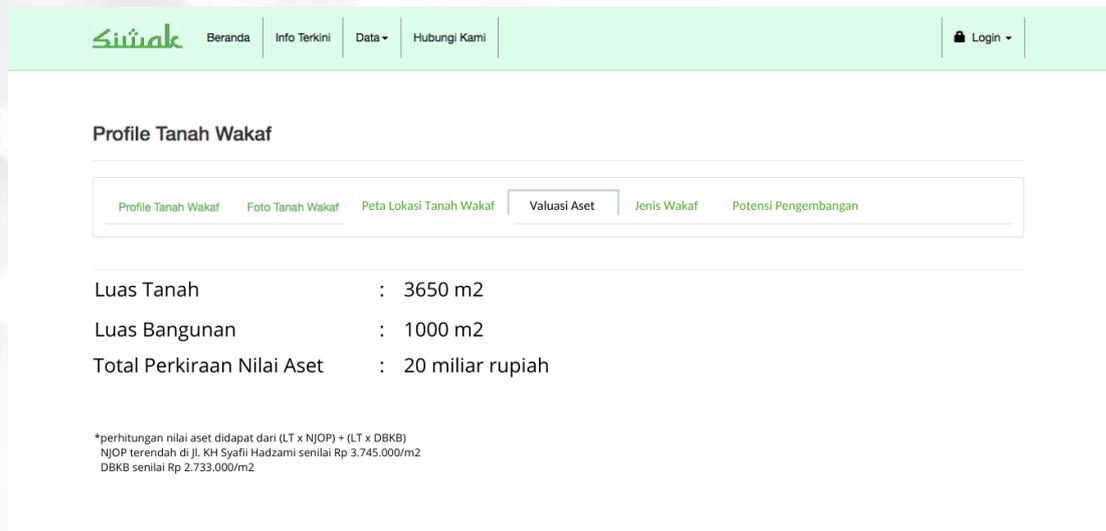
Gambar 4. 19 Ilustrasi Penambahan Foto pada Kolom “Foto Tanah Wakaf” SIWAK

Selain foto, kolom Peta Lokasi Tanah Wakaf pada situs SIWAK juga belum tersedia. Kedepannya, diharapkan kolom Peta Lokasi Tanah Wakaf dapat langsung terintegrasi dengan Google Maps untuk memudahkan pengunjung situs atau pemangku kepentingan dalam meninjau lokasi tanah wakaf. Berikut ilustrasi penambahan peta pada kolom Peta Lokasi Tanah Wakaf dalam profil tanah wakaf yang terdapat pada situs SIWAK Kemenag.



Gambar 4. 20 Ilustrasi Penambahan Foto pada Kolom “Foto Tanah Wakaf” SIWAK

Salah satu kolom keterangan tambahan yang diajukan adalah “Valuasi Aset”. Pada kolom ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai nilai dari aset wakaf tersebut. Dalam ilustrasi ini, perhitungan yang dilakukan masih sangat sederhana. Ke depannya apabila kolom valuasi aset akan ditambahkan pada situs SIWAK, diharapkan data yang didapatkan lebih lengkap mengenai luas tanah, luas bangunan, serta NJOP/m² yang digunakan sebagai basis perhitungan perkiraan nilai aset.



Gambar 4. 21 Ilustrasi Penambahan Kolom “Valuasi Aset” SIWAK – Yayasan Al-Asyirotusyafi’iyah

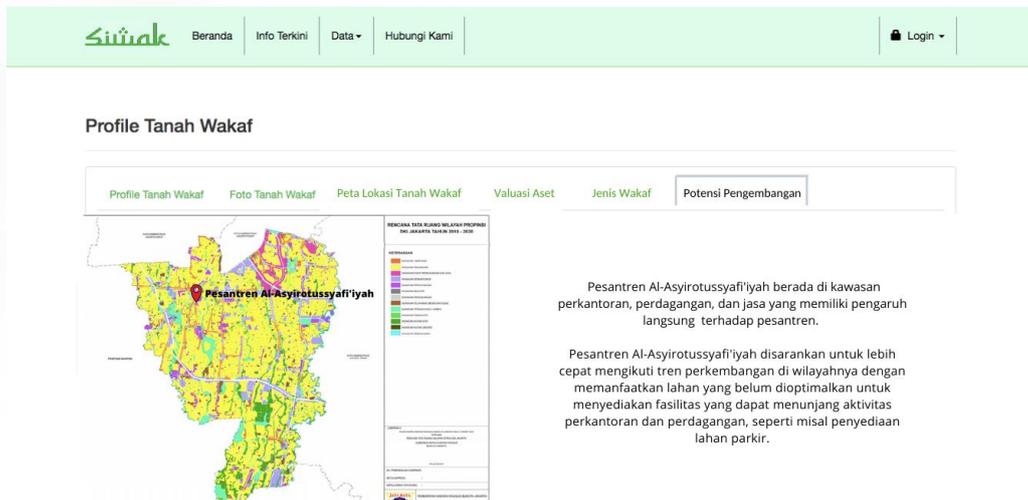
Selain menambahkan kolom Valuasi Aset, situs SIWAK diharapkan dapat menambahkan kolom keterangan “Jenis Wakaf” yang menjelaskan apakah aset wakaf tersebut sudah dikelola secara produktif. Apabila sudah, diharapkan pula pada kolom ini dapat ditambahkan keterangan aktivitas/kegiatan pengelolaan wakaf produktif seperti apakah yang dilaksanakan. Pada kasus Pesantren Al-Asyirotusyafi’iyah, pengelolaan pesantren yang menghasilkan pendapatan pun diberikan kepada yayasan dan nazhir tidak memiliki fungsi strategis untuk menentukan arah kebijakan penggunaan pemasukan tersebut.



Gambar 4. 22 Ilustrasi Penambahan Kolom “Jenis Wakaf” SIWAK – Yayasan Al-Asyirotusyafi’iyah

Selanjutnya, guna mengoptimalkan pengembangan situs SIWAK, ajuan berikutnya adalah untuk menambahkan kolom keterangan Potensi Pengembangan, yakni kearah sosial atau ekonomi dengan meninjau Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi, kondisi riil aset wakaf itu sendiri, serta kondisi di kawasan sekitar aset wakaf. Pada kasus ini, Pesantren

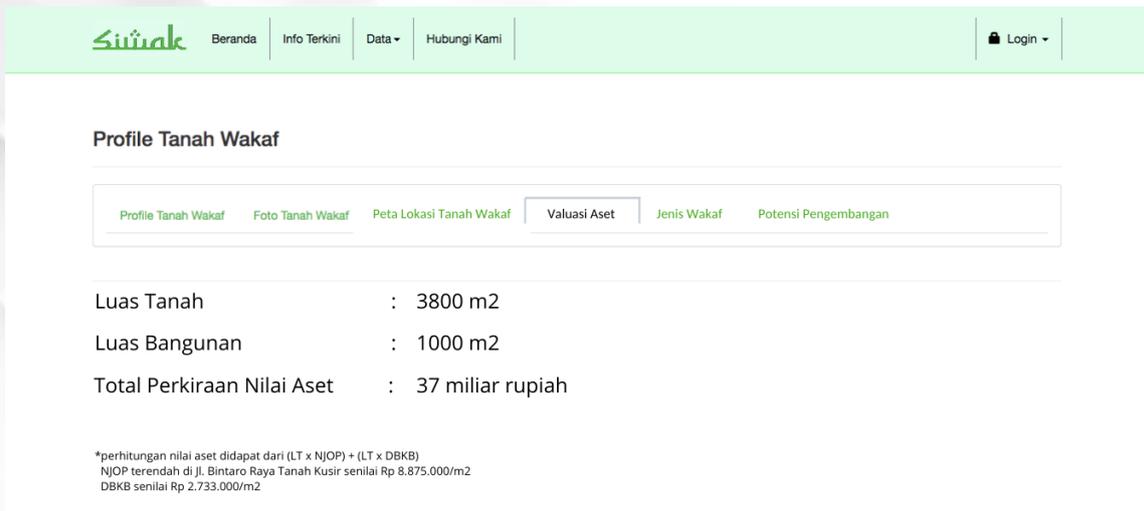
Al-Asyirotusyafi'iyah yang masih memiliki lahan kosong dan tidak produktif, serta lokasinya yang berada tepat di kawasan perkantoran dan perniagaan, disarankan bahwa Pesantren Al-Asyirotusyafi'iyah dapat mengoptimalkan lahan wakaf yang tidak terpakai untuk penyewaan lahan parkir. Selain untuk lahan parkir, kantin Al-Asyirotusyafi'iyah bisa juga direnovasi dan diperluas untuk dijadikan Pusat Jajanan Selera Rakyat (Pujasera).



Gambar 4. 23 Ilustrasi Penambahan Kolom “Potensi Pengembangan” SIWAK – Yayasan Al-Asyirotusyafi’iyah

4.4.2 Yayasan Nurul Hidayah

Valuasi aset pada Yayasan Nurul Hidayah dihitung dengan mengalikan luas tanah dengan NJOP di kawasan Bintaro Raya Tanah Kusir ditambah dengan luas bangunan dikalikan dengan DBKB DKI Jakarta. Hasilnya menunjukkan bahwa aset wakaf ini bernilai sekitar 37 miliar rupiah.



Gambar 4. 24 Ilustrasi Penambahan Kolom “Valuasi Aset” SIWAK – Yayasan Nurul Hidayah

Aset wakaf Nurul Hidayah telah dikelola secara produktif melalui penyewaan aula serbaguna dengan kapasitas 500 orang. Hal ini dapat ditambahkan pada kolom keterangan “Jenis Wakaf” di situs SIWAK.



Gambar 4.25 Ilustrasi Penambahan Kolom “Jenis Wakaf” SIWAK – Yayasan Nurul Hidayah

Berikut merupakan tambahan kolom keterangan Potensi Pengembangan, yakni ke arah sosial atau ekonomi yang ditinjau melalui Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi, kondisi riil aset wakaf itu sendiri, serta kondisi di kawasan sekitar aset wakaf. Pada kasus ini, Yayasan Nurul Hidayah yang berada di daerah strategis cukup padat disarankan untuk melakukan pembangunan gedung secara vertikal yang dilengkapi dengan ruang terbuka hijau.

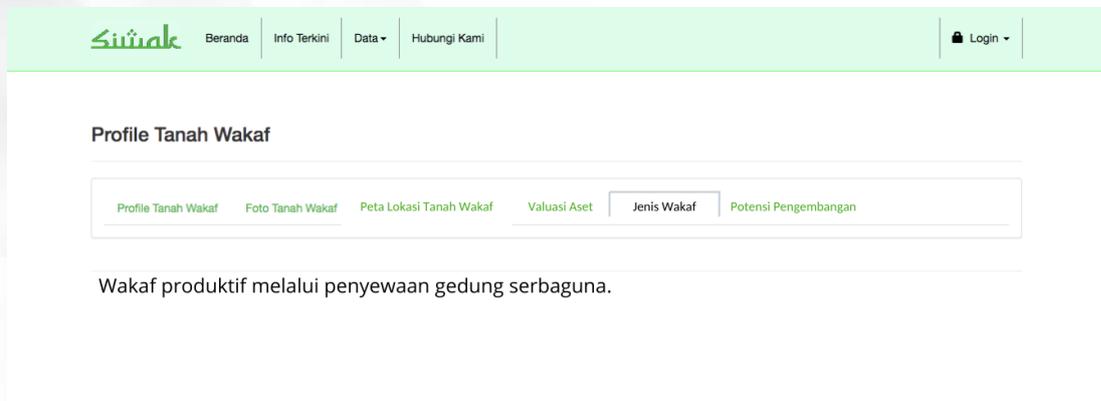
Gambar 4.26 Ilustrasi Penambahan Kolom “Potensi Pengembangan” SIWAK – Yayasan Nurul Hidayah

4.4.3 Yayasan Jami Nurul Falah

Valuasi aset pada Yayasan Jami Nurul Falah dihitung dengan mengalikan luas tanah dengan NJOP di Jalan Karang Tengah ditambah dengan luas bangunan dikalikan dengan DBKB DKI Jakarta. Hasilnya menunjukkan bahwa aset wakaf ini bernilai sekitar 27 miliar rupiah.

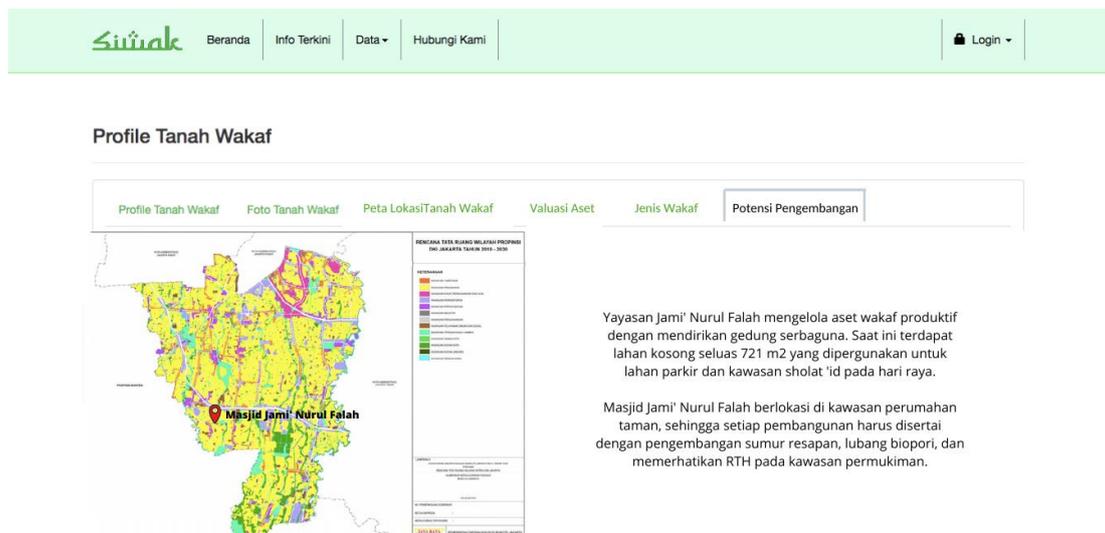
Gambar 4.27 Ilustrasi Penambahan Kolom “Valuasi Aset” SIWAK – Yayasan Jami Nurul Falah

Aset wakaf Jami Nurul Falah telah dikelola secara produktif melalui penyewaan gedung serbaguna dua lantai. Hal ini dapat ditambahkan pada kolom keterangan “Jenis Wakaf” di situs SIWAK.



Gambar 4.28 Ilustrasi Penambahan Kolom “Jenis Wakaf” SIWAK – Yayasan Jami Nurul Falah

Berikut merupakan tambahan kolom keterangan Potensi Pengembangan, yakni ke arah sosial atau ekonomi yang ditinjau melalui Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi, kondisi riil aset wakaf itu sendiri, serta kondisi di kawasan sekitar aset wakaf. Pada kasus ini, Yayasan Jami Nurul Falah disarankan untuk memikirkan aspek-aspek lingkungan terutama terkait ruang terbuka hijau dan sumur resapan pada pembangunan berikutnya.



Gambar 4.29 Ilustrasi Penambahan Kolom “Potensi Pengembangan” SIWAK – Yayasan Jami Nurul Falah

4.4.4 Yayasan Al-Falah

Valuasi aset pada Yayasan Al-Falah dihitung dengan mengalikan luas tanah dengan NJOP di Jalan Mampang Prapatan I ditambah dengan luas bangunan dikalikan dengan DBKB DKI Jakarta. Hasilnya menunjukkan bahwa aset wakaf ini bernilai sekitar 34 miliar rupiah.

Profile Tanah Wakaf

Luas Tanah : 2800 m2
Luas Bangunan : 2200 m2
Total Perkiraan Nilai Aset : 34 miliar rupiah

*perhitungan nilai aset didapat dari perkalian antara luas tanah dengan NJOP di daerah aset wakaf berada ditambah dengan nilai bangunan
NJOP senilai Rp 10.000.000/m2
DBKB senilai Rp 2.733.000/m2

Gambar 4.30 Ilustrasi Penambahan Kolom “Valuasi Aset” SIWAK – Yayasan Al-Falah

Aset wakaf Yayasan Al-Falah telah dikelola secara produktif melalui penyewaan aula serbaguna dengan kapasitas 650 orang. Hal ini dapat ditambahkan pada kolom keterangan “Jenis Wakaf” di situs SIWAK.

Profile Tanah Wakaf

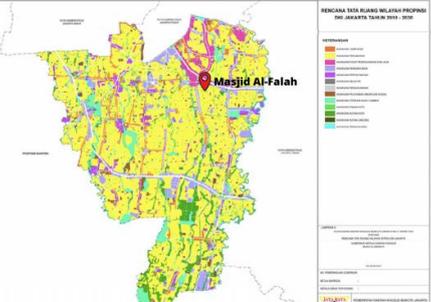
Wakaf produktif melalui penyewaan aula serbaguna serta lahan parkir.

Gambar 4.31 Ilustrasi Penambahan Kolom “Jenis Wakaf” SIWAK – Yayasan Al-Falah

Berikut merupakan tambahan kolom keterangan Potensi Pengembangan, yakni ke arah sosial atau ekonomi yang ditinjau melalui Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi, kondisi riil aset wakaf itu sendiri, serta kondisi di kawasan sekitar aset wakaf. Pada kasus ini, Yayasan Al-Falah yang berada di kawasan niaga terpadu disarankan untuk mengendalikan pembangunan.

Profile Tanah Wakaf

Profile Tanah Wakaf
Foto Tanah Wakaf
Peta Lokasi Tanah Wakaf
Valuasi Aset
Jenis Wakaf
Potensi Pengembangan



Masjid Al-Falah berlokasi dekat dengan kawasan strategis provinsi, yakni Kawasan Niaga Terpadu Sudirman, Kuningan, dan Kasablanka yang padat yang salah satu arahnya adalah melakukan pengendalian pembangunan.

Yayasan Al-Falah pun mengatakan bahwa pendapatan dari pengelolaan wakaf produktif akan digunakan untuk memperbaiki kualitas aset seperti gedung serbaguna, sekolah, dan juga masjid. Hal ini dinilai baik karena di Kawasan Niaga Terpadu akan dilaksanakan penerapan konsep superblok, jalur sepeda, pembangunan kawasan multifungsi bertaraf internasional.

Gambar 4. 32 Ilustrasi Penambahan Kolom “Potensi Pengembangan” SIWAK – Yayasan Al-Falah

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk menghasilkan dokumen yang berisi kajian dan analisis data wakaf terkini yang mencakup proses pendataan pada SIWAK, metode pendataan aset wakaf yang dilakukan, verifikasi data wakaf serta rekomendasi pengembangan aset wakaf ke arah produktif. Potensi pengembangan wakaf produktif di Indonesia cukup besar. Salah satu wilayah yang strategis dan potensial dalam pengembangan wakaf produktif adalah provinsi DKI Jakarta.

Hasil data yang didapatkan peneliti menunjukkan bahwa nilai aset tanah wakaf di DKI Jakarta bernilai sebesar 71 triliun rupiah, dimana Kota Jakarta Selatan merupakan kota dengan nilai aset tanah wakaf terbesar, yakni 31 triliun rupiah, setara dengan 44% dari total nilai aset tanah wakaf DKI Jakarta. Kota Jakarta Utara merupakan kota dengan nilai aset wakaf terbesar kedua, yakni 11 triliun rupiah, disusul oleh Kota Jakarta Timur dan Kota Jakarta Barat dengan nilai aset wakaf masing-masing sebesar 9,7 dan 9,5 triliun rupiah. Selanjutnya, Kota Jakarta Pusat dan Kabupaten Kepulauan Seribu memiliki nilai aset tanah wakaf masing-masing sebesar 2,2 triliun rupiah dan 500 miliar rupiah.

Dalam penelitian ini, dipilih lima informan untuk diteliti lebih dalam. Tiga di antara informan tersebut merupakan nazhir yang profilnya dapat ditemukan di SIWAK Kemenag dan merupakan nazhir dengan aset besar dan potensi tinggi (Yayasan Nurul Hidayah, Nurul Falah, dan Yayasan Nurul Falah). Satu informan adalah nazhir dengan aset besar dan potensi cukup (Pesantren Al-Asyirotusyafi'iyah), satu lainnya adalah nazhir yang profilnya tidak terdata di dalam SIWAK Kemenag, namun memiliki aset besar dan potensi tinggi sebagai pembanding (Gedung Philanthropy - Dompot Dhuafa).

Hasilnya, ditemukan bahwa 4 dari 5 aset wakaf yang diteliti dikelola secara produktif. Keberhasilan dalam mengelola aset wakaf produktif tersebut seringkali didukung oleh potensi nazhir yang memadai, seperti contoh, nazhir Yayasan Nurul Hidayah dan Gedung Philanthropy yang memiliki visi dan pemahaman baik dalam mengelola aset wakaf secara modern, profesional, dan transparan. Nazhir Yayasan Nurul Hidayah memproduktifkan aset wakaf tersebut dengan cara menyewakan aula serbaguna, sedangkan nazhir Gedung Philanthropy memproduktifkan aset wakaf tersebut dengan cara menyewakan gedung tersebut untuk manajemen perkantoran Dompot Dhuafa.

Keberhasilan lainnya dalam mengelola aset wakaf produktif ditunjukkan oleh kemampuan nazhir dalam mengelola pendapatan dari wakaf hingga dapat dipergunakan untuk memperbesar luas aset wakaf, seperti yang dilakukan pada Yayasan Nurul Hidayah dan Yayasan Al-Falah, ataupun memperbaiki sarana dan prasarana yang tersedia di dalam masjid seperti yang dilakukan oleh nazhir Yayasan Nurul Falah. Yayasan Nurul Hidayah merupakan mitra yang strategis dalam pengembangan wakaf percontohan di Provinsi DKI Jakarta.

Pemahaman atas fikih wakaf nazhir menjadi faktor penting yang dapat menentukan pengembangan atau terhambatnya sebuah aset wakaf menjadi aset yang produktif dan menghasilkan nilai tambah ekonomi atau dikelola secara sederhana tanpa penambahan nilai. Seperti halnya Pesantren Al-Asyirotusyafi'iyah yang pada dasarnya memiliki keuntungan berupa letak yang strategis, yakni di kawasan perkantoran, perdagangan, dan jasa, namun bangunan pesantren tersebut terlihat kurang terawat dan memiliki hambatan pengembangan sarana prasarana yang disebabkan oleh kurangnya pemahaman nazhir.

5.2 Rekomendasi

Pengembangan aset wakaf ke arah yang produktif tentunya tidak terlepas dari kapabilitas dan pemahaman nazhir yang mengelola wakaf tersebut. Penemuan akan nazhir yang beranggapan bahwa wakaf yang sejak awal ditujukan untuk suatu fungsi tertentu tidak dapat diluas fungsikan menjadi produktif karena menyalahi fikih yang berlaku, menunjukkan perlunya diadakan sosialisasi dan edukasi berkenaan dengan fikih wakaf kepada para nazhir beserta pelatihan yang dapat meningkatkan kapabilitas kewirausahaan nazhir.

Berkenaan dengan sistem, optimalisasi wakaf melalui pengembangan *database* dapat dilakukan dengan 1) menambahkan kolom “Valuasi Aset” 2) menambahkan kolom “Jenis Wakaf” yang berisi keterangan apakah suatu aset wakaf sudah dikelola secara produktif 3) menambahkan kolom “Potensi Pengembangan” yang berisi potensi pengembangan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah pada situs SIWAK Kemenag. Hal ini diharapkan akan memberikan gambaran atas aset wakaf secara komprehensif sehingga dapat memudahkan para pemangku kepentingan dalam melakukan analisis potensi pengembangan aset wakaf.

Sebagai contoh, apabila meninjau arah pengembangan aset wakaf sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta, rekomendasi yang dapat diberikan terkait rencana pengembangan aset wakaf sebagai berikut. Yayasan Al-Asyirotusyafi'iyah berada tepat di

kawasan perkantoran, perdagangan, dan jasa. Dengan demikian, pengembangan yang dilakukan harus bersifat *direct impact* atau langsung terhadap Pesantren Al-Asyirotusyafi'iyah, seperti misal melalui penyediaan lahan parkir kendaraan roda dua bagi karyawan maupun pengunjung tempat perdagangan di sekitarnya, atau melalui pendirian Pujasera (Pusat Jajanan Selera Rakyat) yang modern.

Selanjutnya, Masjid Nurul Hidayah berada di kawasan yang cukup padat dan Masjid Nurul Falah yang berlokasi di kawasan perumahan taman yang artinya tidak banyak pembangunan yang dapat dilakukan pada wilayah tersebut. Sehingga, dapat direkomendasikan bahwa pengembangan untuk Masjid Nurul Hidayah dan Nurul Falah dapat dilakukan dengan melakukan pembangunan secara vertikal.

Selain itu, untuk Gedung Philanthropy misalnya, informasi bahwa Pasar Minggu akan bergerak menuju kawasan *Transit Oriented Development*, dapat memengaruhi arah pengembangan dari aset tersebut ke depannya, seperti dengan menyediakan fasilitas penginapan seperti hotel maupun kos syariah bagi pengunjung atau pekerja yang berada di daerah sekitar. Begitu pula dengan Masjid Al-Falah yang berada di daerah Sudirman yang merupakan kawasan niaga terpadu, superblok, dan bertaraf internasional, kendatipun lahan kosong yang tersisa hanya sebesar 600 m², nazar Masjid Al-Falah dapat melakukan pembangunan secara vertikal, misal dengan menyediakan Pujasera yang memiliki potensi besar karena berada di daerah perkantoran di daerah Sudirman.

Sebagai tambahan, dalam penelitian ini dilakukan estimasi atas nilai aset wakaf berdasarkan NJOP serta DBKB yang berlaku. Sehingga, terdapat kecenderungan bahwa nilai pasar dari aset tersebut lebih tinggi dari estimasi yang berbasiskan NJOP dan DBKB. Optimalisasi pengembangan aset wakaf bernilai tinggi tersebut membutuhkan lembaga yang memiliki kapabilitas, baik dari segi kemampuan teknis dan manajerial yang dimiliki, maupun kemampuan finansial dalam melakukan proses pengembangan. Dalam hal ini, BUMD DKI Jakarta dinilai memenuhi syarat kapabilitas yang dibutuhkan dalam mengelola aset wakaf di DKI Jakarta, seperti PT Pembangunan Jaya yang dapat mengembangkan aset wakaf di bidang properti, seperti berintegrasi dalam membangun gedung vertikal yang menjadi potensi pengembangan dari Yayasan Al-Falah di Sudirman maupun Gedung Philanthropy atau PD Pasar Jaya dalam bergerak di bidang perdagangan dan perindustrian, dapat bekerjasama dengan aset wakaf yang memiliki potensi untuk pembangunan pasar yang modern.

STUDI KASUS



KOTA BANDUNG



Abstrak

Penelitian ini dilakukan guna memvalidasi aset wakaf yang terdapat di Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) Kementerian Agama. Hal tersebut didasarkan bahwa pendataan aset wakaf yang sudah dilakukan dalam SIWAK belum memberikan informasi pengelolaan aset wakaf yang lebih baik. Selain itu juga potensi ekonomi terhadap aset wakaf di Kota Bandung masih sangat terbuka lebar jika dikembangkan dengan benar. Penelitian ini bertujuan untuk melihat kondisi aset wakaf di Kota Bandung serta penggunaannya. Secara spesifik, penelitian ini melakukan validasi aset wakaf yang mencakup, ukuran, nilai, lokasi, kondisi saat ini dan penggunaannya serta melihat potensi pengembangan aset wakaf. Penelitian ini akan melaksanakan 3 tahapan penelitian. Tahapan penelitian pertama akan dimulai dengan melakukan studi literatur, desain kerangka penelitian, pengumpulan data awal. Selanjutnya tahapan kedua akan pemetaan aset tanah wakaf di Kota Bandung berdasarkan data SIWAK. Tahapan ketiga akan dilakukan proses wawancara kepada Nazhir yang telah ditentukan. Terakhir, tahapan yang akan dilakukan adalah menyusun kesimpulan dan rekomendasi, dan menuliskan laporan hasil penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan penggunaan aset wakaf sudah sesuai dengan peruntukan penggunaannya. Lokasi aset wakaf yang sudah sesuai dengan kecamatan KUA terdaftar, namun masih belum ada alamat lengkap yang dapat langsung menunjukkan lokasi aset wakaf tersebut. Dalam penelitian ini ditemukan juga terdapat potensi ekonomi yang bisa dikembangkan terhadap aset wakaf baik merupakan pengembangan dari aktifitas yang sudah berjalan maupun menambah aktifitas baru. Nazhir mengelola aset wakaf tergolong baik. Nazhir yang berupa badan hukum atau yayasan telah menerbitkan laporan keuangan pengelolaan aset wakaf serta adanya monitoring dan evaluasi rutin.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pelaksanaan aktifitas wakaf sudah dimulai sejak zaman Rasulullah ketika mendirikan masjid pertama di Quba. Kemudian mendirikan masjid Nabawi di Madinah. Penggunaan masjid di zaman Rasulullah bukan hanya sebagai sarana ibadah ritual saja, melainkan digunakan berbagai kegiatan administrasi pemerintahan, pertemuan musyawarah, latihan militer, dan lainnya. Praktik wakaf semakin banyak dilakukan para sahabat dalam mengembangkan perekonomian masyarakat, seperti Utsman bin Affan yang membeli sumur dari seorang yahudi, dan kemudian mewakafkannya untuk umat Islam, Umar bin Khattab yang mewakafkan kebun-kebun kurmanya untuk hasilnya di terima oleh umat muslim.

Praktik wakaf dilakukan juga sejak Islam masuk ke Indonesia. Tanah-tanah yang digunakan untuk membangun masjid dan surau, ataupun membangun madrasah dan tempat pengajian. Aktifitas wakaf masih terus dipraktikkan sampai saat ini karena umat Islam meyakini bahwa pahala bagi wakif akan terus mengalir walaupun wakif sudah meninggal dunia.

Undang Undang Wakaf No 41 Tahun 2004 menjadi penguat atas peraturan pemerintah No 27 Tahun 1977 tentang wakaf tanah dan UU Agraria no 5 tahun 1960 dalam pengadministrasian perwakafan. Dengan pengelolaan wakaf yang lebih baik diharapkan aset aset wakaf ini bisa menunjang untuk membangun umat Islam lebih makmur dan sejahtera.

Potensi ekonomi dari pengelolaan wakaf sangat luar biasa besar, menurut Badan Wakaf Indonesia, potensi wakaf Indonesia bisa mencapai Rp 2000 triliun. Dengan potensi ekonomi yang sebesar itu tentu para nazhir menjadi kunci dari keberhasilan pengelolaan wakaf tersebut. Nazhir sebagai pengelola wakaf tentu harus memiliki inovasi dalam pengoptimalan aset-aset wakaf yang dikelolanya. Hal ini menjadi penting bahwa seorang nazhir haruslah mampu mengelola secara profesional, amanah, dan optimal.

Dalam rangka mengoptimalkan pengelolaan wakaf, tentu diawali dari pencatatan dan pengadministrasian yang baik. Saat ini pendataan aset wakaf baru dilakukan oleh Kementerian Agama melalui Sistem Informasi Wakaf (SIWAK). Bagi wakif yang akan berwakaf akan menyerahkan kepada nazhir yang mengelola, kemudian akan mendaftarkan harta wakafnya melalui KUA tempat ia berada.

1.2. Rumusan Masalah

Pendataan aset wakaf sudah dilakukan dalam SIWAK, namun informasi yang diberikan oleh sistem SIWAK masih belum memberikan informasi untuk pengelolaan aset wakaf yang lebih baik. Dengan demikian perlu dilakukan upaya pemutakhiran informasi aset wakaf yaitu berupa:

1. Validasi aset wakaf yang mencakup, ukuran, nilai, lokasi, kondisi saat ini dan penggunaannya.
2. Potensi pengembangan aset wakaf.

1.3. Tujuan dan Pelaksanaan Kegiatan

Penelitian ini bertujuan untuk melihat kondisi aset wakaf di Kota Bandung serta penggunaannya. Secara spesifik penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Memvalidasi aset wakaf yang mencakup, ukuran, nilai, lokasi, kondisi saat ini dan penggunaannya.
2. Melihat potensi pengembangan aset wakaf.

Penelitian ini akan melaksanakan 3 tahapan penelitian. Tahapan penelitian pertama akan dimulai dengan melakukan studi literatur, desain kerangka penelitian, pengumpulan data awal. Selanjutnya tahapan kedua akan pemetaan aset tanah wakaf di Kota Bandung berdasarkan Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) Kementerian Agama Republik Indonesia. Tahapan ketiga akan dilakukan proses wawancara kepada Nazhir yang telah ditentukan. Terakhir, tahapan yang akan dilakukan adalah menyusun kesimpulan dan rekomendasi, dan menuliskan laporan hasil penelitian.

1.4. Keluaran

Keluaran penelitian ini berupa laporan tentang kondisi aset tanah wakaf di Kota Bandung berdasarkan *benchmark* di Sistem Informasi Wakaf (SIWAK).

1.5. Sistematika Laporan

Penelitian ini terbagi menjadi 5 bagian yang terdiri dari:

BAB I Pendahuluan

Berisi latar belakang pentingnya melakukan pemetaan dan validasi aset wakaf di Kota Bandung. Bagian ini akan menjelaskan latar belakang, rumusan masalah, tujuan, keluaran, pelaksanaan kegiatan, dan rencana kegiatan anggaran biaya.

BAB II Tinjauan Pustaka

Berisi uraian landasan teori, pengertian serta peraturan wakaf yang ada di Indonesia.

BAB III Metodologi Penelitian

Berisi penjelasan terkait data yang digunakan, sumber data, teknis pengumpulan data sampel. Selain itu, penjelasan terkait metode analisis yang digunakan, selain itu juga kuesioner yang akan ditanyakan ke Nazhir.

BAB IV Hasil dan Analisis Kajian

Berisi penjelasan kondisi wakaf di Kota Bandung, hasil survei kepada Nazhir tentang tanah wakaf yang akan dilihat validasi nya.

BAB V Penutup

Berisi resensi kesimpulan yang didapat dari riset ini, yang dihasilkan berdasarkan kerangka penelitian yang digunakan serta data dan metodologi yang diambil. Kesimpulan ini akan menjawab maksud dan tujuan dari pelaksanaan riset ini. Selain itu, berdasarkan kesimpulan tersebut, akan disusun daftar rekomendasi yang bisa dilakukan dalam upaya pengoptimalkan aset tanah wakaf di Kota Bandung.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Konsep Wakaf

Beberapa ulama berbeda pendapat dalam mengartikan wakaf. hal tersebut mengakibatkan implikasi fiqih untuk wakaf pun berbeda. Pengertian wakaf jika dilihat secara etimologis adalah “al-Habs” yang berasal dari bahasa Arab “Waqf”. Jika artikan ke bahasa Indonesia adalah menahan, berhenti, atau diam. Apabila pengertian dari wakaf tersebut dihubungkan dengan harta, seperti tanah, binatang, dan yang lain, maka dapat diartikan sebagai pembekuan hak milik untuk kebaikan tertentu (Ibn Manzhur, 1954).

Hanafiyah mendefinisikan wakaf sebagai menahan materi benda (al-‘ain) milik pihak yang mewakafkan (Wakif) dan dimanfaatkan oleh siapapun untuk tujuan kebaikan (Ibnu al-Humam). Sedangkan Malikiyah mendefinisikan wakaf adalah menjadikan mafaat suatu harta yang dimiliki (walaupun pemiliknya dengan cara sewa) untuk diberikan kepada orang yang berhak satu akad (shighat) dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan keinginan Wakif (al-Dasuqi). Definisi diatas menegaskan bahwa harta wakaf tidak lepas dari wakif, tetapi wakaf dapat mencegah wakif melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikan dan berkewajiban menyedekahkan manfaatnya.

Berbeda dari definisi sebelumnya, Syafi’iyah mengartikan wakaf sebagai harta yang ditahan dan memberi manfaat serta kekal materi bendanya (al-‘ain) dengan cara memutuskan hak pengelolaan Wakif dan diserahkan ke Nazhir yang diperbolehkan sesuai syariah (al-Syarbini). Berdasarkan definisi tersebut, Wakif yang sudah melepaskan harta untuk wakaf, tidak boleh melakukan apa saja terhadap harta wakaf tersebut, seperti; tidak boleh dijual, diwariskan, dihibahkan, bahkan tidak boleh menarik kembali. Selain itu juga, Syafi’iyah menjelaskan harta yang di wakafkan kekal materi bendanya (al-‘ain), artinya harta wakaf tidak mudah rusak dan musnah, serta dapat

diambil manfaatnya. Menurut Hanabilah, wakaf adalah menahan asal harta (tanah) dan menyederhanakan manfaat yang dihasilkan (Ibn Qudamah, 1972).

Majelis Ulama Indonesia atau MUI mendefinisikan wakaf menahan harta yang dapat dimanfaatkan tanpa hilang bendanya, tidak melakukan tindakan hukum pada harta yang diwakafkan, dan disalurkan pada sesuatu yang tidak haram atau mubah. Undang – undang No. 41 Tahun 2004, wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan atau menyerahkan sebagian harta untuk dimanfaatkan selamanya atau jangka waktu tertentu yang ditujukan untuk ibadah dan kesejahteraan umum.

Kalangan ahli fiqih berpendapat bahwa praktik hukum wakaf memerlukan rukun-rukun wakaf, seperti; 1. orang yang memberik wakaf (waqifi), 2. Barang yang diwakafkan (mauquf bih), 3. penerima wakaf (mauqul ‘alaih), 4. pernyataan atau ikrar wakaf (shighat), 5. pengelola (nazhir), baik berupa lembaga atau orang.

Adanya wakaf dapat dimanfaatkan sebagai pengembangan kehidupan keagamaan dan untuk kesejahteraan umum Islam. Namun, karena sifatnya adalah benda, wakaf berhubungan antar hak dan kepentingan orang, maka wakaf memerlukan tertiba administrasi dan aspek-aspek lain dalam kehidupan masyarakat agar tidak mengganggu hak dan kewajiban orang lain. Mengatasi masalah tersebut pemerintah menerbitkan Undang-Undang tentang wakaf. Diharapkan dengan adanya Undang-Undang tersebut ketertiban dalam praktik wakaf dapat terwujud.

Kekuasaan Negara yang wajib menjalankan syari’at agama masing-masing tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 29 ayat (1) dibawah Bab Agama, Indonesia berdasarkan atas Ketuhanan Yang Maha Esa. Berdasarkan Undang-Undang tersebut, jelas bahwa wakaf merupakan ibadah alamiah yang berupa penyerahan harta (mal) yang dimiliki seseorang menurut tata cara nya. Wakaf diatur juga dalam Undang-Undang Agraria No. 5/1960 pasal 49 dimana; 1. Hak milik tanah badan – badan keagamaan selama digunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi, 2. Untuk tujuan peribadatan dan keperluan suci lainnya, dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.

Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 mendefinisikan wakaf menjadi benda tidak bergerak dan benda bergerak. Benda tidak bergerak digolongkan seperti; hak atas tanah, bangunan atau bagian bangunan, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah serta hak milik atas rumah susun. Sedangkan benda bergerak seperti, uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual dan hak sewa. Khusus untuk benda bergerak berupa uang, UU No. 41 Tahun 2004 mengaturnya dalam 4 pasal yaitu Pasal 28 sampai Pasal 31. Hal ini sejalan dengan fatwa Majelis Ulama Indonesia pada tahun 2002 yang isinya membolehkan wakaf uang. Hal berbeda berikutnya yang terdapat dalam UU No. 41 Tahun 2004 adalah mengenai pengertian sekaligus rukun wakaf.

Implementasi dari UU No. 41 Tahun 2004 tersebut, terbitlah Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang Implementasi UU No 41 Tahun 2004. PP tersebut ditindalajuti dengan terbitnya Surat Edaran (SE) Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 3062/ 020/ VII/ 2016 tentang Hal Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf. Peraturan-peraturan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah Republik Indonesia, merupakan usaha pemerintah untuk menjaga dan melestarikan tanah wakaf yang ada di Indonesia.

2.1.2. Sistem Informasi Wakaf (SIWAK)

SIWAK adalah singkatan dari "Sistem Informasi Wakaf" sebuah program/aplikasi yang disediakan Kementerian Agama Republik Indonesia untuk mencatat harta-harta aset wakaf, khususnya berupa tanah. Informasi yang di sajikan oleh Siwak adalah yang berkaitan dengan wakaf tanah dan informasi penggunaan aset tersebut.

2.1.3. Pendayagunaan Aset Wakaf

Wakaf banyak memberikan informasi terkait dengan keberhasilannya sebagai pendorong kegiatan ekonomi untuk kepentingan umat. sebagai contoh adalah pengelolaan aset wakaf di Mesir, Malaysia, Turki dan lainnya. keberhasilan wakaf ini tidak hanya saat ini saja, namun sudah di mulai sejak zaman kenabian di Jazirah Arab.

Praktif wakaf di Indonesia tentu bukan hal baru, namun praktik ini sudah dilakukan sejak zaman awal-awal Islam di Indonesia. Namun sayang, wakaf yang dilakukan di Indonesia belum mampu memberikan dampak signifikan untuk kesejahteraan masyarakat. penggunaan wakaf, masih lebih banyak digunakan sebagai masjid, madrasah, dan tanah kuburan. perlu adanya upaya untuk optimalisasi penggunaan aset wakaf ini agar aset wakaf tersebut bisa memberikan dampak terhadap masyarakat secara langsung.

2.1.4. Nazhir

Dalam UU No. 41 Tahun 2004, Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Dalam mengelola aset wakaf, tentu nazhir adalah faktor yang penting.

Adapun ketentuan sebagai nazhir disebutkan dalam Undang-Undang Wakaf sebagai berikut; nazhir adalah perseorangan, organisasi, atau badan hukum. Pasal 10 undang undang tersebut menjelaskan bahwa syarat sebagai nazhir perorangan adalah sebagai berikut; a. warga negara Indonesia; b. beragama Islam; c. dewasa; d. amanah; e. mampu secara jasmani dan rohani; dan f. tidak terhalang melakukan perbuatan hukum. Adapun sebagai organisasi haruslah; a. pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan b. organisasi yang bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan dan/atau keagamaan Islam. Adapun nazhir yang berupa badan hukum maka; pengurus badan hukum yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan b. badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan c. badan hukum yang bersangkutan bergerak di biding sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.

2.1.5. Tugas Nazhir

UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 11 menjelaskan pula tugas dari Nazhir, untuk melakukan: a. pengadministrasian harta benda wakaf; b. mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya; c.

mengawasi dan melindungi harta benda wakaf; d. melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, pasal 12 memperbolehkan Nazhir dapat menerima imbalan dari hasil bersih atas pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf yang besarnya tidak melebihi 10% (sepuluh persen).

Pasal 13 menjelaskan bahwa dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, nazhir memperoleh pembinaan dari Menteri dan Badan Wakaf Indonesia.

2.2. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini dimaksudkan untuk membatasi ruang lingkup penelitian kualitatif, sekaligus membatasi pemilihan data mana yang relevan dan mana yang tidak relevan. Penelitian ini difokuskan kepada “Pemetaan Aset Wakaf di Kota Bandung” dengan batasan pada data-data yang diperoleh dari hasil penelitian.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian

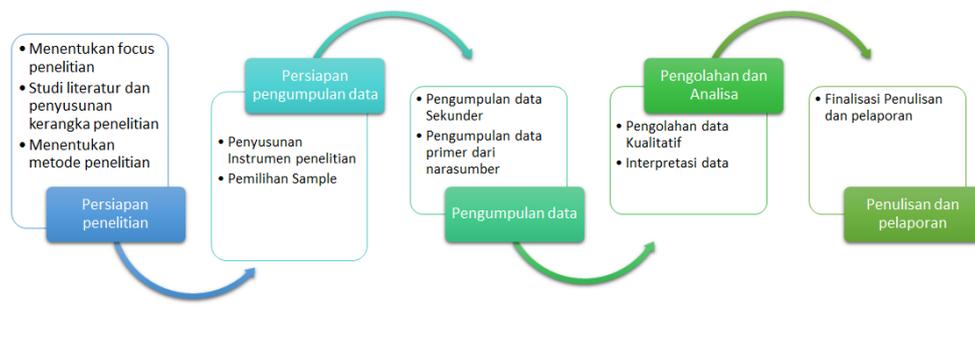
Metode yang di gunakan untuk penelitian ini adalah metode kualitatif dengan instrumen survey dan wawancara untuk mengkaji pemetaan wakaf di Kota Badung. Pengambilan data dilakukan dengan *desk study* dan *on field research* wawancara. *Desk study* merupakan teknik pengumpulan data dan informasi melalui pemeriksaan dan analisis data serta informasi. Analisis *desk study* pada penelitian ini menggunakan *website* Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) dari Kementerian Agama RI. Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan terhadap para nazhir yang terdaftar dalam sistem Informasi Wakaf (SIWAK). Daftar pertanyaan disajikan pada Lampiran 1.

3.2 Subjek Penelitian

Penelitian ini berfokus untuk mendapatkan informasi selengkapya prihal tanah/aset wakaf dengan berbagai kondisinya. sehingga yang menjadi subjek penelitian adalah para nazhir yang mana mereka paling mengetahui kondisi aset yang dikelolanya.

3.3 Tahap Penelitian

Tahapan penelitian dijelaskan di Gambar 1 berikut:



Gambar 1. Tahapan Penelitian

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Sampling dilakukan dengan metode *probability stratified Cluster Sampling* dimana sample yang diambil akan di kelompokkan berdasarkan Kecamatan KUA berada, kemudian dilakukan cluster sampling berdasarkan jumlah aset wakaf yang dilakukan secara acak.

3.5 Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian ini menggunakan teknik wawancara. Menurut Taylor dan Bogdan, wawancara adalah temu muka antara peneliti dengan subyek penelitian, dalam rangka memahami pandangan subyek penelitian mengenai hidupnya, pengalamannya, ataupun situasi sosial sebagaimana diungkapkan dalam bahasanya sendiri.

BAB IV

HASIL DAN ANALISIS KAJIAN

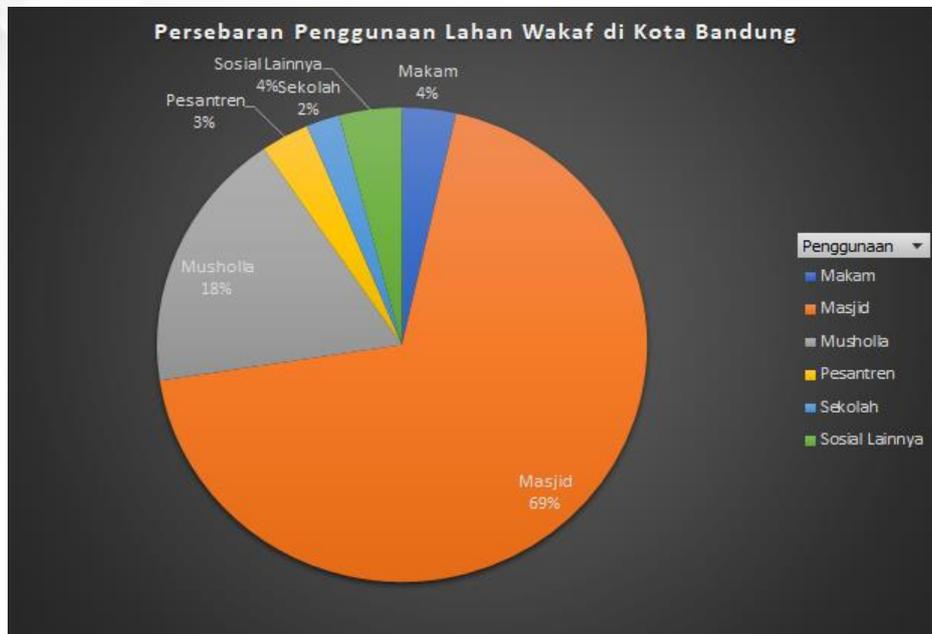
4.1. Kondisi Wakaf di Kota Bandung

Luas wilayah Kota Bandung adalah 167,31 km² atau 0,47% dari luas Provinsi Jawa Barat. Berdasarkan luas tersebut Kota Bandung dibagi menjadi 30 kecamatan yang mencakup 151 kelurahan (Kota Bandung Dalam Angka, 2019). Kecamatan terluas adalah Kecamatan Gedebage dengan luas 9,58 km². Sedangkan kecamatan dengan luas terkecil adalah Kecamatan Astananyar yaitu dengan luas wilayah 2,89 km². Secara demografi, jumlah penduduk Kota Bandung di tahun 2018 sebanyak 2.467.821 jiwa. Jumlah penduduk tersebut jika dilihat menurut keyakinan, maka persentase beragama Islam sebesar 92%, persentase beragama Kristen sebesar 5,30%, Katolik sebesar 2,20%, Budha sebesar 0,50%, dan Hindu sebesar 0,10%.

Mayoritas penduduk beragama Islam mendorong praktik keagamaan dilakukan dengan baik. Salah satunya adalah praktik wakaf yang diatur dalam fiqih muamalah dan Undang-Undang di Indonesia. Selain itu juga praktik wakaf bertujuan untuk membantu masyarakat yang membutuhkan. Hal tersebut terlihat dari alokasi penggunaan tanah wakaf yang digunakan untuk masjid, musala, makam, pesantren, sekolah, dan sosial lainnya. Praktek yang dilakukan masyarakat di Kota Bandung telah sesuai dengan Departemen Agama (2003) yang melihat wakaf dari dua sudut pandang. Pertama, sudut pandang religius, dimana wakaf merupakan anjuran agama Allah yang perlu dipraktikkan pada masyarakat muslim, sehingga mereka yang memberi wakaf (wakif) mendapat pahala dari Allah. karena melakukan anjuran tersebut. Kedua, dimensi sosial ekonomi, di mana kegiatan wakaf melalui uluran tangan sang dermawan telah membantu sesama untuk saling tenggang rasa, sehingga dapat menimbulkan rasa cinta kasih kepada sesama manusia.

Wakaf di Kota Bandung terdapat sebanyak 2.041 lokasi dengan luas 51,64 Ha. Berdasarkan lokasi tersebut, 1951 sudah disertifikasi atau 49,4 Ha, sedangkan 90 lokasi belum disertifikasi atau 2,3 Ha. Ditinjau menurut penggunaan tanah wakaf di Kota

Bandung, 69% digunakan untuk masjid, musala 18%, makam 4%, pesantren 3%, sekolah 2%, serta sosial lainnya sebesar 4%.

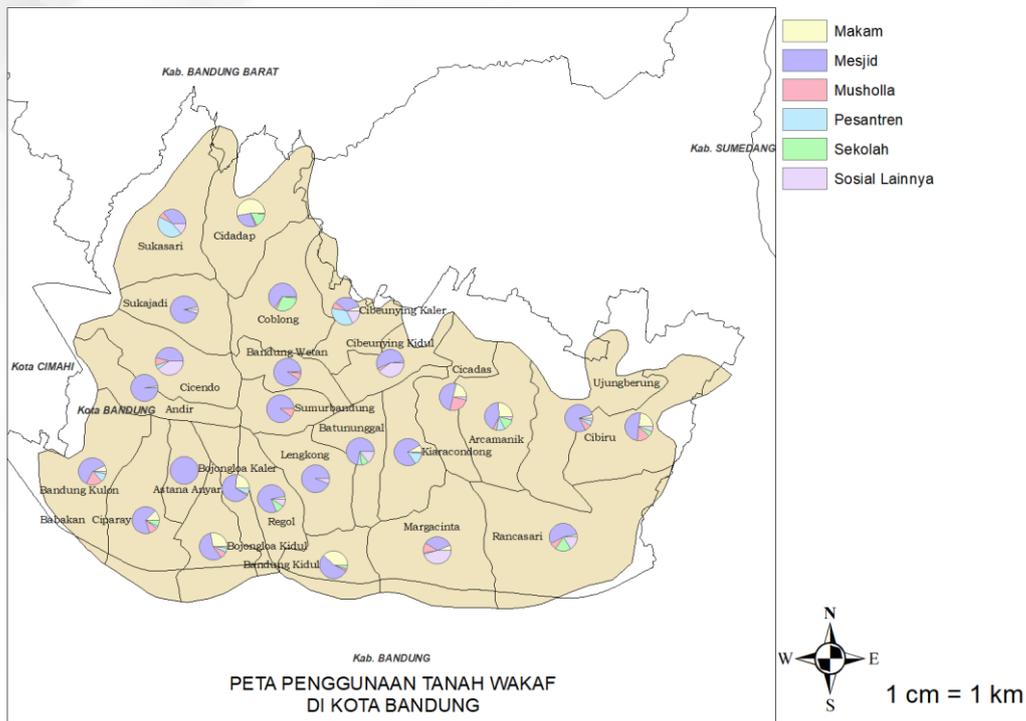


Gambar 2. Penggunaan Lahan Wakaf di Kota Bandung

Sumber: SIWAK Kementerian Agama RI.

Ditinjau menurut kecamatan, lokasi wakaf paling banyak terdapat di Kecamatan Kiaracondong dengan jumlah 138 lokasi. Sedangkan kecamatan dengan jumlah lokasi wakaf paling sedikit terdapat di Kecamatan Sumur Bandung dengan jumlah 17 lokasi. Untuk luas tanah wakaf Kecamatan Margacinta merupakan kecamatan dengan tanah wakaf paling luas di Kota Bandung yaitu 3,72 Ha. Sedangkan Kecamatan Bandung Wetan merupakan kecamatan dengan tanah wakaf paling sedikit yaitu 0,21 Ha.

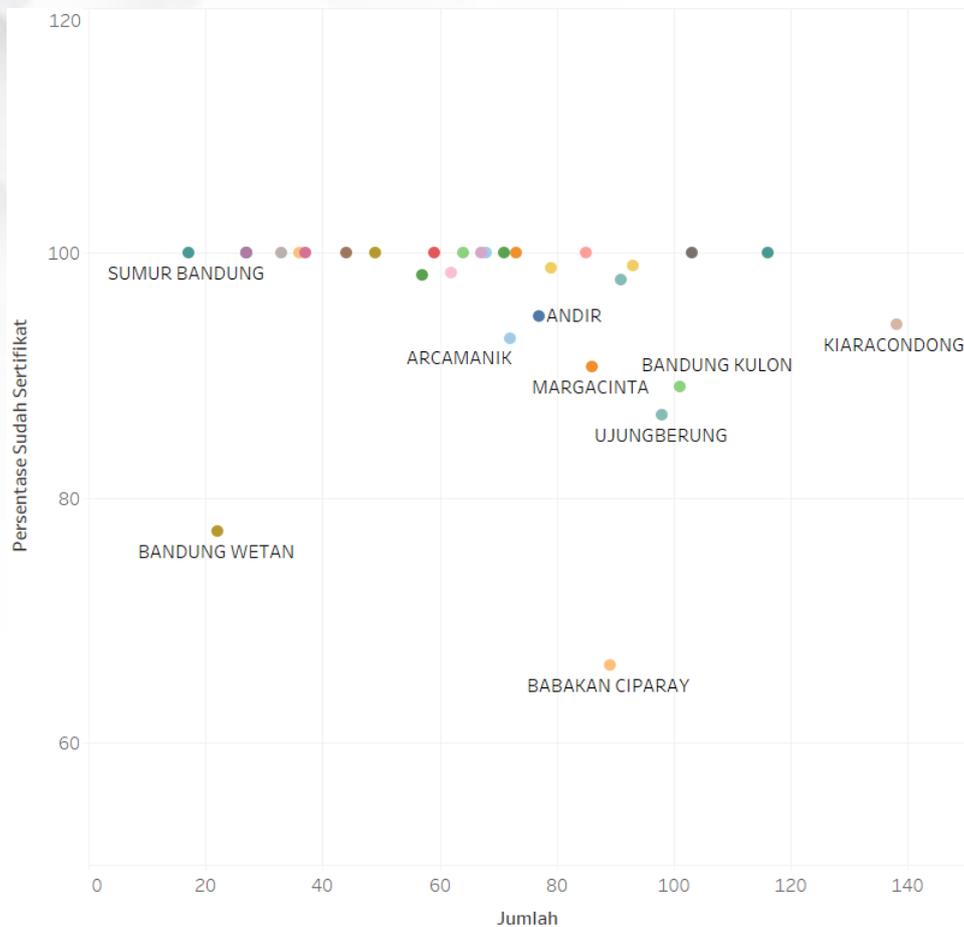
Tanah wakaf di Kota Bandung berdasarkan Sistem Informasi Wakaf Kementerian Agama RI yang telah di sertifikasi sebanyak 95,6% atau 1.951, sedangkan sisanya masih belum tersertifikasi. Jika dilihat berdasarkan kecamatan, baru 17 kecamatan yang memiliki persentase tanah wakaf yang sudah di sertifikasi, sedangkan 13 kecamatan masih belum di sertifikasi.



Gambar 3. Penggunaan Tanah Wakaf Menurut Kecamatan di Kota Bandung

Sumber : SIWAK Kementerian Agama RI.

Berdasarkan Gambar 1, ada beberapa kecamatan yang memiliki lokasi wakaf diatas rata-rata, namun tanah yang di sertifikasi belum mencapai 100%. Misalnya, Kecamatan Bandung Kulon yang memiliki 101 lokasi wakaf, namun yang di sertifikasi baru 89,1%, serta Kecamatan Babakan Ciparay memiliki 89 lokasi dan 66,3% baru di sertifikasi.



Gambar 4. Persentase Tanah Wakaf Yang Sudah Memiliki Sertifikat dan Luas Lahan Wakaf

Sumber : SIWAK Kementerian Agama RI.

4.2. Hasil Survei

Survei dilakukan di sepuluh Kecamatan di Kota Bandung dengan sepuluh Kelurahan yang mewakili sampel.

4.2.1 Kelurahan Hegarmanah Kecamatan Cidadap

Berdasarkan hasil survei diketahui bahwa salah satu tanah wakaf di Kecamatan Cidadap sesuai dengan data yang terdapat di SIWAK yaitu digunakan untuk sekolah. Nazhir yang mengelola aset wakaf tersebut berbentuk Yayasan yang terdiri 4 orang

Nazhir. Rata-rata umur Nazhir yang mengelola aset wakaf tersebut diatas 65 tahun. Berdasarkan hasil wawancara juga diketahui bahwa pengalaman nazhir mengelola aset wakaf dari 1978 atau 41 tahun. Aset wakaf yang dikelola seluas 3000 m² yang dialokasikan untuk sekolah dari jenjang Taman Kanak-Kanak (TK) sampai dengan Sekolah Menengah Pertama (SMP).

Mayoritas penduduk di sekitar aset wakaf bekerja sebagai PNS, buruh, dan wiraswasta. Nazhir memiliki rencana pengembangan aset wakaf fokus di bidang pendidikan, yaitu pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan (SMK). Nazhir menjelaskan bahwa untuk rencana pengembangan masih memiliki lahan yang cukup untuk pembangunan SMK. Namun, aset wakaf tersebut membutuhkan tembok penyangga longsor, karena berdasarkan hasil wawancara sekitar aset wakaf rawan longsor.

Aset wakaf di Kelurahan Hegarmanah Kecamatan Cidadap dapat dikategorikan sebagai wakaf yang produktif. Hal ini didasarkan bahwa perkiraan penghasilan kotor dari aset wakaf tersebut Rp 10.000.000 sampai Rp 15.000.000. Ditambahkan lagi bahwa manfaat yang dirasakan oleh masyarakat sekitar dengan adanya sekolah dapat menambah tingkat pendidikan dan mengurangi hal – hal negatif lainnya. Selain itu juga tata cara kelola nazhir tergolong baik. Adanya rencana pengembangan dan pembangunan setiap tahun, adanya kegiatan Monitoring dan Evaluasi (Monev) terhadap kegiatan nazhir. Penyusunan laporan keuangan / pengelolaan aset wakaf juga dilakukan untuk informasi kepada *stakeholder*.

4.2.2 Kelurahan Sadang Serang Kecamatan Cobleng

Hasil survei aset wakaf yang dikelola menjadi mesjid di Kelurahan Sadang Serang Kecamatan Cobleng sesuai dengan data yang terdapat di SIWAK. Selain itu juga berdasarkan informasi yang didapat, bahwa aset wakaf digunakan untuk Madrasah Diniyah dan kegiatan RW lainnya. Aset wakaf dikelola oleh Nazhir dalam bentuk yayasan yang berjumlah 6 orang, dengan rata-rata umur Nazhir 49 tahun. Namun, data yang berbeda dengan SIWAK untuk nama nazhir dan nama wakif. Untuk luas aset wakaf sendiri 700 m².

Mayoritas penduduk di sekitar aset wakaf bekerja sebagai PNS, karyawan swasta, pensiunan, mahasiswa, dan penduduk pendatang. Aset wakaf yang berupa mesjid memerlukan kelengkapan, seperti; pengembangan kegiatan sosial keagamaan yang mulai berkurang dan kebutuhan pengadaan mobil ambulan karena penduduk sekitar sudah memiliki kegiatan masing-masing. Untuk madrasah masih sangat kekurangan fasilitas, seperti; kekurangan bahan ajar dan alat peraga, belum ada rak buku, serta CCTV yang hilang. Untuk nilai aset wakaf sendiri diperkirakan diatas 1 miliar, karena tingginya nilai bangunan disekitar aset wakaf.

Nazhir memiliki rencana pengembangan aset wakaf tersebut, seperti dana kematian, tabungan kurban, penghormatan kepada penduduk yang meninggal. Fokus aset wakaf tersebut dalam bidang sosial. Aset wakaf digolongkan sebagai aset yang tidak produktif, karena berupa mesjid dan tujuan utama mesjid adalah untuk umat. Sumber pendanaan aset wakaf berasal sedekah warga sekitar dan yayasan. Untuk tata kelola aset wakaf telah dilakukan Monitoring dan Evaluasi (Monev) serta penyusunan laporan keuangan untuk para *stakeholder*.

4.2.3 Kelurahan Cipadung Kulon Kecamatan Panyileukan

Berdasarkan data SIWAK salah satu aset wakaf di Kelurahan Cipadung Kulon Kecamatan Panyileukan dialokasikan untuk sosial lainnya. Setelah dilakukan validasi tanah wakaf tersebut digunakan untuk mesjid dan sekolah. Selain itu, nazhir yang bentuk individu serta wakif sesuai dengan data di SIWAK. Luas aset wakaf seluas 293 m². Nazhir juga mengetahui nomor dan tanggal sertifikat aset wakaf yang sesuai dengan SIWAK.

Penduduk di sekitar aset wakaf berprofesi sebagai PNS, buruh, pekerja sosial, dan karyawan swasta. Disekitar aset wakaf belum adanya pondok pesantren, hal ini bisa ditindak lanjutkan dengan pembebasan lahan. Nilai aset wakaf sendiri meningkat dari awal akad sampai sekarang sebesar 13,3%. Nazhir juga memiliki rencana pengembangan aset wakaf, terutama dibidang pendidikan. Namun, hal tersebut terhalangi oleh terbatasnya lahan.

Perencanaan tahun akan dilakukan oleh Nazhir seperti pengelolaan masjid, UPZ, dan Yayasan Ikhlas Madhnai (Madrasah Pendidika) yang akan ditingkatkan. Namun, untuk tata kelola nazhir belum melakukan Monitoring dan Evaluasi (Monev) serta penyusunan laporan keuangan untuk para *stakeholder*.

4.2.4 Kelurahan Cigondewah Kidul Kecamatan Bandung Kulon

Hasil survei di salah satu aset wakaf di Kelurahan Cigondewah Kidul Kecamatan Bandung Kulon diketahui sesuai dengan data yang terdapat di SIWAK baik itu untuk nazhir, wakif, serta alokasi penggunaan wakaf. Nazhir berbentuk yayasan dengan alokasi 2 sekolah, pesantren, serta tempat bersalin yang bekerjasama dengan Sinergi Foundation. Aset wakaf sendiri memiliki luas 4.400 m² yang telah dikelola sejak 1989.

Penduduk di sekitar aset wakaf berprofesi sebagai PNS, pekerja sosial, dan karyawan swasta. Beberapa yang dibutuhkan disekitar aset wakaf adalah pendidikan gratis serta sarana untuk penghafalan Al-Qur'an. Ketika akad wakaf pertama kali dilakukan nilainya sebesar Rp. 50.000 / m². Sedangkan nilai aset wakaf sekarang diperkirakan Rp. 10.000.000 / m².

Untuk rencana pengembangan, aset wakaf difokuskan untuk pendidikan dan rumah bersalin. Jika dilihat luas aset wakaf, maka rencana pengembangan cukup bisa terlaksana. Banyaknya kegiatan di aset wakaf, maka dapat dikategorikan aset wakaf cukup produktif. Nazhir juga tidak melakukan penghimpunan dana dari masyarakat, kecuali untuk kegiatan insidental karena menggunakan dana BOS dari pemerintah. Tata kelola aset wakaf juga cukup baik, karena adanya Monev serta penyusunan laporan keuangan untuk pengelolaan aset wakaf kepada *stakeholder*.

4.2.5 Kelurahan Warung Muncang Kecamatan Bandung Kulon

Hasil observasi ke salah satu aset wakaf di Kelurahan Warung Muncang Kecamatan Bandung Kulon diketahui sesuai dengan data yang tersedia di SIWAK yaitu berupa Masjid. Nazhir dikelola berbentuk Yayasan. Luas aset wakaf seluas 1.000 m² yang digunakan untuk Masjid Al-Jihad dan sekolah.

Penduduk sekitar aset wakaf berprofesi sebagai PNS, buruh, dan karyawan swasta. Namun, masih sedikit nya tempat menjual barang kebutuhan sehari – hari, sehingga yang diperlukan di sekitar aset wakaf adalah ruko. Berdasarkan kebutuhan tersebut nazhir berencana mengembangkan aset wakaf untuk keperluan ekonomi yaitu ruko dan aula, serta dibidang pendidikan. Untuk luas aset wakaf masih cukup untuk melakukan pengembangan tersebut. Walaupun aset wakaf sekarang sudah dikategorikan sebagai produktif. Rencana pengembangan aset wakaf tersebut ditujukan juga untuk pemberdayaan pengurus mesjid agar meningkatkan kesejahteraan.

Untuk tata kelola mesjid sudah baik dengan adanya Monev serta pembuatan laporan keuangan atau pengelolaan aset wakaf yang diperlukan oleh *stakeholder*. Sumber pembiayaan aset wakaf dari sumbangan serta bantuan dari pemerintah ataupun Jamaah.

4.3 Analisis Penelitian

Menganalisis data yang diperoleh maka dapat kita dapat temuka beberapa hal sebagai berikut:

4.3.1 Profil Nazhir

Berdasarkan Tabel 1 di bawah ini, didapati bahwa nazhir yang merupakan badan hukum adalah sebanyak 85% sedangkan 15% lainnya merupakan individu. Jumlah nazhir berstatus badan hukum yang terdiri dari lebih dari tiga orang sebesar 84%, sedangkan dalam usia nazhir kurang dari 50 tahun sebanyak 33%. Selanjutnya, nazhir yang memiliki pengalaman dalam mengelola aset lebih dari 15 tahun sebanyak 83%. Luas lahan wakaf yang lebih dari rata-rata sampel penelitian sebesar 33%. Dalam data tersebut didapati pula bahwa terdapat nazhir yang mengelola aset lebih dari satu wakif sebanyak 16%.

Tabel 1. Profil Nazhir

Status Badan Hukum	Individu	16%
	Yayasan	84%
Jumlah Nazhir	<3	16%
	>3	84%
Usia Nazhir	<50	33%
	>50	67%
Pengalaman Nazhir	<15 tahun	17%
	>15 tahun	83%
Luas Lahan Wakaf yang dikelola	<1800 m ²	67%
	>1800 m ²	33%
Jumlah Aset wakaf	<1	84%
	>1	16%

Sumber: Hasil Survei

4.3.2 Validitas Aset Wakaf

Validitas aset wakaf memberikan gambaran informasi bahwa nazhir telah menggunakan aset wakaf sesuai dengan yang tercatat dalam SIWAK. Alamat aset wakaf, sudah sesuai dengan yang tercatat berdasarkan KUA di kecamatan, namun alamat aset wakaf belum tercatat dengan detil dalam sistem SIWAK. Nazhir dan wakif sudah berbuat sesuai dengan peruntukan pada ikrar wakaf yang dicantumkan pada sertifikat wakaf. Nazhir telah mengelola aset wakaf dengan menjadikan sarana pendidikan sebanyak 100%, sarana ibadah sebanyak 66%, dan sarana sosial sebanyak 50%. Potensi aset wakaf masih bisa dilakukan pengembangan, 50% nazhir masih memiliki area yang dapat digunakan untuk mengembangkan potensinya, 50% lagi menyatakan tidak cukup memiliki area untuk pengembangan. Adapun kebutuhan pengembangan aset wakaf yang dikelola nazhir 50% menyatakan membutuhkan pengembangan dalam infrastruktur,

16% dalam fasilitas pendukung, dan 33% untuk program-program. Dari aset wakaf tersebut terdapat 50% aset wakaf yang sudah dapat menghasilkan pendapatan.

Tabel 2. Validasi Aset Wakaf

Penggunaan Aset wakaf	100%	
	Tidak Sesuai dengan SIWAK	0
Alamat kecamatan Lokasi Aset Wakaf	Sesuai dengan SIWAK	100%
	Tidak Sesuai dengan SIWAK	0
Legalitas Aset Wakaf	Sudah Bersertifikat	100%
	Belum Bersertifikat	0
Nilai Aset Wakaf		
Penggunaan dan fasilitas Aset wakaf	Pendidikan	100%
	Sosial	50%
	Sarana Ibadah	66%
Potensi Pengembangan	Masih memiliki area	50%
	Tidak memiliki area	50%
Aset wakaf memiliki penghasilan	Iya	50%
	Tidak	50%
Kebutuhan pengembangan	Infrastruktur	50%
	Fasilitas pendukung	16%
	Program-program	33%

Sumber: Hasil Survei

4.3.3 Tata Kelola Nazhir

Tata kelola nazhir dapat dilihat dari beberapa poin yang disajikan dalam tabel diatas. Perencanaan tahunan dimiliki oleh semua nazhir yang menjadi subjek penelitian. Namun masih terdapat nazhir yang belum menyajikan laporan keuangan untuk para *stakeholder* sebesar 16%. Sebesar 50% dari nazhir yang menjadi subjek penelitian melakukan penghimpunan dana dari masyarakat berupa infak dan sedekah. Masih terdapat nazhir yang belum melakukan monitoring evaluasi (Monev) sebesar 16% yaitu pada nazhir perorangan.

Tabel 3. Tata Kelola Nazhir

Nazhir memiliki Perencanaan tahunan	Iya	100%
	Tidak	0%
Nazhir Memberikan Laporan pengelolaan wakaf kepada stakeholder	Iya	84%
	Tidak	16%
Nazhir mengelola penghimpunan selain wakaf	Iya	50%
	Tidak	50%
Nazhir melakukan monev	Iya	64%
	Tidak	16%

Sumber: Hasil Survei

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Penelitian ini dilakukan untuk memetakan aset wakaf yang ada di Kota Bandung. Beberapa hal yang dapat kami simpulkan ada sebagai berikut:

- 1) Penggunaan aset wakaf sudah sesuai dengan peruntukan penggunaannya. Begitupun lokasi aset wakaf yang sudah sesuai dengan kecamatan KUA terdaftar. Namun, masih belum ada alamat lengkap yang dapat langsung menunjukan lokasi aset wakaf tersebut. Kami menemukan juga bahwa nazhir yang sudah meninggal telah digantikan oleh keluarga dari nazhir.
- 2) Dalam penelitian ini ditemukan juga terdapat potensi ekonomi yang bisa dikembangkan terhadap aset wakaf baik merupakan pengembangan dari aktifitas yang sudah berjalan maupun menambah aktifitas baru. Selain dari menggunakan area wakaf yang masih ada, terbuka juga untuk pembebasan area untuk memperluas area wakaf. Pengelolaan aset wakaf yang sudah memiliki sumber pendapatan menandakan potensi untuk pengembangan yang lebih besar (ekspansif).
- 3) Keberadaan nazhir menjadi hal penting dalam pengelolaan aset. Kondisi aset yang terkelola sesuai peruntukannya membuktikan bahwa nazhir telah mengelola dengan baik. Nazhir yang berupa badan hukum telah menerbitkan laporan keuangan pengelolaan aset wakaf dan melakukan monitoring dan evaluasi rutin, hal ini menunjukkan transparansi pengelolaan aset wakaf kepada masyarakat. Kesulitan nazhir saat ini adalah terbatasnya sumber pendapatan lain sebagai tambahan modal untuk biaya operasional dan pengembangan aset wakaf. Saat ini, pendapatan bersumber dari infak yang dikumpulkan secara sederhana.

5.2. Rekomendasi

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, kami merumuskan beberapa poin rekomendasi perbaikan sebagai berikut:

- 1) Perlunya pembaharuan informasi wakaf dalam SIWAK dengan cara menambahkan variabel informasi berupa nilai aset wakaf, titik kordinat aset wakaf dan potensi pengembangan aset wakaf.
- 2) Perlunya program pendampingan dan edukasi pengelolaan aset wakaf.
- 3) Perlu dilakukan program kolaborasi dan pengelolaan bersama dalam jejaring para nazhir agar terjadi *sharing* informasi.
- 4) Mengoptimalkan peran BWI untuk pembinaan dan pendampingan para nazhir wakaf.

STUDI KASUS



**KAB.
BOGOR**



Abstrak

Pelaksanaan wakaf telah memiliki peran yang sangat besar dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, baik dalam kegiatan keagamaan, pendidikan, pelayanan kesehatan, hingga peningkatan kesejahteraan masyarakat. Namun, sayangnya pendataan aset wakaf ini belum terlaksana secara baik sehingga terdapat perbedaan antara data aset wakaf yang ada pada Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) dengan kondisi faktual di lapangan. Kajian Pemetaan Potensi Pengembangan Aset Wakaf di Kabupaten Bogor ini bertujuan untuk memverifikasi data aset wakaf yang terdapat pada SIWAK dengan kondisi faktual yang ada, khususnya yang terdapat di wilayah perdesaan. Daerah penelitian diambil secara purposif yaitu 6 desa/kelurahan yang ada di Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor. Kajian ini juga berupaya mengidentifikasi berbagai isu strategis yang perlu direspon dalam upaya membangun sistem pendataan wakaf yang baik. Terdapat 14 isu strategis yang berhasil diidentifikasi yang kemudian menjadi dasar dalam perumusan strategi yang dibutuhkan untuk optimalisasi pendayagunaan wakaf. Terdapat delapan strategi yang berhasil dirumuskan dari kajian ini yang selanjutnya kedelapan strategi ini disusun dalam suatu kanvas Arsitektur Strategi yang menjadi dasar pemberian rekomendasi dari kajian ini.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Wakaf merupakan satu diantara ajaran Islam yang menitikberatkan nilai-nilai sosial, berbagi dan pemerataan kesejahteraan. Dalam literatur Islam, wakaf merupakan ajaran agama yang tidak hanya berdimensi ibadah (spiritual), melainkan juga berdimensi sosial dan ekonomi.

Pelaksanaan wakaf didasarkan pada unsur kebajikan (*birr*), kebaikan (*ihsân*) dan persaudaraan (*ukhuwah*). Hal ini bermakna, bahwa ketika wakaf ditunaikan terjadilah pergeseran kepemilikan aset dari kepemilikan pribadi menuju kepemilikan Allah subhanahu wa ta'ala yang sekaligus terjadinya proses pendistribusian manfaat dari manfaat pribadi (*private benefit*) menuju manfaat bagi masyarakat secara lebih luas (*social benefit*).

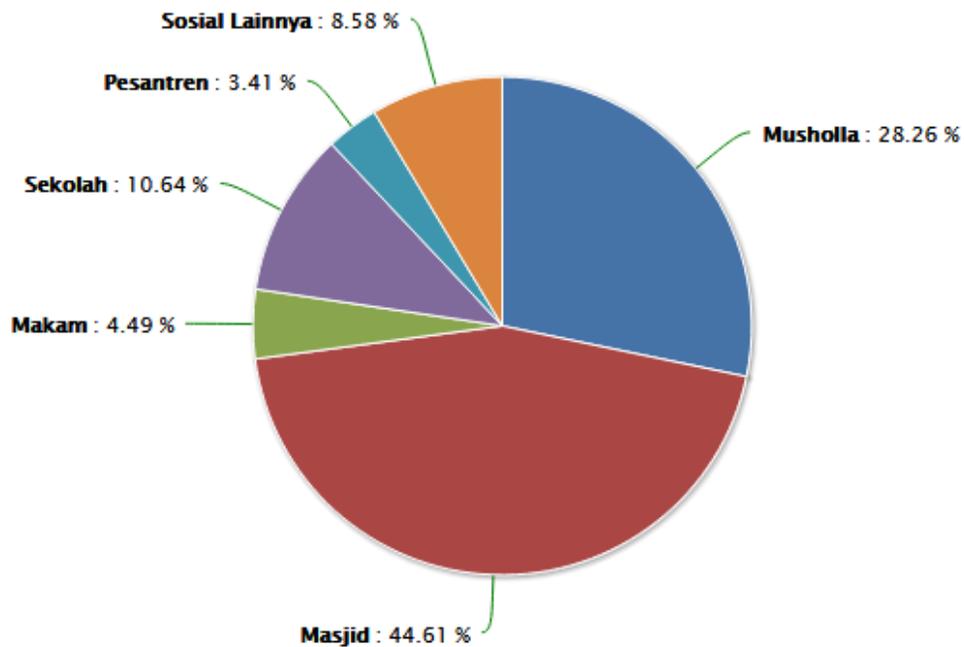
Dalam sejarah, wakaf telah memiliki peran yang sangat besar dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, baik dalam kegiatan keagamaan, pendidikan, pelayanan kesehatan, pelayanan sosial, pengembangan ilmu pengetahuan, pengentasan kemiskinan dan pemberdayaan ekonomi umat sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Wakaf telah disyariatkan dalam Islam pada tahun kedua hijriah. Tercatat dalam sejarah bahwa peristiwa wakaf yang pertama dilaksanakan oleh sahabat Umar bin Khattab terhadap tanahnya di Khaibar. Wakaf merupakan salah satu dari realisasi pelaksanaan perintah Allah subhanahu wa ta'ala dalam Al-Qur'an agar seseorang menafkahkan sebagian hartanya ke jalan Allah, dengan cara memisahkan sebagian harta yang dimiliki untuk dijadikan harta milik umum yang akan diambil manfaatnya bagi kepentingan orang lain atau umat manusia.

Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf menjelaskan pada Pasal 1, bahwa yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingan guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Wakaf ini diserahkan oleh wakif kepada nazhir sebagai pihak yang mengelola harta benda wakaf untuk dapat dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Nazhir dapat berupa perseorangan, organisasi dan badan hukum.

Wakaf menurut anggapan kebanyakan masyarakat adalah berupa tanah. Tetapi pada umumnya tanah wakaf tersebut belum dikelola secara produktif, yang berperan dalam proses pemberdayaan ekonomi umat. Berbagai masalah sering terjadi terkait tanah wakaf, diantaranya, tanah wakaf yang tidak atau belum disertifikasi, tanah wakaf yang masih digugat oleh sebagian keluarga, tanah wakaf yang dijual oleh pihak yang diberi amanat untuk mengelolanya, termasuk tukar guling (*ruislag*), tanah wakaf yang tidak adil dan tidak proporsional. Belum lagi penggelapan dan pengurangan luas tanah wakaf dan konflik antara yayasan dengan sebagian keluarga yang memberi tanah wakaf, serta tanah wakaf yang terlantar atau ditelantarkan.

Permasalahan tersebut tidak terlepas dari masih lemahnya sistem administrasi pencatatan data wakaf, sehingga pada tahun 2014 Dirjen Bimas Islam Kementerian Agama meluncurkan Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) untuk memberikan informasi tentang wakaf secara akurat dan *real time*. Pada tahun 2018, data aset wakaf yang tercatat dalam SIWAK sebanyak 372.267 lokasi dengan luas sebesar 50.196,58 Ha. Dari jumlah tersebut baru 61,76 persen yang telah tersertifikat sedangkan sisanya baru dalam bentuk Akte Ikrar Wakaf (AIW). Penggunaan aset wakaf dalam data SIWAK yang paling besar adalah sebagai Mesjid dan Musala (72,87 persen), diikuti untuk sekolah dan pesantren sebesar 14,05 persen, selanjutnya untuk makam sebesar 4,49 persen. Sedangkan sisanya sebesar 8,58 persen digunakan untuk kegiatan sosial lainnya (Gambar 1).

Badan Wakaf Indonesia (BWI) menyatakan bahwa potensi aset wakaf per tahun di Indonesia mencapai Rp2.000 Triliun dengan luas tanah wakaf mencapai 420.000 Ha. Jika dibandingkan dengan aset wakaf yang terdata dalam SIWAK, maka masih banyak aset wakaf yang belum terdata oleh pemerintah melalui Kementerian Agama. Oleh karena itu, berbagai upaya untuk dapat meningkatkan proses pendataan dan pemetaan aset wakaf menjadi penting untuk dilakukan.



Gambar 5. Penggunaan Tanah Wakaf di Indonesia Tahun 2018

Sumber: SIWAK, Kementerian Agama

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari kegiatan Pemetaan Potensi Pengembangan Aset Wakaf di Kabupaten Bogor antara lain;

1. Bagaimana kondisi aktual proses pencatatan registrasi wakaf melalui SIWAK Kemenag, khususnya di wilayah perdesaan?
2. Bagaimana kondisi aset wakaf yang terdata oleh SIWAK dibandingkan dengan kondisi faktual di perdesaan?
3. Bagaimana dapat dirumuskannya model pendayagunaan wakaf produktif untuk wakaf di wilayah perdesaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari kegiatan pemetaan potensi pengembangan aset wakaf di Kabupaten Bogor adalah:

1. Melakukan verifikasi data aset wakaf dalam SIWAK dengan kondisi faktual di wilayah perdesaan
2. Memetakan permasalahan yang dijumpai dalam proses pendataan aset wakaf di wilayah perdesaan
3. Merumuskan model pendayagunaan wakaf produktif di wilayah perdesaan

1.4 Keluaran

Output yang diharapkan dari kegiatan pendataan aset wakaf perdesaan adalah:

1. Hasil analisis kondisi terkini data wakaf di suatu wilayah perdesaan.
2. Konsep metodologi pendataan aset wakaf
3. Hasil temuan lapangan proses pendataan aset wakaf di wilayah perdesaan.
4. Hasil verifikasi terhadap beberapa lokasi tanah wakaf beserta profil dan dokumentasinya.
5. Hasil rekomendasi pendayagunaan tanah wakaf menjadi produktif.

1.5 Sistematika Laporan

Laporan ini terdiri dari enam bab. Bab I berisi pendahuluan tentang latar belakang kajian pemetaan potensi pengembangan aset wakaf perdesaan di Bogor, rumusan masalah, keluaran, tujuan penelitian, dan sistematika laporan.

Bab II secara umum berisi tentang tinjauan pustaka terkait wakaf. Pada bab ini dijelaskan dasar hukum wakaf, penerapan wakaf di Indonesia, serta studi terdahulu tentang penerapan manajemen wakaf dari negara lain.

Bab III menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan pada kajian ini. Bab ini berisi tentang metode penelitian yang digunakan, subjek penelitian, tahap penelitian, teknik pengumpulan data, dan instrumen penelitian.

Bab IV mendiskusikan tentang hasil dan analisis kajian aset wakaf perdesaan yang terpilih di Kabupaten Bogor. Di bagian ini akan diidentifikasi beberapa aset wakaf terpilih di Bogor serta mendeskripsikan tentang kondisi manajemen wakaf di perdesaan.

Bab V tentang analisis situasi sistem informasi wakaf di wilayah perdesaan, dan analisis optimalisasi pendayagunaan wakaf.

Bab VI berisi tentang penutup. Kesimpulan dan rekomendasi untuk pengembangan potensi aset wakaf wilayah perdesaan dijelaskan di bagian ini. Bab ini akan memaparkan rekomendasi metode pendataan wakaf dan metode pendayagunaan aset wakaf di wilayah perdesaan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Hukum Wakaf

Walaupun kata wakaf secara harfiah tidak terdapat di dalam Al-Qur'an, tetapi para ulama fiqih dan mufassir sepakat bahwa kata *infaq* dan amal shalih dalam ayat yang dibahas dalam kajian ini adalah tentang wakaf, yang amalannya sudah terukur dan jelas tujuan dan manfaatnya. Tulisan ini menyajikan landasan hukum wakaf dari beberapa ayat dalam Al-Qur'an dan hadits Nabi SAW sebagai pendukungnya, antara lain:

Dalam Al-Qur'an Surat Ali Imran: 92

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

“Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebahagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan maka sesungguhnya Allah mengetahuinya”.

Diriwayatkan dari Waki' dalam tafsirnya dari 'Amr bin Maimun bahwa kalimat “لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ” adalah bermakna ‘*al-Jannah*’. Imam Ahmad dari Anas bin Malik berkata: “Bahwasanya Abu Thalhah adalah seorang kaya raya, memiliki salah satu kebun yang sangat ia cintai yaitu ‘Bairuha’, kebun tersebut menghadap ke Masjid Madinah, Rasulullah SAW selalu masuk ke dalam kebun tersebut dan meminum airnya yang sangat jernih”. Anas berkata: “Manakala turun ayat ini (ayat di atas), Abu Thalhah berkata:

“Ya Rasulallah, sesungguhnya di antara hartaku yang sangat aku cintai adalah kebun Bairuha’, aku menshadaqahkannya/mewaqafkannya untuk Allah SWT dan aku berharap akan kebaikan yang tersimpan di sisi Allah SWT, dan aku serahkan kepadamu ya Rasulallah sesuai ketentuan Allah, kemudian Nabi SAW bersabda: “Bakh, bakh, (bagus-bagus) alangkah mulia jiwanya, itulah harta yang mendatangkan keuntungan besar, itulah harta yang mendatangkan keuntungan besar, dan aku telah mendengar darimu, dan menurutku agar harta tersebut diberikan (dishadaqahkan) kepada kerabatmu. “akan aku laksanakan ya Rasulallah. Kemudian

Abu Thalhah membagikannya kepada kerabatnya dan anak-anak pamannya. (HR. Imam Bukhari dan Muslim)³.

Dari hadits di atas, dapat diambil pelajaran sebagai berikut⁴:

1. Bayan (penjelasan) tentang adanya perintah wakaf/*shadaqah jariyah* yang menggunakan kata *tunfiqū*.
2. Isyarat kepada umat Islam untuk mendermakan/mensedekahkan harta yang paling dicintainya, bukan harta yang paling jelek atau yang tidak dapat dimanfaatkan oleh orang lain. Sebagaimana dicontohkan oleh sahabat Nabi shallallahu ‘alaihi wa salam. Yaitu Abu Thalhah, beliau mendermakan harta/kebun miliknya yang paling bagus dan sangat dicintainya demi keridhan Allah subhanahu wa ta'ala.
3. Isyarat akan bolehnya bersedekah/mewakafkan harta kepada keluarga terdekat (sanak kerabat) dengan syarat tidak dijual, dihibahkan dan diwariskan.

Masih terkait dengan tafsir QS. 3: 92 di atas, Al-Maroghi menyimpulkan bahwa ayat di atas adalah anjuran bahkan perintah kepada umat Islam agar menyembunyikan amal shaleh/*shadaqah* yang dilakukannya. Hal ini agar terhindar dari pengaruh dan bisikan jahat ke dalam hati orang-orang yang shaleh, yang sudah menshadaqahkan harta yang sangat dicintainya. Berharap Allah SWT menjadikannya hamba-hamba yang selalu taat, tunduk, patuh, mendengar dan mengikuti sunnah Rasulullah SAW.⁵

Adapun dalam tafsir al-Munir, ayat di atas mengandung dua kesimpulan yang harus diperhatikan oleh umat Islam, yaitu:

1. Bahwa berinfaq di jalan Allah yang akan sampai pada hakikat *al-birr* (amal shaleh, asset dan ketaatan) adalah *shadaqah/infaq* yang dikeluarkan dari harta milik pribadi yang paling baik dan sangat dicintai;

³ Muhammad Ali al-Shabuny, *Mukhtashar Tafsir Ibnu Katsir*, 299 lihat pula dalam al-Syaukany, *Fath al-Qadir*, 292. البر: العمل الصالح, وقال ابن مسعود وابن عباس وعطاء ومجاهد وعمر بن ميمون والسدي: البر وهو الجنة. adapun yang dimaksud dengan ayat: لن تتلوا البر adalah bahwa seseorang akan mendapatkan kebajikan dan surga-Nya, jika ia menginfakkan apa yang dia cintai dari harta benda yang dimilikinya, yaitu berupa *shadaqah jariyah* di jalan Allah. Dan diriwayatkan pula dari Bukhari dan Muslim dari Anas ra., bahwasanya Abu Thalhah manakala turun ayat ini, beliau datang kepada Rasulullah SAW dan menshadaqahkan kebunnya yang bernama “Bairuha” untuk diambil manfaatnya bagi semua yang membutuhkannya.

⁴ Ibid

⁵ Ahmad Mushtafa al-Marogy, *Tafsir al-Marogy*, (Beirut: Daar al-Kutub al-Ilmiyah), juz 3, 548

2. Perintah, motivasi dan anjuran agar berinfaq secara sembunyi-sembunyi untuk menghindari sifat riya, dan menumbuhkan sifat ikhlas dalam beramal, sehingga syetan tidak mampu menembus hatinya (tidak dapat digoda).⁶ Sebagaimana janji syetan akan selalu menggoda umat manusia dari sebelah mana saja yang mampu ia goda, kecuali mereka yang ikhlas dalam beramal tidak akan tergoda oleh bisikannya. QS. Al-Hijr (5): 40, dan Shad (38): 82-83. Bahwa yang tidak akan mampu digoda syetan adalah orang-orang yang terpilih diantara mereka (Mukhlashin).⁷

Berdasarkan pendapat dan penafsiran para mufassir yang dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa: (1) Berinfaqlah dari harta milik sendiri yang sangat dicintai, hal demikian dapat dilakukan bila didukung dengan ilmu dan kesadaran bahwa harta yang dimiliki adalah titipan dari Yang Maha Pemberi rizki; (2) Hendaklah beramal shaleh dengan niat yang ikhlas, niat ikhlas bila dibiasakan akan berbuah hasil yang baik dan menjadikan diri seseorang termasuk hamba-hamba pilihan Allah (*mukhlashin*), yaitu hamba-hamba yang ditakuti dan tidak mampu digoda oleh syethan, sebagaimana QS. 15:40 “*Kecuali hamba-hamba-Mu yang terpilih diantara mereka*”.

Seiring dengan penafsiran di atas pula, Wahbah al-Zuhaily menyatakan bahwa kata *tunfiqun* mempunyai makna ‘wakaf’. Sehingga dari kata ini ada ulama yang membagi wakaf dari sisi *mauquf ‘alaih* (peruntukkannya) kepada wakaf *khairy* (umum) dan wakaf *ahli/dhurri* (keluarga/khusus)⁸. Untuk wakaf *ahli/dhurri* tidak diatur dalam undang-undang perwakafan di negara Mesir (1952 M) dan di Suria (1949 M) karena adanya kesulitan pada waktu akad, yaitu sifatnya sementara dan *mauquf’alaih*nya hanya terbatas pada keluarga saja⁹. Adapun wakaf *khairy* adalah wakaf yang diperuntukkan bagi kepentingan umum. Jadi hasil dari pengelolaan wakaf dibagikan kepada orang yang membutuhkan bantuan sesuai dengan tujuan wakif (pemberi wakaf). Sedangkan wakaf *dhurri/ahly* adalah wakaf yang diperuntukkan bagi keluarga atau kerabat dekatnya, wakaf semacam ini tidak diatur dalam perundang-undangan wakaf di Indonesia karena sifatnya hanya sementara (*muaqqat*) dan peruntukkannya lebih kepada

⁶ Wahbah al-Zuhaily, *Tafsir al-Munir fi al-Aqidah wa al-Syari’ah wa al-Manhaj*, 296

⁷ Kementerian Agama RI, *Al-Quran al-Karim dan Tafsirnya*, juz 14, 241

⁸ Wahbah al-Zuhaily, *al-Fiqh al-Islamy wa adillatuhu*, 159

⁹ Ibid

kalangan keluarga saja sekalipun masyarakat secara umum bisa menikmati tetapi tidak selamanya (*muabbad*).

Bila dilihat dari faktor kemaslahatan pun wakaf sementara tidak banyak merugikan masyarakat jika tidak diundang-undangkan. Hal ini berbeda dengan wakaf *muabbad*. Pemerintah Indonesia sudah memberikan solusi pada permasalahan wakaf yang ada di masyarakat yang bersifat *muabbad*, yaitu dengan membuat Undang-undang tentang Wakaf tahun 2004 No 41 demi kepentingan dan kemaslahatan orang banyak khususnya umat Islam yang merupakan penduduk mayoritas di negara ini.

Wakaf yang dikelola secara benar (profesional, amanah dan produktif), merupakan cara yang sangat efektif untuk melakukan perbaikan terhadap perekonomian umat, mengangkat kehidupan mereka yang hidup dibawah garis kemiskinan, yaitu berupa bantuan kesehatan, pendidikan dan menstabilkan kehidupan perekonomiannya. Selain contoh wakaf di atas, Pemerintah Indonesia yang sudah membuat UU tentang Wakaf no. 41 tahun 2004 merupakan contoh yang riil dalam ayat di atas. Dimana dengan adanya Undang-Undang tersebut perwakafan yang ada di Indonesia berangsur-angsur mulai memberikan harapan yang cerah dan perbaikan ke arah yang signifikan. Wakaf adalah sebagai contoh konkrit dari materilnya dan perundang-undangan sebagai contoh konkrit dari immaterilnya.

Dalam al-Qur'an Surat an-Nahl: 97,

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّن ذَكَرٍ أَوْ أَنثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُم بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ ٩٧

Artinya: “Barang siapa yang berbuat kebajikan, laki-laki atau perempuan dan ia beriman, niscaya akan Kami beri kehidupan yang baik dan akan Kami balas dengan pahala yang lebih baik dari apa yang mereka perbuat.”

Dalam ayat ini ditemukan kalimat “مَنْ عَمِلَ صَالِحًا” yang maknanya bahwa siapa saja melakukan kebajikan, apakah dia seorang laki-laki atau seorang perempuan, dengan syarat ketika melakukan kebajikan-kebajikan itu dalam bingkai iman kepada Allah, maka pasti Allah berikan pahala yang terbaik di dunia dengan kriteria sebagai berikut: (1) Memiliki sifat *qana'ah* dalam menjalani kehidupannya; (2) Selalu berusaha memperoleh dan memiliki rizqi yang halal; dan (3) Selalu berusaha untuk mendapatkan keridhan Allah subhanahu wa ta'ala. Adapun pahala akhiratnya adalah kelak akan dibalas dengan balasan yang lebih baik dari apa yang dia dapatkan

dan lakukan di dunia, yaitu berupa surga.¹⁰ Dalam tafsir al-Munir, Allah subhanahu wa ta'ala telah menjanjikan kepada siapa saja yang beriman dan melakukan amal shaleh yang sesuai dengan Al-Qur'an dan sunnah Rasulullah shallallahu 'alaihi wa salam, tanpa meninggalkan ibadah yang wajib, baik laki-laki atau pun perempuan, maka balasannya adalah kehidupan yang baik di dunia, dan di akhirat kelak akan mendapatkan pahala yang lebih baik dari apa yang ia perbuat di dunia¹¹

Bila diperhatikan ayat-ayat di atas tidak ada kata-kata wakaf yang disebutkan secara eksplisit, kecuali kata *infaq/shadaqah*. Hal demikian bukan berarti kesalahan dalam menempatkan ayat/dalil yang berkenaan dengan harta wakaf, akan tetapi tantangan bagi para *mufassir* untuk terus menggali akan kemujizatan dan keunikan makna yang tersirat dan tersurat dari Al-Qur'an melalui ayat-ayat yang harus dipikirkan dan ditadabburi, dan sebagai tanda-tanda ke-Maha Besaran dan ke-Maha Agungan Allah yang telah menurunkan Al-Qur'an sebagai mukjizat Nabi shallallahu 'alaihi wa salam dan penuntun jalan bagi umatnya. Dengan kedalaman makna yang harus dicari referensi lain, sehingga terungkap rahasia dibalik ayat-ayat yang masih implisit sebagai khazanah keilmuan para ulama. Demikian dalam ayat di atas pun dijadikan pegangan oleh para ulama sebagai dalil wakaf sebagaimana dijelaskan oleh hadits Rasulullah shallallahu 'alaihi wa salam yang sudah disebutkan dan diungkap pada latar belakang tulisan ini. Sebagaimana diperjelas oleh Mundzir Qahaf bahwa tidak adanya nash yang jelas dalam wakaf, bukan berarti manfaat wakaf menjadi terhenti, akan tetapi sebagian wakaf ada yang kepemilikannya terpisah dari barangnya, baik berupa wakaf abadi seperti wakaf jalan maupun wakaf sementara seperti wakaf manfaat rumah sewaan yang diberikan kepada orang lain.¹²

Al-Syaukany menjelaskan pendapat al-Dhahhak, bahwa yang dimaksud dengan kalimat “*حياة طيبة*” adalah kehidupan surga.¹³ Dari beberapa pendapat tentang tafsir kalimat

¹⁰ Al-Shabuni, *Shafwah al-Tafasir*, hal. 142 lihat pula dalam al-Qurtuby, *Al-Jami' Li ahkami al-Qur'an*, juz 10, 173

¹¹ Wahbah al-Zuhaily, *Tafsir al-Munir fi al-Aqidah wa al-Syari'ah wa al-Manhaj*, Juz. 14, 228. Yang dimaksud dengan kehidupan yang baik, mencakup: Ibnu Abbas menafsirkan dengan rizki yang halal dan baik, kebahagiaan, atau amal perbuatan yang dilandasi dengan ketaatan dan lapang dada dalam menjalankannya, atau qona'ah. Sebagaimana dalam hadits yang diriwayatkan Imam Ahmad dari Abdullah bin Umar radiyallahu 'anhuma: “*قد افلح من اسلم ورزق كفافا وقعته الله بما اتاه*” “*Sungguh beruntung orang Islam, yaitu orang yang rizkinya terpenuhi dan selalu merasa cukup (qona'ah) dengan apa yang Allah berikan kepadanya.* (HR. Muslim)

¹² Mundzir Qahaf, *Manajemen Wakaf Produktif*, 108

¹³ Muhammad bin Ali bin Muhammad al-Syaukany, *Fath al-Qadir*, 243. Sebagaimana diriwayatkan dari Mujahid, Qatadah, dan Abdurrahman bin Zaid bin Aslam. Dan dihikeyatkan dari al-Hasan bahwasanya ia

'*hayatan thayyibah*' yang berujung pada pahala yang diberikan Allah untuk orang-orang yang taat, dan beramal shaleh dalam menjalankan perintah-Nya. Maka sekalipun tidak disebutkan secara eksplisit bahwa itu adalah amalan wakaf, sudah dapat dipahami dengan makna-makna yang ada. Bahwa amalan wakaf yang sangat kuat untuk disandingkan terhadap makna-makna tersebut.

Adapun untuk lebih jelas perbedaan antara wakaf, sedekah atau infak, maka dapat dilihat dalam skema tentang perbedaan diantara keduanya, berikut perbedaannya:

Selain ayat-ayat di atas, ada pula beberapa hadits yang masyhur sebagai landasan untuk menunaikan wakaf, antara lain adalah:

1. Hadits dari Abu Hurairah ra., Rasulullah shallallahu 'alaihi wa salam bersabda: "*Jika seorang Bani Adam meninggal dunia, maka terputuslah amalnya, kecuali tiga perkara: sedekah jariyah, ilmu yang bermanfaat, dan anak yang shalih yang mendoakannya.*" (HR. Muslim)¹⁴

Para ulama menafsirkan kata *sedekah jariyah* dalam hadits tersebut adalah dengan wakaf, seperti Ibnu Hajar al-Asqalany menyatakan bahwa sedekah Abu Thalhah dan Umar bin Khattab ra adalah wakaf yang diperuntukkan bagi keluarga dekat dan para tetangganya.¹⁵ Sejalan dengan penafsiran ulama dalam hadits tersebut, Al-Qurtubi mengungkapkan bahwa ayat 92 surat Ali Imran tentang infak juga bermakna sedekah jariyah atau amalan-amalan lain yang menjadikan taat, tunduk dan patuh kepada Allah subhanahu wa ta'ala.¹⁶ Dalam hadits dan ayat al-Qur'an yang sudah ditafsirkan oleh para ulama di atas, dapat disimpulkan bahwa inti dari infak/*shadaqah jariyah* yang sangat relefan adalah wakaf, karena wakaf merupakan refleksi ketundukan kepada Allah melalui ibadah maliyah/harta sebagai jalan mendekatkan diri kepada Allah subhanahu wa ta'ala.

berkata: "*Tidak ada kehidupan yang baik bagi seseorang kecuali kehidupan di surga*". Dan dikatakan bahwa yang dimaksud dengan kehidupan yang baik adalah kebahagiaan, diriwayatkan oleh Ibnu Abbas.

¹⁴Imam Muslim, *Mukhtashar Shahih Muslim*, 264. Ditahkik oleh: Muhammad Nashiruddin al-Albany. Lihat pula dalam kitab *Shahih Muslim*, jilid 5, 74.

¹⁵ Ibnu Hajar al-Asqalany, *Fathu al-Bary*, (Kairo: Daar al-Hadits), Juz 5, 433, lihat pula dalam Kementerian Agama RI, *Al-Quran al-Karim dan Tafsirnya*, (Jakarta:Lentera Abadi, 2008), juz 4, 4

¹⁶ Al-Qurtuby, *Al-Jami' Li ahkami al-Qur'an*, jilid 3, 132-133

2. Hadits Nabi dari Utsman bin ‘Affan ra. Bahwasanya sesampainya Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa salam ke Madinah, beliau tidak menemukan air yang jernih kecuali sumur raumah, maka beliau bersabda:

“Barang siapa yang membeli sumur raumah, kemudian memasukkan timbanya dengan timba umat Islam, maka akan dibalas dengan kebaikan yang lebih baik dari sumur Raumah di surga. Kemudian aku membelinya dengan uangku sendiri”. (HR. Nasa’i, dan Tirmidzi, hadits hasan).

Hadits ini menjelaskan bahwa, Utsman bin Affan membeli sumur tersebut yang terletak di Madinah untuk diwakafkan bagi kepentingan umum dan beliau pun menggunakannya untuk kepentingan sehari-hari.¹⁷

Berdasarkan hadits di atas, dapat disimpulkan tentang kedudukan harta wakaf, bahwa harta wakaf itu hanya dapat dimanfaatkan hasilnya saja, sedangkan pokoknya tetap (tidak boleh berubah)¹⁸. Pada hadits ini pula dibolehkan bagi keluarga untuk ikut memanfaatkan hasil dari harta yang sudah diwakafkan, asalkan tidak dijual, dihibahkan dan diwariskan dari pokok harta tersebut.

3. Dalam hadits Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa salam tentang wakaf yang dilakukan oleh sahabat Umar bin Khattab ra. Artinya: “Dari Ibnu Umar ra bahwasanya Umar bin Khattab mendapat bagian sebidang kebun di Khaibar, lalu ia datang kepada Nabi shallallahu ‘alaihi wa salam untuk meminta nasihat tentang harta itu, ia berkata:

“Ya Rasulallah, sesungguhnya aku telah mendapat sebidang kebun di Khaibar yang aku belum pernah memperoleh tanah seperti itu, apakah nasihat engkau kepadaku tentang tanah itu? Rasulallah menjawab “Jika engkau mau, wakafkanlah tanah itu dan bersedekahlah dengan hasilnya “Berkata Ibnu Umar: “Maka Umar mewakafkan harta itu dengan arti bahwa tanah itu tidak boleh dijual, dihibahkan dan diwariskan. Lalu menyedekahkan hasil harta itu kepada orang fakir, kepada kerabat, untuk memerdekakan budak, orang yang terlantar dan tamu. Tidak ada dosa bagi orang yang mengurusnya

¹⁷ Muhammad bin Ali al-Syaukani, *Nail al-Authar*, 1095.

¹⁸ Jika diinginkan terjadi perubahan pada harta benda wakaf, maka nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali kepada instansi yang berwenang dan BWI atas harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta benda wakaf (UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf bab III Pasal 37)

(nazhir) memakan sebahagian harta itu secara patut atau memberi makan asal tidak bermaksud mencari kekayaan”. (Muttafaq Alaihi).¹⁹

Dalam hadits Amar bin Dinar, dia berkata mengenai sedekahnya Umar itu sebagai berikut:

“Tidak berdosa seorang pengurus untuk makan dan memberikan makan kepada kawan (keluarganya), asalkan tidak sampai dikuasai pokoknya”. Dia juga mengatakan: “Dan Ibnu Umar adalah seorang yang mengurus sedekah Umar tersebut, dan diapun memberikan hadiah kepada orang-orang dari penduduk Makkah dan dia sendiri yang datang kepada mereka”. (H.R. Bukhari).²⁰

Hadits di atas adalah dalil adanya kebolehan nazhir dari pihak keluarga, seperti: anak, adik, keponakan, sepupu dan kerabat dekat lainnya, sebagaimana dilakukan oleh Ibnu Umar ra. (Abdullah Bin Umar) sebagai nazhir dari wakaf ayahnya (Umar bin Khattab ra.). Dalam hadits ini pula, nazhir dibolehkan mengambil hasil dari harta wakaf yang dikelola, asalkan tidak dengan tujuan memperkaya diri tapi disesuaikan dengan haknya sebagai *nazhir*. Hadits ini diperkuat dengan hadits lain tentang wakaf/sedekah Abu Thalhhah pada kebunnya ‘Bairuha’ yang berada di Madinah, manfaat wakaf diperuntukkan bagi sanak keluarganya.²¹

2.2. Bentuk-Bentuk Wakaf

Sebelum adanya regulasi tentang wakaf masih banyak masyarakat Indonesia yang beranggapan bahwa bentuk-bentuk harta/aset yang diwakafkan harus berupa aset tanah saja. Berdasarkan UU No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan PP No 42 Tahun 2006, dijelaskan bahwa wakaf dapat dikeluarkan dalam berbagai bentuk sebagai berikut:

1. Barang dan tahan lama, seperti aset dan alat-alat yang memiliki umur lebih dari satu tahun. Ini dikarenakan masih banyak masyarakat yang memiliki pemahaman, bahwa salah satu persyaratan wakaf adalah benda yang bersifat tahan lama. Padahal benda yang diwakafkan tidaklah harus berupa benda yang tahan lama, tetapi juga berbentuk harta yang bersifat diperjual belikan secara terus menerus dan berubah-ubah

¹⁹ Abu Husain Muslim bin Hajjaj al-Qusyairy “*Shahih Muslim*” (Mamlakah `Arab al-Su'udiyah), Juz III, 1255

²⁰ Muhammad bin Isma'il al-Bukhary “*al-Bukhary*” (Semarang: Maktabah Usaha Keluarga) Juz 11, 44. Lihat pula M. Al- Syaokany, *Nailul Authar*, 24. lihat pula dalam, *Tuhfah al-ahwadzy Syarah Jami'al-Tirmidzi*, 285

²¹ Ibnu Hajar al-Asqalany, *Fathu al-Bary*, 430-431

(harta aset), wakaf juga merupakan salah satu pendukung perekonomian suatu negara guna mengentaskan kemiskinan, dan kesehatan. Dalam pasal 16 UU Wakaf²², menjelaskan bahwa wakaf terdiri dari benda yang tidak bergerak dan bergerak, contoh wakaf harta tidak bergerak: tanah dan bangunan. Sedangkan harta yang bergerak uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, kekayaan intelektual dan benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Madzhab Syafi'i dan Hanafi berpendapat bahwa berwakaf harus berbentuk barang yang tahan lama²³, sehingga pendapat madzhab Syafi'i yang mayoritas dianut mayoritas masyarakat Indonesia menjadi acuan bagi masyarakat bahwa berwakaf itu dengan menggunakan harta yang tahan lama. Hal ini membentuk pemahaman tentang wakaf yang sering dilakukan sebatas berupa tanah, masjid, madrasah, dan aset tetap lainnya. Di lain pihak, madzhab Maliki membolehkan tentang barang yang diwakafkan yaitu mencakup barang-barang bergerak seperti wakaf binatang ternak yang diambil tenaganya sebagai tunggangan, wakaf makanan, juga wakaf uang²⁴. Pendapat madzhab Maliki membuka lebar kesempatan untuk berwakaf dalam bentuk apapun asalkan ada manfaatnya.

2. Berdasarkan beberapa pendapat imam madzhab yang disebutkan di atas tentang harta benda wakaf yang sah untuk diwakafkan, maka konteks dan bentuk wakaf di Indonesia perlahan ada perubahan, harta wakaf tidak saja berbentuk benda yang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan, tetapi juga banyak bentuk lain yang dapat dijadikan sebagai harta benda wakaf. Selain adanya pemahaman yang diambil dari pendapat madzhab Maliki, dibentuk pula aturan mengenai perwakafan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan umum melalui keagamaan berupa wakaf, yang secara kelembagaan sudah menangani perekonomian umat Islam, yaitu berupa Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yang di dalamnya diatur tentang mekanisme wakaf uang.

²² Undang-Undang RI No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Bab II Bagian Keenam Pasal 16

²³ Wahbah Al-Zuhaly, *Al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu*, 185. Lihat pula dalam Mughni al-Muhtaj, jild. 2, 377, al-Mughni, jild. 5, 583-587

²⁴ Wahbah al-Zuhaly, *ibid*, 185

Wakaf uang adalah wakaf yang dilakukan dengan menggunakan uang sebagai alat transaksinya, wakaf uang ini dalam sejarah perwakafan tidak ditemukan pada masa Rasulullah SAW. Akan tetapi seiring dengan perkembangan zaman, kebutuhan manusia akan kehidupan sosialnya pun tak terelakkan, maka kondisi ini telah dirasakan oleh umat Islam yang kemudian mereka pada abad 2 Hijriyah, mulai menggeliatkan sektor ekonomi umat dengan ajaran Islam yaitu wakaf dengan memberdayakannya agar produktif dan hasilnya dapat dimanfaatkan oleh orang banyak, khususnya umat Islam. Kemudian wakaf uang dari sebelumnya tidak ada, dengan inisiatif dan niat mulia yang hasilnya dapat dimanfaatkan untuk orang banyak, maka ada beberapa ulama pada abad ini membolehkannya (wakaf uang).

Adapun diantara ulama (para Fuqaha) yang membolehkan wakaf uang, antara lain adalah:

- a. Ulama Malikiyah, dengan pendapatnya bahwa “si wakif menjadikan hartanya bermanfaat dan dapat digunakan oleh yang berhak walaupun yang dimiliki berupa upah atau menjadikan hasilnya untuk dapat digunakan, seperti wakaf uang dengan shighat wakaf untuk masa tertentu sesuai dengan keinginan si pemilik wakaf (harta) dengan kata lain pemilik harta itu menahan dari penggunaan secara kepemilikan dan membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebaikan yaitu pemanfaatan benda secara wajar, sedang benda tersebut tetap menjadi milik wakif. Perwakafan itu berlaku untuk suatu masa tertentu, maka tidak boleh disyaratkan sebagai wakaf kekal selamanya. Contohnya wakaf berupa upah yaitu menyewakan rumah atau tanah pada masa/waktu yang sudah ditentukan (diketahui) kemudian hasilnya diwakafkan untuk yang berhak menerimanya pada masa yang sudah ditentukan itu”.²⁵
- b. Wakaf tunai hukumnya boleh. Ini adalah pendapat Imam al-Zuhri, seorang ahli hadist, Muhammad bin Abdullah Al-Anshari, murid dari Zufar, sahabat Abu Hanifah, ini juga pendapat sebagian ulama mutaakhirin dari kalangan Hanafiyah dan sebagian ulama dari kalangan Syafii, sebagaimana disebutkan Mawardi dalam kitab *al-Hawi al-Kabir*, bahwa Abu Tsaur meriwayatkan hal itu dari Imam Syafi’i.

Penggunaan dana wakaf uang memiliki potensi besar dalam peningkatan pertumbuhan ekonomi masyarakat Indonesia, seperti diketahui Majelis Ulama Indonesia (MUI) telah

²⁵ Wahbah al-Zuhailiy, “*al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu*”, (Beirut: Daar al-Fikr), Jilid VIII, hal. 156.

mengeluarkan fatwa tentang pelaksanaan wakaf uang pada tahun 2002. Begitu juga DPR telah menerbitkan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan No. 42 tahun 2006 tentang pelaksanaan wakaf uang , bahkan mantan presiden RI ke-6 Susilo Bambang Yudhoyono sudah mencanangkan Gerakan Nasional Wakaf Uang tahun 2008. Penggunaan dana wakaf uang memiliki potensi besar dalam peningkatan pertumbuhan ekonomi Indonesia, dan sekaligus peningkatan UMKM (Usaha Mikro dan Menengah Kecil) dalam pembangunan ekonomi nasional.²⁶

2.3. Pendataan dan Pengelolaan Wakaf di Negara Lain

2.3.1 Wakaf di Singapura

Regulasi tentang pengelolaan wakaf diatur di *Administration of Muslim Law Act* (AMLA) di pasal 64. Di Singapura, pengelola wakaf (nazhir) dikenal sebagai *mutawalli*. Sesuai AMLA, registrasi wakaf dilakukan oleh *mutawalli* ke MUIS (Majelis U gama Islam Singapura) selaku badan hukum milik Pemerintah Singapura.

Langkah yang pertama dalam pendaftaran aset wakaf di Singapura adalah *mutawalli* menjelaskan dan mendeskripsikan terkait aset wakaf yang akan didaftarkan kepada MUIS. *Mutawalli* harus memberikan informasi mulai dari kondisi aset wakaf, total pendapatan tahunan yang dihasilkan dari pengelolaan wakaf, total pengeluaran yang dikeluarkan dalam pengelolaan wakaf, gaji *mutawalli*, dan dokumen-dokumen lainnya terkait bukti wakaf tersebut.

Setelah MUIS mendapatkan semua informasi tentang aset wakaf dari *mutawalli*, MUIS akan menginvestigasi aset wakaf itu dengan cara *cross check* ke lokasi untuk menyamakan antara data aset wakaf yang didaftarkan dengan kondisi riil di lapangan. MUIS bertanggungjawab atas semua data dan dokumentasi aset wakaf hingga memasukkan data wakaf tersebut ke database online. Hal ini sesuai dengan AMLA Pasal 64 ayat 9-10.

Selanjutnya, sesuai dengan AMLA Pasal 64 ayat 11, apabila ada *mutawalli* yang sengaja tidak mendaftarkan wakaf, memberikan informasi yang salah, dan tidak membolehkan petugas untuk menginspeksi langsung ke aset wakaf, hal itu dapat dikategorikan sebagai tindakan

²⁶ Dalam Seminar Wakaf “Peluang dan Tantangan Perwakafan di Indonesia” Rabu (18/9) di Aula Masjid Al Furqan, Dewan Dakwah Islamiyah Indonesia (DDII), Praktisi wakaf, Zainul bahar Noor

kriminal. Sehingga, tindakan tersebut bisa dikenai sanksi kriminal yaitu denda \$ 5.000 atau penjara kurang dari 12 bulan.

Dalam pengelolaan dan pendayagunaan wakaf, MUIS adalah wali yang bertugas untuk mengupdate data wakaf, mendokumentasikan, pertemuan dengan para *mutawalli*, administrasi laporan, hingga audit aset wakaf. Selanjutnya, MUIS memiliki institusi pengelola wakaf yang bernama WAREES Investment Pte Ltd (*Waqaf Real Estate Singapore*) yang berfungsi sebagai pengelola semua aset wakaf di Singapura. MUIS hanya berkewajiban untuk menjaga aset wakaf dan memaksimalkan potensinya untuk masyarakat. Sedangkan WAREES merupakan institusi yang bertugas meningkatkan nilai, efektifitas, dan efisiensi dalam pengelolaan dan pengembangan aset wakaf di Singapura, juga untuk meminimalisir resiko investasi wakaf serta meningkatkan kebermanfaatan dari investasi wakaf.

2.3.2 Wakaf di Malaysia

Sejak tahun 2010, Pemerintah Malaysia telah mengalokasikan RM250 juta untuk Departemen Wakaf, Zakat, dan Haji (*Jabatan Wakaf, Zakat, dan Haji-JAWHAR*) guna pengembangan lahan wakaf di seluruh Malaysia. JAWHAR didirikan sejak 2004 dengan tujuan untuk meningkatkan administrasi institusi wakaf agar lebih sistematis dan efektif. Departemen ini tidak memiliki wewenang dalam administrasi dan pengelolaan wakaf, melainkan lebih sebagai koordinator perencanaan dan pengembangan wakaf. JAWHAR membentuk Yayasan Wakaf Malaysia guna indentifikasi aset wakaf yang belum teroptimalkan serta merencanakan pengembangan aset wakaf tersebut dengan berkoordinasi dengan Jabatan Agama Islam di masing-masing negeri (SIRC).

Karakteristik utama dari wakaf di Malaysia adalah setiap wakaf harus diregistrasikan atas nama SIRC sebagai pemilik wakaf tersebut. Selain itu, yang bertindak sebagai *mutawalli* adalah institusi, bukan perorangan. Hal ini sesuai dengan *The National Land Code* (1965).

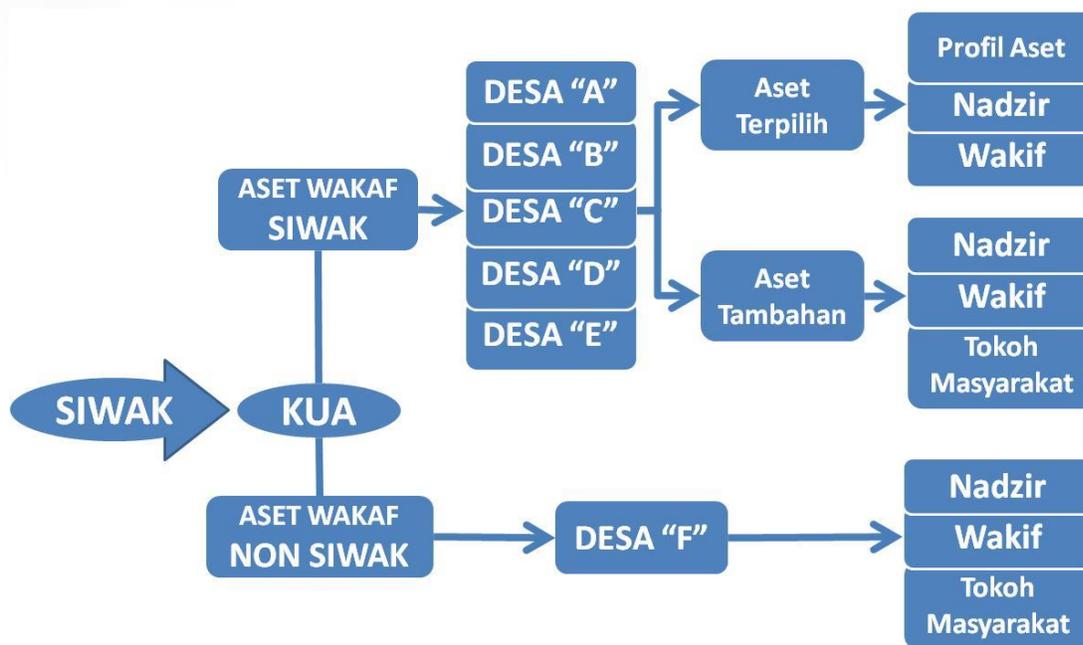
Meskipun SIRC memiliki wewenang untuk manajemen wakaf di setiap negeri di Malaysia, ada beberapa institusi lain yang diberikan wewenang oleh SIRC guna bertindak sebagai *mutawalli* untuk pendataan dan pengelolaan wakaf atas nama SIRC. Termasuk juga didalamnya pembentukan anak institusi lain seperti Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) dibawah Jabatan Agama Islam Selangor. Disamping itu, ada beberapa institusi lain yang diberi wewenang oleh SIRC untuk mengelola wakaf meskipun institusi tersebut tidak dikontrol langsung oleh

SIRC, seperti Waqaf An-Nur Corporation Berhad (WANCorp), Awqaf Holding Berhad (AWQAF), universitas-universitas negeri dan bahkan sekolah-sekolah terpilih.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang diawali dengan kajian pustaka. Selanjutnya dilakukan *semi-structured interview* untuk mendapatkan informasi terkait kondisi faktual sistem pendataan dan pemetaan aset wakaf perdesaan di Kabupaten Bogor. Desain penelitian yang digunakan dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 6. Desain Penelitian Pemetaan Potensi Pengembangan Aset Wakaf di Kabupaten Bogor

Sumber: Ilustrasi Penulis

3.2. Subjek Penelitian

Kantor Urusan Agama (KUA) di Kecamatan Ciomas selaku instansi pemerintah di bawah Kementerian Agama yang bertugas dalam pencatatan aset wakaf dijadikan sebagai titik awal penelitian ini. Wakif, nazhir dan tokoh masyarakat dari wilayah 5 aset wakaf dipilih dari data di

SIWAK (Sistem Informasi Wakaf). Selain itu dipilih satu aset wakaf yang besar di wilayah Kecamatan Ciomas yang belum terdata pada SIWAK.

Kecamatan Ciomas diambil sebagai sampel karena berdasarkan data SIWAK, Kecamatan Ciomas memiliki potensi wakaf yang cukup besar namun dalam pencatatannya masih belum begitu baik. Hal ini terlihat dari relatif besarnya persentase jumlah aset yang belum tersertifikasi pada kecamatan ini. Berdasarkan data SIWAK di Kecamatan Ciomas terdapat jumlah aset wakaf yang relatif banyak yaitu 268 aset dengan luas 14,94 ha. Besarnya persentase aset yang tersertifikat (51,49%) relatif seimbang dengan yang belum tersertifikat (48,51%). Berdasarkan data SIWAK, ditentukan 5 aset wakaf terbesar yang berada pada 5 desa/kelurahan yang berbeda, yaitu:

- a. Desa Laladon dengan luas aset 8.860 m² yang peruntukannya untuk kegiatan sosial lainnya.
- b. Desa Sukamakmur dengan luas aset 6.536 m² yang peruntukannya untuk sekolah.
- c. Desa Sukaharja dengan luas aset 2.417 m² yang peruntukannya untuk kegiatan sosial lainnya.
- d. Kelurahan Padasuka dengan luas aset 1.684 m² yang peruntukannya untuk pesantren.
- e. Desa Ciomas dengan luas aset 1.400 m² yang peruntukannya untuk mesjid.

Disamping itu diambil satu aset besar di wilayah desa lainnya, yang berdasarkan informasi masyarakat terdapat aset wakaf yang besar namun tidak terdapat dalam data SIWAK, yaitu Desa Ciapus dengan luas aset sebesar 7,9 hektar yang peruntukannya untuk kegiatan sosial lainnya.

3.3. Tahapan Penelitian

Secara umum, tahapan pelaksanaan kajian dan pengumpulan data adalah sebagai berikut:

1. Melakukan *desk study* dalam rangka analisis informasi dan data terkait aset wakaf di Indonesia, khususnya Kabupaten Bogor.
2. Melakukan *in-depth interview* dan *focus group discussion* (FGD) dalam rangka mendapatkan analisis bersama pemangku kepentingan terkait.
3. Melakukan pengumpulan data di Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor; yang terbagi pada 4 klaster responden, yaitu: (1) Kantor Urusan Agama; (2) Nazhir dari masing-masing aset terpilih; (3) Wakif dari masing-masing aset terpilih; dan (4) Tokoh

Masyarakat di wilayah desa/kelurahan yang sama. Untuk klaster Nazhir, Wakif dan Tokoh Masyarakat, pengumpulan data primer dilakukan pada lima (5) desa yang berbeda yang terbagi pada tiga (3) kategori, yaitu: Dua (2) Desa yang memiliki aset wakaf yang sudah tersertifikat di SIWAK (yaitu Desa Laladon, dan Kelurahan Padasuka); Tiga (3) desa yang memiliki aset wakaf yang belum tersertifikat di SIWAK (yaitu Desa Ciomas, Desa Sukaharja dan Desa Sukamakmur); dan satu (1) desa yang belum terdata pada SIWAK (yaitu Desa Ciapus) padahal memiliki aset yang luas (7,9 Ha).

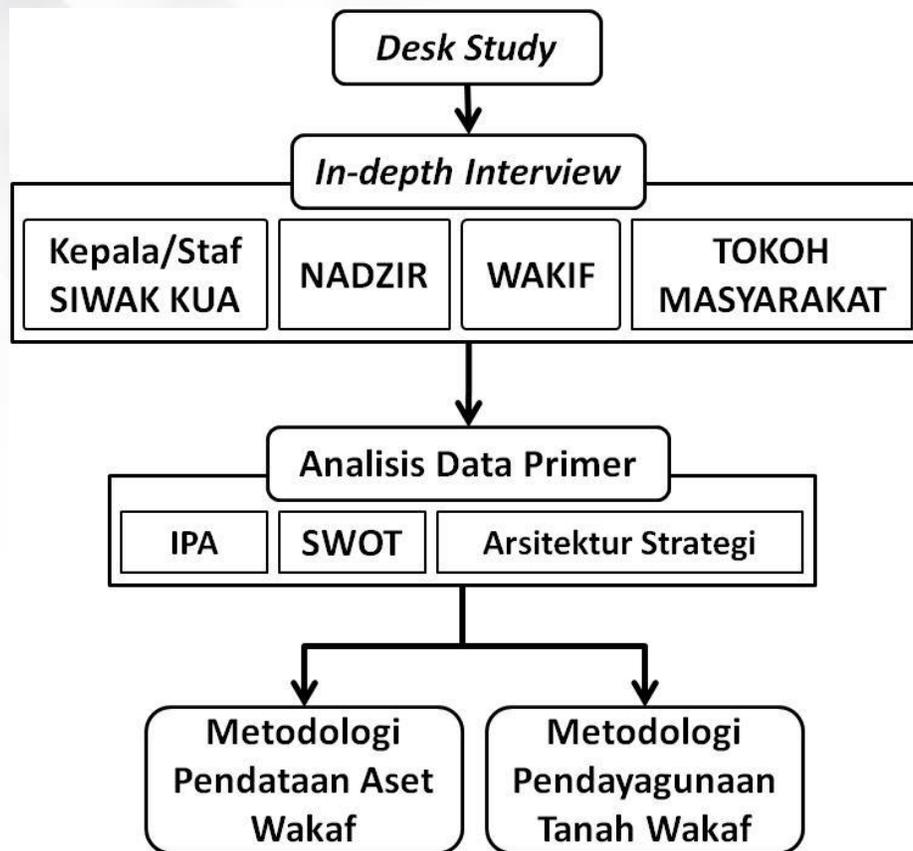
4. Melakukan analisis data primer (hasil *in-depth interview*).
5. Pelaporan hasil akhir mengenai metode pendataan aset wakaf perdesaan.

Secara lebih jelas tahapan penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 3 di bawah.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan teknik pengambilan sampel secara *purposive sampling*, yaitu menggunakan responden dari masing-masing aset wakaf yang sudah dipilih sebelumnya dari data SIWAK.

Data dihimpun dengan melakukan *in-depth interview* langsung ke beberapa pihak terkait wakaf dalam kurun waktu dua pekan (14 November – 30 November 2019). Pihak tersebut antara lain KUA, wakif (orang yang melaksanakan wakaf), *nazhir* (pengelola wakaf), dan tokoh masyarakat di sekitar lokasi wakaf yang telah ditargetkan diawal.



Gambar 7. Tahapan Kajian Pemetaan Potensi Pengembangan Aset Wakaf di Kabupaten Bogor

Tokoh masyarakat diwawancarai untuk mendapatkan masukan terkait dengan pemanfaatan aset wakaf dan potensi optimalisasi pendayagunaan aset wakaf ditinjau dari kepentingan masyarakat setempat.

3.5. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah kuesioner yang disusun khusus untuk empat kategori, yaitu: (1) KUA; (2) wakif; (3) nazhir; dan (4) tokoh masyarakat. Kuesioner yang digunakan dalam kajian ini terdapat pada Lampiran 1 sampai dengan Lampiran 4.

BAB IV HASIL DAN ANALISIS KAJIAN

4.1 Kantor Urusan Agama Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor

Pihak yang diwawancarai pada Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Ciomas adalah Bapak Haerudin. Beliau adalah penghulu KUA sekaligus yang bertanggung jawab sebagai petugas pencatatan wakaf Kecamatan Ciomas. Beliau memiliki putra yang sedang kuliah di Departemen Ilmu Ekonomi Syariah IPB.

4.1.1 Kondisi Pendataan Wakaf di KUA Ciomas

Pendataan objek wakaf merupakan salah satu tupoksi dari KUA. Biasanya, pembaharuan data wakaf ke SIWAK dilakukan setahun sekali, yaitu pada bulan Januari, sehingga pembaharuan data tidak berjalan secara *real time*. Pembaharuan data selanjutnya akan dilakukan pada Januari 2020. Data wakaf yang terkumpul di KUA Ciomas ditulis secara manual, kemudian akan dipindahkan ke data komputer (*softfile*) oleh putra Bapak Haerudin. Selanjutnya dibuat rekapitulasi seperti terlihat pada Gambar 4.

The image shows a handwritten table with multiple columns. The columns are labeled: NO. URUT, NO. DAFTAR, DESA, LOKASI, LETAKNYA, WAKAF, and BUKTI. The rows contain detailed information for various wakaf locations across different villages in Ciomas, including village names, specific locations, and references to land certificates or other documents.

The image shows a printed report titled "LAPORAN PERKEMBANGAN JUMLAH LOKASI TANAH WAKAF TAHUN 2019" from the Kantor Kementerian Agama Kabupaten Bogor. The report contains a summary table of wakaf land locations across various villages in Ciomas for the year 2019. The table includes columns for village name, total number of locations, and the number of locations that have been registered with the BPN (National Land Agency).

No.	DESA	JUMLAH		YANG SUDAH BERSERTIFIKAT		YANG SUDAH ADA ATAS ATAP		YANG SUDAH DIDAPAT DI BPN		YANG BELUM DIDAPAT DI BPN		KETERA
		LOKASI	LUAS M ²	LOKASI	LUAS M ²	LOKASI	LUAS M ²	LOKASI	LUAS M ²	LOKASI	LUAS M ²	
1.	CIOMAS	41	20.618	16	8.409	25	12.209	8	4.129	17	8.080	
2.	CIOMAS BAHAYU	20	8.200	12	4.117	8	4.083	16	7.059	4	1.144	
3.	KORAWARTU	41	22.857	25	9.448	16	5.083	14	5.083	2	7.774	
4.	PARKAS	25	19.283	11	9.453	14	3.581	15	3.581	1	7.234	
5.	SEKARAJAYA	20	4.711	5	1.130	15	3.581	13	7.234	2	9.873	
6.	PAGELARAN	31	28.043	18	13.397	13	7.234	10	9.873	3	8.665	
7.	PADASUKA	18	15.503	8	5.628	10	9.873	8	8.665	2	6.349	
8.	CIAPUS	12	9.501	4	856	8	8.665	7	6.349	1	14.699	
9.	BUKAHARJA	14	8.554	7	2.205	7	6.349	8	14.699	4	1.618	
10.	SUKAMAKMUR	21	20.302	13	5.603	8	8.665	4	1.618			
11.	LALADON	25	14.585	21	12.947	4	1.618					
JUMLAH		268	154.232	140	73.233	128	80.999					

The report is signed by the Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, on 23 January 2019. The signature is of Drs. HAERUDIN, NIP. 196205131993031002.

Gambar 8. Rekapitulasi Manual Data Wakaf 2019 di KUA Kecamatan Ciomas

Terdapat perbedaan data antara yang dimiliki oleh Bapak Haerudin dengan data yang ada pada SIWAK, khususnya terkait rekapitulasi luasan tanah wakaf di seluruh desa di Kecamatan Ciomas. Data di SIWAK menunjukkan jumlah yang lebih kecil daripada jumlah yang terdapat

oleh KUA, sebesar 154.232 m² di 268 lokasi (data per Januari 2019). Perbedaan data ini juga terjadi pada luasan tanah yang sudah bersertifikat.

Jumlah nazhir yang ada di KUA Ciomas sama dengan jumlah objek wakaf (268 dalam data SIWAK). Walaupun ada juga nama nazhir yg sama pada beberapa objek wakaf seperti Ust Masyhuri dari PPIQ di Bukit Asri Ciomas. Nazhir bisa perorangan dan bisa berbentuk lembaga/Yayasan. Nazhir yang selama ini menjalankan tugasnya mengelola harta wakaf diberi surat keterangan nazhir oleh KUA. Apabila ada nazhir bermasalah, maka akan diadakan musyawarah nazhir, kemudian berita acara dibuat oleh KUA, selanjutnya langsung diserahkan ke Badan Wakaf Indonesia (BWI) untuk perubahan nazhir.

4.1.2 Kendala yang Dihadapi oleh KUA dalam Pendataan Wakaf

Pihak KUA mengakui bahwa terdapat banyak objek wakaf di wilayah kecamatan yang belum terdaftar di KUA dan SIWAK karena tidak memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW). Sebagai contoh adalah beberapa bidang tanah yang berlokasi tepat di depan Kantor Kecamatan Ciomas. Hal ini membuat objek wakaf tersebut tidak memiliki legalitas hukum sebagai harta wakaf. Karena ketidakjelasan legalitas hukum, maka sampai saat ini tidak diketahui siapa pemilik tanah tersebut.

Pembaharuan data SIWAK yang hanya setahun sekali membuat 6 objek wakaf yang terdata di KUA pada tahun 2019 belum masuk dalam sistem pendataan. Selain itu, keterbatasan sumberdaya manusia petugas yang menangani wakaf membuat pendataan objek wakaf di KUA jadi terabaikan. Keterbatasan ini terkait dengan jabatan angkap (karena merangkap sebagai penghulu), juga terkait dengan kemampuan petugas dalam pemanfaatan komputer dalam proses pendataan SIWAK.

4.1.3 Sosialisasi Wakaf dari KUA kepada Masyarakat

Hingga saat ini belum ada program khusus untuk sosialisasi pendataan objek wakaf ke masyarakat. Menurut keterangan petugas wakaf di KUA, sosialisasi pendataan wakaf oleh KUA biasanya dilakukan secara sambilan. Misalnya, pada saat Pak Haerudin diundang masyarakat sebagai penghulu pernikahan atau saat menghadiri rapat mingguan di kantor kecamatan. Pernah ada kerjasama antara KUA dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pengurusan sertifikasi tanah wakaf. Pada kegiatan kerjasama ini, terdapat alokasi dana untuk transportasi dan uang saku bagi petugas yang turun ke masyarakat. Namun, saat ini program tersebut tidak berlanjut, sehingga pembiayaan untuk proses pendataan wakaf ini murni berasal dari para wakif/nazhir.

Terkait pembinaan nazhir, pihak KUA menjelaskan bahwa pernah ada program kolaborasi antara Kementerian Agama RI (Kemenag), BWI dan Pemerintah Kabupaten Bogor khusus untuk pembinaan nazhir yang dilaksanakan dua kali dalam setahun.

4.1.4 Registrasi Aset Wakaf di KUA Kecamatan Ciomas

Untuk memperoleh legalitas dalam berwakaf, nazhir dan wakif perlu datang menyelesaikan administrasi di KUA untuk mendapatkan Akta Ikrar Wakaf (AIW) bersama dua orang saksi. Selanjutnya, untuk mengurus sertifikat wakaf harus ada tanda tangan nazhir, wakif, kepala desa, kepala kecamatan, dan petugas KUA.

Menurut petugas KUA Bapak Haerudin, tidak ada biaya khusus untuk administrasi AIW. Namun, pihak KUA tidak akan menolak jika ada nazhir/wakif ada yang memberi uang lelah kepada petugas. Dalam proses mengurus AIW di KUA, pihak nazhir hanya perlu menyediakan 10 materai. Selanjutnya, perlu waktu sekitar satu minggu untuk proses pengerjaan AIW mulai dari kelengkapan administrasi hingga tanda tangan semua pihak.

4.1.5 Prospek Pendataan Wakaf menurut KUA

Kedepan, pendataan wakaf diharapkan bisa dilakukan dengan lebih aktif dan progresif dengan cara mendatangi tokoh masyarakat setempat dan pemerintah desa (RT, RW, Kades). Kegiatan sosialisasi tentang pentingnya pendataan aset wakaf dan adanya SIWAK perlu disampaikan kepada masyarakat. Sehingga setiap aset wakaf di setiap desa dapat didaftarkan secara legal oleh masyarakat tanpa harus menunggu dari pihak KUA.

Data Kecamatan Ciomas dalam Angka tahun 2018 menunjukkan sangat banyak aset yang digunakan masyarakat saat ini, yang diduga sangat mungkin bersumber dari wakaf. Tabel 1 merinci sejumlah aset yang secara faktual digunakan masyarakat dalam berbagai bentuk kegunaan seperti; sekolah dan madrasah yang dikelola oleh swasta, dan masjid atau langgar.

Tabel 4. Fasilitas Masyarakat di Kecamatan Ciomas yang Diduga Bersumber dari Wakaf

No	Desa	Swasta				Masjid	Langgar	Swasta		
		SD	SMP	SMA	SMK			MI	MTs	MA
1	Kota Batu	0	2	0	3	21	26	2	1	1
2	Mekarjaya	0	0	0	0	7	14	0	0	0
3	Parakan	0	0	0	1	12	17	2	2	0
4	Ciomas	0	0	0	0	12	15	1	1	0
5	Pagelaran	2	3	1	2	18	23	1	2	2
6	Sukamakmur	0	0	0	0	19	19	2	1	0
7	Ciapus	1	0	0	0	9	16	0	0	0
8	Sukaharja	0	1	0	0	8	16	0	0	0
9	Padasuka	0	0	0	0	18	15	1	1	1
10	Ciomas Rahayu	0	0	0	0	11	14	0	0	0
11	Laladon	0	1	1	1	12	14	1	0	0
Jumlah		3	7	2	7	147	189	10	8	4
Total		377								

Sumber: Kecamatan Ciomas dalam Angka 2018, BPS

Tabel 1 menunjukkan bahwa terdapat potensi wakaf di Kecamatan Ciomas. Jumlahnya sekitar 377 aset yang terdiri dari sekolah, madrasah dan tempat ibadah. Jumlah ini belum termasuk aset yang penggunaannya untuk makam. Sebagian besar dari aset ini tidak dijumpai dalam data SIWAK.

4.2. Kajian Verifikasi Aset Wakaf di Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor

Kajian verifikasi aset wakaf diawali dengan menggunakan data wakaf yang terdaftar di SIWAK Kementerian Agama. Kajian ini memverifikasi aset wakaf, nazhir dan wakif pada 5 desa/kelurahan di Kecamatan Ciomas, yaitu; Desa Sukamakmur, Desa Ciomas, Desa Laladon, Desa Sukaharja, dan Kelurahan Padasuka. Selain itu, kajian ini melakukan verifikasi aset wakaf

yang besar nilainya di Kabupaten Bogor, namun aset tersebut belum masuk dalam data SIWAK, yaitu di Desa Ciapus.

4.2.1 Aset Wakaf yang Terdata di SIWAK

1) Desa Sukamakmur

Di wilayah Desa Sukamakmur terdapat 8 aset wakaf yang terdata pada SIWAK. Objek wakaf di wilayah ini umumnya berupa sekolah dan kegunaan sosial lainnya. Berdasarkan informasi dari KUA Kecamatan Ciomas, hanya 3 aset wakaf yang diketahui alamat nazhir dan wakifnya. Namun, rata-rata wakif-nya sudah wafat saat ini. Kemudian, terdapat 3 data aset wakaf yang memiliki nazhir dan wakif yang beralamat di Jakarta. Namun, tidak ada data lengkap terkait alamat jelasnya. Sedangkan, 2 aset wakaf lainnya tidak diketahui alamat nazhir dan wakif-nya.

a. Profil Aset Wakaf Terpilih: *Wakaf Madrasah*

Tabel 5. Profil Aset Wakaf Desa Sukamakmur

Nama Nazhir	Ace Dahlan
Nama Wakif	H. Ujang (alm)
Tahun	2016
Luas	105 m ²
Alamat	Desa Sukamakmur, Kampung Ciapus RT 05/RW 06
Lokasi	-
Riwayat Penggunaan	Pada tanah wakaf ini dibangun sebuah madrasah yang digunakan sebagai tempat pengajian untuk masyarakat setempat.
Jenis Wakaf	Wakaf ahli
Nilai aset wakaf saat diawal	-
Nilai aset wakaf saat ini	-
Kategori wakif	-



Gambar 9. Wakaf Madrasah di Desa Sukamakmur (tampak depan dan dalam)

b. Profil Nazhir

Bapak Ace Dahlan adalah seorang nazhir yang mengelola wakaf tanah di Desa Sukamakmur, Kampus Ciapus RT/RW 05/06. Beliau belum mengetahui informasi terkait Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) yang dipublikasi oleh Kementerian Agama. Beliau mulai mengelola wakaf semenjak tahun 2016. Wakaf yang dikelola oleh beliau sudah memiliki Akad Ikrar Wakaf (AIW). Motivasi beliau mengurus AIW karena beliau ingin mengikuti aturan dan memang dibutuhkan. Menurut beliau proses pembuatan AIW berkisar 1 minggu dengan biaya sekitar Rp 100-150 ribu rupiah.

Kendala yang dialami Bapak Ace ketika mengurus AIW adalah banyaknya syarat-syarat yang harus dipenuhi. Motivasi beliau mengelola wakaf tanah adalah karena amanah dari mertuanya. Selain itu, kendala lain yang dialami beliau dalam mengelola wakaf tersebut adalah sulitnya untuk mendapatkan donasi atau donator tetap untuk mengembangkan madrasah. Karena menurutnya, jika ingin mendapatkan donasi atau donator tetap harus mendaftarkan wakafnya ke Kementerian Agama, sedangkan untuk mendaftarkan wakaf ke Kementerian Agama memerlukan biaya yang cukup memberatkan dan juga banyaknya syarat-syarat yang harus dipenuhi. Kedepan, jika ada rezeki lebih beliau ingin membuat MCK dan pesantren pada tanah wakaf tersebut.

Menurut beliau peruntukkan wakaf yang sangat dibutuhkan masyarakat di daerahnya adalah:

- a) Pesantren, karena salah satu tujuan peruntukan wakaf tanah yang dikelolanya adalah untuk pesantren namun belum terpenuhi karna terhambat oleh biaya;
- b) Pemakaman, karena didaerah tersebut belum adanya Tempat Pemakaman Umum (TPU);
- c) MCK, karena madrasah pada tanah wakaf belum mempunyai MCK dan masih adanya warga di sekitar madrasah yang belum mempunyai MCK pribadi di rumahnya.

Sebagai nazhir, Bapak Ace Dahlan belum pernah mengikuti kegiatan pembinaan nazhir. Menurutnya, adanya pendataan wakaf merupakan hal yang penting karena di jaman sekarang semua harus berdasarkan dengan data dan berkaitan dengan pemerintah terutama ketika ingin mendapatkan legalitas wakaf. Apabila nazhir menelantarkan wakaf yang harus dikelolanya maka Bapak Ace Dahlan setuju adanya penggantian nazhir, karena orang tersebut sudah tidak amanah dalam menjalankan tugasnya.

c. Profil Wakif

Wakif tidak bisa diwawancarai karena sudah meninggal dunia.

d. Tokoh Masyarakat

Bapak Atin adalah seorang ketua RT di Kampung Ciapus RT/RW 02/05. Beliau belum mengetahui informasi terkait Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) yang dipublikasi oleh Kementerian Agama. Bapak Atin tidak mengetahui aset-aset wakaf di wilayah sekitar karena beliau merupakan Ketua RT yang baru menjalankan tugas.

Menurut beliau peruntukan wakaf yang sangat dibutuhkan masyarakat di wilayah tersebut adalah: (1) Pemakaman, karena belum adanya Tempat Pemakaman Umum (TPU) di wilayah tersebut; (2) Pesantren, karena tempat yang selama ini digunakan untuk kegiatan rutin seperti pengajian ibu-ibu, anak-anak, dan bapak-bapak sudah tidak layak kondisinya; (3) Posyandu, karena belum adanya bangunan khusus untuk posyandu.

Menurutnya, pendataan wakaf merupakan hal yang sangat penting agar jelas peruntukannya dan dapat dioptimalkan untuk kesejahteraan masyarakat. Jika ada nazhir yang menelantarkan aset wakaf yang seharusnya dikelola maka Bapak Atin setuju untuk mengganti nazhir tersebut. Alasan yang dikemukakan adalah tidak optimalnya pemanfaatan aset wakaf tersebut dan dalam beberapa hal dapat membuat resah masyarakat.

2) Desa Ciomas

Menurut data SIWAK, di wilayah Desa Ciomas terdapat 23 objek wakaf yang terdata. Secara umum wakaf di wilayah ini berbentuk sarana ibadah seperti masjid, mushola dan makam.

a. Profil Aset Wakaf Terpilih: *Wakaf Makam*

Tabel 6. Profil Aset Wakaf di Desa Ciomas

Nama Nazhir	Bambang Irawan
Nama Wakif	Mamad
Tahun	2013
Luas	350 m ²
Alamat	Bojong Menteng RW 01, Desa Ciomas
Lokasi	-
Riwayat Penggunaan	Makam
Jenis Wakaf	Wakaf umum
Nilai aset wakaf saat diawal	Rp31.500.000
Nilai aset wakaf saat ini	Rp105.000.000
Kategori wakif	Aktif

a. Profil Nazhir

Bapak Bambang Irawan mengelola wakaf tanah makam di Bojong Menteng RW 01. Beliau belum mengetahui tentang Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) yang dibuat oleh Kementerian Agama. Wakaf makam ini mulai dikelola oleh beliau pada tahun 2009. Latar belakang adanya aset wakaf makam tersebut adalah adanya inisiasi dari nazhir untuk mencari wakif. Saat itu kebutuhan tanah makam yang dimiliki oleh warga RW 01 setempat masih kurang. Motivasi beliau dalam mengelola aset wakaf adalah karena adanya rasa kemanusiaan dan memberikan akses kepada warga agar lebih mudah dalam mengurus perihal pemakaman. Kendala yang dihadapi dalam mengelola aset wakaf adalah terkait masalah dana.

Saat ini, aset wakaf yang dikelola baru mempunyai Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang pengurusannya memerlukan waktu selama 3 bulan. Motivasi beliau dalam mengurus AIW adalah

agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari. Kendala yang dihadapi dalam mengurus AIW adalah birokrasi yang rumit.

Rencana peruntukkan aset tersebut untuk kedepannya adalah dengan memperluas dan menata area pemakaman agar lebih rapi. Hal ini disebabkan tanah makam yang ada saat ini belum mencukupi untuk pemakaman warga satu RW. Peruntukkan aset wakaf yang sangat dibutuhkan di wilayah tersebut adalah pemakaman dan sarana ibadah (masjid atau musala). Selama beliau menjadi nazhir, beliau belum pernah mengikuti pembinaan nazhir. Apabila di kemudian hari ditemukan penelantaran aset wakaf, menurut beliau, penggantian nazhir harus melalui pembicaraan internal terlebih dahulu.

b. Profil Wakif

Wakif yang berhasil diwawancara yaitu Bapak H. Hasrat. Jenis harta yang diwakafkan adalah tanah yang diperuntukkan untuk makam seluas 350 m² pada tahun 2009 dan dikelola oleh Bapak Bambang Irawan. Motivasi beliau dalam mewakafkan harta tersebut adalah adanya kebutuhan masyarakat akan tanah makam dan membantu masyarakat baik yang kaya maupun kurang mampu dalam hal pemakaman. Kriteria beliau dalam memilih nazhir adalah bahwa nazhir tersebut merupakan orang yang dipercaya oleh masyarakat, memiliki tujuan untuk kepentingan umat, dan merupakan salah satu pengurus RW atau Dewan Kesejahteraan Masjid (DKM). Beliau menyerahkan aset wakaf tersebut karena adanya nazhir yang mendatangi beliau untuk berwakaf. Beliau pernah mendapat sosialisasi terkait wakaf dari pihak nazhir dan ikut pembinaan wakif sebanyak masing-masing 6 kali yang dilakukan sebelum tahun 2009.

Menurut beliau, pengurusan AIW sangatlah penting karena untuk mencegah permasalahan-permasalahan di masa yang akan datang seperti sengketa. Biaya yang dibutuhkan untuk mengurus AIW aset wakaf tersebut adalah Rp250.000,- dan membutuhkan waktu selama 1-2 bulan. Kendala yang dihadapi dalam mengurus AIW adalah birokrasi yang rumit. Beliau mewakafkan aset lain yaitu berupa tanah sepanjang 12 meter yang diperuntukkan sebagai jalan umum. Kendala yang dihadapi saat berwakaf adalah adanya persepsi buruk dari masyarakat.

Peruntukkan aset wakaf yang sangat dibutuhkan di wilayah tersebut adalah MCK (mandi, cuci, kakus), pemakaman, dan jalan umum. Hal ini dikarenakan masih banyaknya warga sekitar yang belum memiliki MCK.

Menurut beliau, adanya pendataan aset wakaf sangat penting, karena untuk menghindari adanya permasalahan di kemudian hari seperti sengketa. Mengenai penggantian nazhir apabila aset wakaf ditelantarkan, beliau berpendapat bahwa hal tersebut memang harus dilakukan karena dalam kehidupan bermasyarakat haruslah tertib dan taat pada peraturan.

c. Tokoh Masyarakat

Tokoh masyarakat yang berhasil diwawancarai bernama Ustadz Sutono. Aset wakaf yang beliau ketahui dan berada di wilayah RW 01 Bojong Menteng adalah: (1) masjid, dengan wakif bernama Aki Rabaih dan nazhir bernama Dudung Abdullah; (2) mushola, dengan wakif bernama H. Malik dan nazhir bernama H. Hasrat; serta (3) pemakaman, dengan wakif bernama H. Hasrat dan nazhir bernama Bambang Irawan.

Menurutnya, peruntukkan aset wakaf yang sangat dibutuhkan di wilayah tersebut adalah pemakaman. Hal ini karena kondisi pemakaman saat ini belum mencukupi sehingga perlu diadakan perluasan tanah makam.

Menurut beliau, adanya pendataan mengenai aset wakaf sangatlah penting dan merupakan kebutuhan primer. Pendataan aset wakaf diperlukan untuk tujuan mengetahui permasalahan yang dihadapi terkait aset wakaf, sehingga mampu menghasilkan solusi atas permasalahan dari berbagai perspektif. Mengenai penggantian nazhir, beliau sangat menyetujui dengan alasan agar aset wakaf senantiasa terurus dan berkelanjutan manfaatnya bagi umat.

3) Desa Laladon

Terdapat 4 objek wakaf di Desa Laladon, Kecamatan Ciomas yang terdata pada SIWAK. Salah satu objek wakaf yang terbesar adalah Sekolah Ibnu Aqil (Gambar 6).

a. Profil Aset (*Wakaf Sekolah Ibnu Aqil*)

Tabel 7. Profil Aset Wakaf di Desa Laladon

Nama Nazhir	KH. Ubaidillah (alm), Sayyidah Hilmiyah
Nama Wakif	KH. Agus Salim
Tahun	1994
Luas	18.860 m ² (tersertifikat 8.860 m ²)
Alamat	Desa Laladon (belakang terminal Laladon)
Lokasi	 <p>https://goo.gl/maps/dpb2DhpERC7PgF5RA</p>
Riwayat Penggunaan	Sekolah Ibnu Aqil (SD,SMP, SMK, SMA), pesantren, dan pelatihan haji
Jenis Wakaf	Wakaf ahli
Nilai aset wakaf saat diawal	Rp30.773.000
Nilai aset wakaf saat ini	Rp60.772.000.000
Kategori wakif	Aktif



Gambar 10. Gedung Sekolah Ibnu Aqil

b. Profil Nazhir

Pada awalnya aset wakaf yang dikelola hanya seluas 8.860 m² yang sudah memiliki sertifikat wakaf, kemudian seiring berjalannya waktu, Yayasan Ibnu Aqil mengalami perluasan yaitu seluas 1 ha yang saat ini masih dalam proses pengurusan sertifikat wakaf. Pengelolaan aset wakaf tersebut sudah dimulai sejak tahun 1994 yang dikelola oleh (Alm.) KH. Ubaidillah yang saat ini digantikan oleh istrinya yaitu Ibu Sayyidah Hilmiyah.

Motivasi beliau dalam mengurus sertifikat wakaf tersebut adalah karena khawatir adanya penyalahgunaan aset di kemudian hari. Kendala yang dihadapi saat mengurus sertifikat wakaf terjadi pada saat sebelum penyerahan data kepada pihak yang terkait, karena belum lengkapnya persyaratan yang dibutuhkan seperti sertifikat tanah.

Pengelolaan aset wakaf ini adalah niat ikhlas untuk ibadah. Selain menyerahkan aset wakaf tersebut (tanah dan bangunan), wakif pun ikut berkontribusi dalam pemberian dana yang diperuntukkan untuk operasional yayasan. Kendala yang dihadapi dalam pengelolaan aset wakaf tersebut adalah manajemen yayasan. Manajemen yayasan harus memiliki kemampuan yang dibutuhkan agar lembaga pendidikan di atas tanah wakaf tersebut tetap eksis di masyarakat, sementara biaya untuk meningkatkan kualitas itu pun cukup mahal.

Rencana pengelolaan aset wakaf tersebut kedepannya adalah memiliki fasilitas-fasilitas yang sesuai dengan kebutuhan pendidikan saat ini. Peruntukan aset wakaf yang dibutuhkan

dalam Yayasan Ibnu Aqil adalah fasilitas yang dapat menunjang pelatihan kewirausahaan, agar santri-santri di yayasan tersebut dapat menjadi penggerak perekonomian di masa yang akan datang.

Selama Ibu Sayyidah mengelola aset wakaf tersebut, beliau belum pernah mendapatkan pembinaan nazhir. Menurut beliau, adanya pendataan aset wakaf ini sangatlah penting, karena memudahkan dalam hal pencarian informasi. Selain itu, beliau setuju dalam hal penggantian nazhir apabila ada aset wakaf yang telantarkan, karena perilaku tersebut sangat tidak amanah. Menurut beliau, wakif harus mengetahui ilmu dalam berwakaf, sehingga dapat memilih nazhir yang dapat mengelola harta wakafnya dengan baik.

c. Profil Wakif

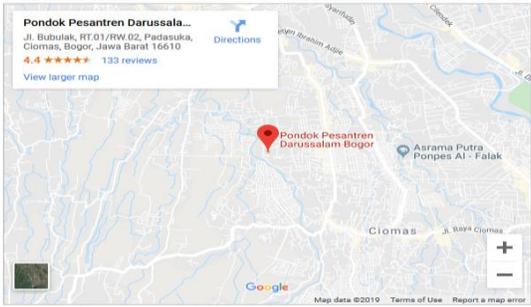
Wakif Yayasan Ibnu Aqil ini adalah KH. Agus Salim. Pada saat kami ke lokasi, beliau tidak ada di tempat, sehingga kami hanya mewawancarai Ibu Sayyidah saja. Bapak KH. Agus Salim mewakafkan tanah beserta bangunan di atasnya. Kriteria beliau dalam memilih nazhir adalah dari keluarganya sendiri yang dinilai mampu dalam mengelola yayasan dan memiliki ketertarikan dalam dunia pendidikan.

4) Kelurahan Padasuka

Pada data SIWAK, terdapat 16 objek wakaf yang berlokasi di wilayah Kelurahan Padasuka. Pada umumnya objek wakaf di Kelurahan Padasuka dipergunakan sebagai sarana ibadah seperti masjid dan mushola serta sekolah. Bersumber dari data SIWAK, ditentukan aset wakaf terpilih di kelurahan ini, yaitu Pondok Pesantren Darussalam yang memiliki aset seluas 1.515 m² (Tabel 5). Gambar aset wakaf dalam bentuk sekolah pesantren dapat dilihat pada Gambar 7.

a. **Profil Aset Wakaf Terpilih: Wakaf Sekolah Pondok Pesantren Darussalam**

Tabel 8. Profil Aset Wakaf Kelurahan Padasuka

Nama Nazhir	KH. Mu'tasim Billah
Nama Wakif	H. M. Soleh (alm)
Tahun	2000
Luas	1.515m ²
Alamat	Jalan Bubulak RT 01 RW 02, Kelurahan Padasuka Kecamatan Ciomas
Lokasi	 <p>https://goo.gl/maps/FVqVaVFY7VGiv8ry9</p>
Riwayat Penggunaan	Pesantren
Jenis Wakaf	Wakaf ahli
Nilai aset wakaf saat diawal	Rp -
Nilai aset wakaf saat ini	Rp909.000.000
Kategori wakif	Aktif

b. **Profil Nazhir**

KH. Mu'tasim Billah yang berperan sebagai nazhir lebih banyak menjawab mengenai kepemilikan awal wakaf. Sedangkan yang banyak menerangkan terkait wakaf Pesantren Darussalam adalah asistennya yang juga pengajar di pesantren. Beliau tidak terlibat dalam pengurusan AIW atau sertifikat karena beliau menyerahkan sepenuhnya melalui orang di KUA untuk pengurusan AIW dan Sertifikat.

c. **Profil Wakif**

Wakif adalah H. Mohammad Amin. Motivasi mewakafkan hartanya adalah *lillahita'ala*. Beliau memiliki kriteria nazhir untuk dipilih karena ada hubungan keluarga. Menurutnya, hingga saat ini pengelolaan aset wakaf sudah sesuai peruntukannya yaitu untuk sekolah. Untuk pengurusan AIW maupun sertifikat beliau tidak mengetahui berapa biaya yang dikeluarkan karena dibantu staf KUA yang mengurusnya. Menurut beliau pengurusan sertifikat itu sangat penting untuk keabsahan walaupun dalam pengurusan AIW maupun sertifikat tersebut jangka waktunya sangat lama. Beliau tidak mengetahui apa itu SIWAK.



Gambar 11. Wakaf sekolah Pesantren Darussalam di Kelurahan Padasuka

d. Profil Tokoh Masyarakat

Tokoh masyarakat yang diwawancarai adalah Ustadz Syarif Hidayat. Beliau mendukung kegiatan wakaf yang ada di lingkungannya. Menurut beliau bahwa nazhir tidak bisa diganti karena adanya hubungan keluarga. Pada saat ini yang dibutuhkan adalah wakaf lahan untuk pemakaman dikarenakan lokasi pemakaman umum yang ada saat ini cukup jauh.

5) Desa Sukaharja

Terdapat 11 aset wakaf di wilayah Desa Sukaharja yang terdata pada SIWAK. Aset wakaf di wilayah ini pada umumnya berupa sarana ibadah. Aset wakaf terluas di Desa Sukaharja sebesar 2.417 m². Namun, sayangnya tidak ada masyarakat setempat yang tahu lokasi, nazhir, dan wakif dari wakaf tersebut. Wakif di wilayah ini umumnya sudah meninggal atau merupakan

penduduk Jakarta yang tidak diketahui oleh masyarakat setempat. Menurut keterangan warga setempat, di wilayah ini juga terdapat nazhir yang berada di penjara karena kasus sengketa wakaf.

a. Profil Aset Terpilih : Wakaf Pondok Pesantren Tahfidz Qur'an Nurul Iman

Tabel 9. Profil Aset Wakaf Desa Sukaharja

Nama Nazhir	KH. Ubaidillah
Nama Wakif	Drs. Ganjar Supriyatna
Tahun	2005
Luas	1.200 m ²
Alamat	Dusun Cipayung, Desa Sukaharja, Kec. Ciomas Bogor
Lokasi	 <p>https://goo.gl/maps/ZAbYSzn6aquzQ2r76</p>
Riwayat Penggunaan	Pesantren
Jenis Wakaf	Wakaf umum
Nilai aset wakaf saat diawal	Rp. -
Nilai aset wakaf saat ini	Rp. -
Kategori wakif	Aktif

a. Profil Nazhir

Nazhir untuk aset wakaf ini adalah KH. Ubaidillah. Beliau tidak mengetahui adanya Sistem Informasi Wakaf (SIWAK), akan tetapi pengetahuan beliau mengenai wakaf cukup mendalam karena beliau merupakan ketua Dewan Kemakmuran Masjid (DKM) di salah satu

masjid Desa Sukaharja. Beliau juga menjadi kepala Pondok Pesantren Nurul Iman. Selain itu, beliau paham dalam pengurusan Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan Sertifikat Wakaf. Menurutnya, tidak ada biaya yang dikenakan dalam pengurusan AIW dan Sertifikat Wakaf, akan tetapi lama mengurusnya sampai 2 bulan. Walau begitu, dalam mengurusnya tidak ada kendala bahkan dipermudah oleh petugas KUA.



Gambar 12. Wakaf Pondok Pesantren Nurul Iman

Beliau diamanahkan untuk mengelola harta wakaf berupa tanah untuk dijadikan pondok pesantren oleh wakif yang datang sendiri menemui beliau. Dalam pengelolaan tanah wakaf tersebut tidak ada kendala yang dihadapi. Untuk rencana ke depan, aset wakaf tersebut akan diperluas dan diperbagus sehingga dapat menampung santriwati lebih banyak lagi.

Menurut beliau harta wakaf yang sangat diperlukan disana yaitu sekolah, sumur bor, serta pemakaman. Selama beliau menjadi nazhir, beliau tidak pernah mengikuti pembinaan nazhir. Beliau mengungkapkan bahwa pendataan aset wakaf cukup penting dan diharapkan adanya timbal balik dari pemerintah desa. Beliau setuju adanya penggantian nazhir jika nazhir tersebut lalai akan amanahnya dalam mengelola aset wakaf, dan agar aset wakaf dapat dikelola sesuai dengan seharusnya.

b. Profil Wakif

Wakif tidak diwawancarai karena sudah meninggal dunia.

c. Profil Tokoh Masyarakat

Bapak Khairul Alip merupakan Sekretaris Desa Sukaharja. Saat ini, beliau tidak mengetahui mengenai adanya Sistem Informasi Wakaf (SIWAK). Tapi, beliau mengetahui adanya beberapa aset wakaf yang ada di Desa Sukaharja serta mengerti pengurusan Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan Sertifikat Wakaf. Menurutnya, aset wakaf yang paling dibutuhkan di Desa Sukharja yaitu tanah untuk pemakaman dikarenakan hampir semua daerah pemakaman sudah terisi penuh. Selain itu, wakaf yang dibutuhkan adalah berupa sumur untuk warga setempat.

Menurut beliau pendataan aset wakaf sangatlah penting agar tidak terjadi sengketa oleh keluarga ahli waris si pemilik harta wakaf. Beliau setuju untuk menggantikan nazhir yang melantarkan aset wakaf yang seharusnya dikelola untuk kepentingan desa.

4.2.2 Aset Wakaf yang Tidak Terdata pada SIWAK

Sebagaimana yang dijelaskan pada Bab III, bahwa proses verifikasi data wakaf dilakukan terhadap aset wakaf yang sudah terdapat pada SIWAK, yaitu pada 5 desa/kelurahan. Selain itu, kajian ini juga menelaah aset wakaf yang belum terdapat pada SIWAK. Dasar pertimbangan dalam proses pemilihan aset wakaf yang akan ditelaah adalah besarnya luasan aset wakaf tersebut. Terdapat satu aset wakaf yang memiliki luas 7,9 ha di Desa Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor. Aset wakaf ini merupakan salah satu aset lahan yang terluas di Kabupaten Bogor, khususnya jika dibandingkan dengan semua aset wakaf yang sudah terdata pada SIWAK. Aset wakaf ini dikelola oleh Yayasan Pengembangan Insan Pertanian Indonesia (YAPIPI).

a. Profil Aset: Wakaf Pertanian

Tabel 10. Profil Aset Wakaf Desa Ciapus

Nama Nazhir	Dr. Abdul Munif
Nama Wakif	Dr. Ir. Anton Apriyantono
Tahun	2009
Luas	7,9 ha
Alamat	Kampung. Bojongsari Desa Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor
Lokasi	 <p>https://goo.gl/maps/ciJsQwo5MrDQUkNF9</p>
Riwayat Penggunaan	Pendidikan dan pelatihan pertanian, Pesantren Pertanian An-Nahl, dan pemberdayaan masyarakat
Jenis Wakaf	Wakaf umum
Nilai aset wakaf saat diawal	Rp790.000.000.000
Nilai aset wakaf saat ini	Rp1.400.000.000.000 (hanya lahan)
Kategori wakif	Aktif



Gambar 13. Wakaf Pertanian di YAPIPI

b. Profil Nazhir

Dr. Abdul Munif ditunjuk sebagai nazhir untuk mengelola YAPIPI sejak tahun 2009. Selanjutnya, dibentuk tim untuk pengelolaan YAPIPI. Di tahun 2015, pengelola YAPIPI pernah mengikuti kegiatan pembinaan nazhir yang diselenggarakan oleh Yayasan Ar Ruhama, Kota Bogor.

Wakaf YAPIPI memiliki tujuan untuk pengembangan sumberdaya insani di bidang pertanian, dengan hasil sampingan dari pertanian yang dikembangkan di YAPIPI. Sayangnya hingga saat ini, YAPIPI belum memiliki legitimasi hukum karena belum terdata di KUA Kecamatan Ciomas. Proses pendaftaran wakaf YAPIPI di KUA mengalami kendala administrasi. Menurut keterangan nazhir, AIW YAPIPI sudah ada. Namun, karena pergantian pengurus desa, pengurusan administrasi di YAPIPI menjadi terhambat. Selain itu, pengurusan legalitas sertifikat wakaf tidaklah mudah dan membutuhkan dana yang sangat besar.

Menurut nazhir, dalam pengurusan AIW hingga sertifikat wakaf di KUA dan BPN menghabiskan banyak waktu dan tenaga. Saat pertama datang ke KUA, nazhir hanya diberi form untuk diisi kelengkapan dan tanda tangan oleh wakif dan nazhir, kemudian form dikembalikan ke KUA. Setelah beberapa lama menunggu sertifikasi wakaf, ternyata terjadi salah nama, maka harus diulangi dari awal lagi prosesnya. Belum lagi saat mengurus di BPN, yang memakan biaya cukup besar. Padahal wakaf merupakan aset negara, semestinya dipermudah dalam proses pendaftarannya.

Dalam pengelolaan wakaf di YAPIPI, nazhir memiliki 3 motivasi utama. Motivasi yang pertama adalah ingin membantu orang yang mau beribadah dengan cara berwakaf. Kedua,

motivasi ruhiyah sebagai sarana beribadah kepada Allah subhanahu wa ta'ala. Ketiga, motivasi edukasi pengembangan sumberdaya insani melalui pemanfaatan wakaf di YAPIPI.

Selama 10 tahun mengelola wakaf YAPIPI, objek wakaf ini masih mendapatkan perhatian dan dukungan dana dari wakif-nya. Biaya pembuatan akte dan operasional YAPIPI masih ditanggung oleh wakif hingga saat ini.

YAPIPI akan dikembangkan sebagai tempat pendidikan Al-Qur'an dan Hadits, pengembangan sumberdaya insani melalui pelatihan dan training, pengembangan produksi perikanan dan pembibitan, serta pembuatan *cluster* tanaman herbal.

c. Profil Wakif

Salah seorang wakif aset Yayasan Pengembangan Insan Pertanian Indonesia (YAPIPI) adalah Dr. Ir. Anton Apriyantono. Beliau mewakafkan lahan pada 2008-2009. Beliau menunjuk Dr. Abdul Munif Ketua Pengelola YAPIPI atas dasar kepercayaan.

Pada awalnya, di tahun 1996-1998 ada penduduk yang menjual tanahnya seluas 600 m² kepada beliau karena memerlukan uang. Saat itu, lahannya masih berupa kolam ikan dan gubuk. Perluasan lahan wakaf terus berlanjut hingga di tahun 2004 sehingga luas lahan yang dikelola YAPIPI mencapai 7,9 ha yang terdiri dari 62 surat tanah. Di dalamnya, terdapat 4 rumah tradisional yaitu rumah Bugis, rumah Minahasa, rumah Jawa (Joglo) dan rumah Sunda. Selain itu terdapat beberapa bangunan lain untuk Mushola, ruang pertemuan dan penginapan sebagai sarana kegiatan pelatihan. Lahan wakaf digunakan untuk sarana pengembangan model pengelolaan pertanian berupa: kolam ikan; rumah kaca; kandang ternak; dan perkebunan sayur mayur dan buah, serta hutan.

Motivasi beliau dalam mewakafkan lahan ini adalah adanya prinsip bahwa harta dunia tidak akan dibawa mati. Maka, semua harta harus ditinggal dalam bentuk amal. Kalaupun ada yang mau digunakan, secukupnya saja.

Beliau belum mengetahui adanya SIWAK sebagai *platform database* wakaf di Indonesia. Namun, beliau menyayangkan sulitnya mendapatkan legalitas wakaf untuk YAPIPI. Padahal, mestinya negara dapat membantu pendataan dan administrasi wakaf karena akan menjadi aset yang membantu upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Seharusnya, aset wakaf bisa terdata dengan mudah melalui koordinasi semua pihak (pemerintah dan masyarakat).

Jika ada aset wakaf yang kesulitan mendapatkan legalitas, pemerintah segera membantu sehingga manfaat wakaf bisa teroptimalkan untuk masyarakat.

Pak Anton menerangkan bahwa pernah meminta notaris untuk membereskan legalitas hukum YAPIPI dengan bayaran sekitar Rp80 juta. Tapi, tidak juga bisa diselesaikan. Baik pihak desa, KUA, dan BPN meminta uang yang cukup besar untuk masing-masing dari 62 surat tanah yang diurus, sehingga secara total dana yang dibutuhkan menjadi sangat besar.

d. Profil Tokoh Masyarakat

Bapak Muhammad Emid merupakan DKM Masjid Jami' Nurus Islam yang berlokasi di Kampung Bojongsari Desa Ciapus, Kecamatan Ciomas. Terkait pengetahuan tentang SIWAK, beliau sama sekali belum tahu informasi tentang itu. Begitu juga tentang aset wakaf di sekitar, beliau juga tidak tahu pasti dan menyarankan agar secara langsung menghubungi Ketua RT/RW, karena semua data wakaf ada pada Ketua RT/RW.

Menurut Bapak Emid, peruntukkan aset wakaf yang paling prioritas dan sangat dibutuhkan masyarakat sekitar adalah untuk pemakaman, karena banyak pendatang, sementara desa belum memiliki tanah pemakaman sendiri. Aset berikutnya yang menurut beliau juga penting adalah untuk fasilitas MCK umum.

BAB V

ANALISIS SISTEM INFORMASI WAKAF DAN OPTIMALISASI WAKAF DI WILAYAH PERDESAAN

5.1. Sistem Pendataan dan Optimasi Pendayagunaan Wakaf

5.1.1. Kinerja Pendataan Wakaf

Kinerja pendataan aset wakaf memang merupakan tupoksi Kantor Urusan Agama (KUA). Banyak faktor yang membuat sistem pendataan aset wakaf berjalan dengan tidak maksimal; yaitu dari segi akurasi dan kekinian (*update*) data. Dari hasil observasi saat turun lapangan diketahui bahwa proses pendataan ini dipengaruhi oleh banyak faktor, diantaranya adalah: (1) Kondisi sumber daya manusia dan fasilitas pendataan yang ada pada KUA; (2) Kesadaran dari nazhir dan wakif terhadap aspek legal wakaf; serta (3) peran aktif dari pemerintah baik dari segi regulasi maupun dalam proses pendampingan dan pengawasan.

a. Administrasi Aset Wakaf

Tidak ada data resmi terkait prosedur administrasi wakaf di KUA. Menurut keterangan petugas KUA Kecamatan Ciomas, nazhir dan wakif bersama dua orang saksi perlu datang ke KUA untuk mengisi formulir guna menyelesaikan administrasi wakaf. Namun, dari beberapa keterangan nazhir yang juga dijelaskan pada bab sebelumnya, dalam pengurusan AIW bisa diwakilkan oleh orang lain. Selain itu, menurut pihak pengelola aset wakaf yang belum terdaftar di SIWAK, YAPIPI, upaya pengurusan administrasi memerlukan dana dan waktu yang lama. Semakin luas aset wakaf, semakin sulit dalam proses pengurusan sertifikasinya. Hal ini yang membuat aset wakaf YAPIPI belum terdaftar di SIWAK hingga berjalan 10 tahun saat ini.

Informasi yang didapatkan dari KUA menunjukkan bahwa belum ada program sosialisasi yang efektif terkait upaya peningkatan kualitas pendataan aset wakaf. Hal ini karena tidak ada anggaran khusus untuk pendataan wakaf.

b. Sistem Informasi Wakaf (SIWAK)

Kinerja KUA dalam menangani pendataan dan administrasi aset wakaf di Kecamatan Ciomas masih rendah karena masih dilakukan secara manual. *Updating* data wakaf untuk SIWAK juga hanya dilakukan setahun sekali. Hal ini menunjukkan bahwa SIWAK belum menjadi *platform database* untuk rujukan aset wakaf yang *real time* saat ini.

Selain itu, kolom data yang terdapat di SIWAK juga kurang informatif. Hal ini bisa ditunjukkan dengan sulitnya mendapatkan informasi terkait kondisi aset wakaf, nama dan alamat wakif dan nazhir pada data SIWAK Kecamatan Ciomas. Di Desa Sukaharja misalnya, terdapat aset wakaf seluas 2.417 m² di tahun 2013 dengan informasi penggunaan untuk kegiatan sosial lainnya. Namun, saat dikunjungi tidak ada masyarakat setempat yang tahu dimana posisi aset wakaf tersebut. Selain nama nazhir dan wakif tidak dijumpai informasi lainnya, termasuk alamat yang bisa dihubungi. Menurut KUA, baik nazhir dan wakif tidak berdomisili di Desa Sukaharja.

c. Data Aset Wakaf

Sistem pendataan SIWAK merupakan langkah yang progresif dalam per-wakaf-an Indonesia. Namun, berdasarkan temuan fakta di lapangan yang juga dibahas pada Bab IV menunjukkan bahwa data SIWAK belum sepenuhnya akurat. Mulai dari segi luas aset wakaf yang tidak sama antara SIWAK dan kondisi faktual di lapangan, masih banyaknya aset wakaf yang tidak masuk data SIWAK padahal sudah cukup dikenal masyarakat, hingga aset yang terdata pada SIWAK namun tidak ditemukan di lapangan.

Tabel 8. Perbandingan Data SIWAK dan Kondisi Faktual pada Lima Desa Penelitian

	DESA SUKAMAKMUR		DESA CIOMAS		DESA LALADON		KELURAHAN PADASUKA		DESA SUKAHARJA	
	FAKTUAL	SIWAK	FAKTUAL	SIWAK	FAKTUAL	SIWAK	FAKTUAL	SIWAK	FAKTUAL	SIWAK
ASET WAKAF	105 m ²		350 m ²		18.860 m ²	8.860 m ²	1.515 m ²	1.515 m ²	1.200 m ²	
TAHUN AIW					2007		2002			
TAHUN SERTIFIKAT					2012		2004			
NAZHIR	Ace Dahlan		Bambang Irawan		KH. Ubaidillah (alm)	Sayyidah Hilmiyah	KH. Mu'tasim Billah		KH Ubaidillah	
WAKIF	H.Ujang (Alm)		Mamad		KH. Agus Salim		H. M. Soleh (alm)		Drs. Ganjar Supriyatna	
PENGUNAAN	Madrasah		Makam		Sekolah Ibnu Aqil (SD, SMP, SMK), pesantren, dan pelatihan haji	Sosial Lainnya	Wakaf Sekolah Pondok Pesantren Darus-salam	Sekolah	Wakaf Pondok Pesantren Tahfidz Qur'an Nurul Iman	

d. Kondisi Data Nazhir dan Wakif

Jika melihat data profil aset wakaf, profil nazhir, dan profil wakif sebagaimana yang diuraikan pada Bab IV, tidak semua desa memiliki nazhir dan wakif yang dapat dimintai keterangan terkait aset wakaf, misalnya di Desa Sukamakmur dan Desa Sukaharja. Wakif di Desa Sukamakmur sudah meninggal, sementara wakif di Desa Sukaharja adalah penduduk Jakarta dan tidak ada informasi terkait alamat dan kontak.

5.1.2 Kendala Pendataan

Jika disimpulkan, kendala pendataan aset wakaf di Kecamatan Ciomas disebabkan oleh SDM, anggaran, dan regulasi.

a. Sumber Daya Manusia (SDM)

SDM baik dari KUA, atau nazhir, keduanya memegang peran yang sangat penting. SDM KUA sebagai perpanjangan tangan pemerintah harus melakukan sosialisasi tentang aspek legal aset wakaf, melakukan pembinaan nazhir dan membantu mereka mengelola dan bahkan mengembangkan aset wakaf agar memiliki nilai komersial. KUA sebaiknya lebih agresif melakukan *up-date* data SIWAK yang dalam hal ini tentu memerlukan SDM yang paham dan terampil menggunakan teknologi informasi.

Begitu juga SDM nazhir, yang idealnya mengelola aset wakaf dengan pengetahuan dan kompetensi. Badan Wakaf Indonesia sebagai perpanjangan tangan dari Kementerian Agama bisa mengeluarkan sertifikat nazhir untuk perorangan sebagai bukti bahwa seseorang tersebut kompeten dan profesional. Jika diperlukan, aset wakaf bisa saja dikelola oleh pihak profesional yang melakukan proses pengelolaan dan peningkatan nilai serta pendayagunaan aset wakaf, sehingga nazhir dapat bertindak sebagai komisaris yang melakukan peran pengawasan.

b. Anggaran Sosialisasi dan Operasional Pendataan

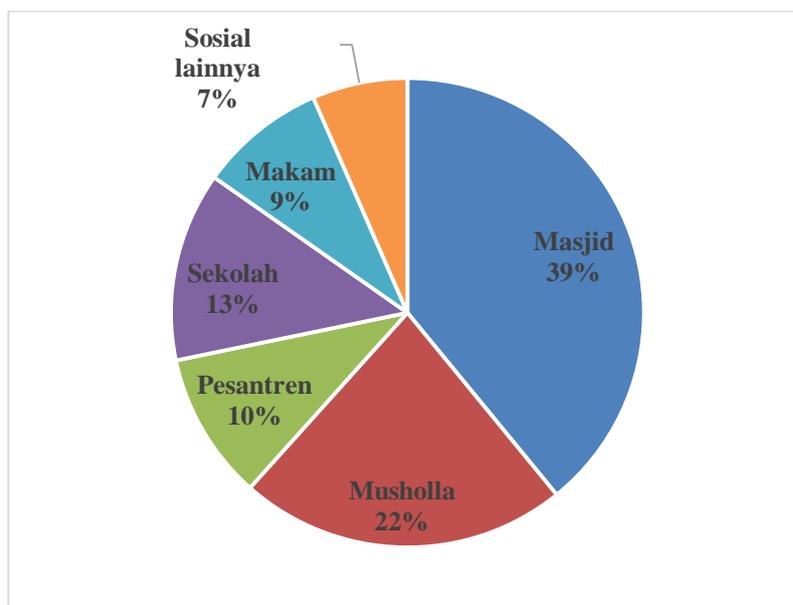
Beberapa alasan KUA terkait rendahnya kinerja pendataan wakaf adalah karena kurangnya anggaran. Apalagi untuk perapihan data wakaf di perdesaan. Diperlukan anggaran khusus untuk kegiatan sosialisasi administrasi wakaf, dan untuk operasional dalam proses perapihan pendataan aset wakaf, serta manajemen data wakaf agar lebih informatif. Termasuk juga *up-dating* data wakaf seperti dengan menambah kolom potensi pendayagunaan, dan lokasi faktual di *maps*.

c. Regulasi

Diperlukan regulasi yang bisa mempermudah warga negara dalam pelaksanaan wakaf. Hal ini penting agar bisa memudahkan wakif dan nazhir dalam memperoleh sertifikasi wakaf agar tidak menyisakan masalah di kemudian hari. Hal ini disebabkan masih banyak aset wakaf secara faktual ada di lapangan namun belum terdata pada SIWAK. Diperlukan regulasi khusus yang bisa memudahkan pengurusan administrasi wakaf sampai dapat keluarnya sertifikat wakaf.

5.1.3 Optimalisasi Pendayagunaan Wakaf di Kecamatan Ciomas

Menurut data SIWAK (2019) di wilayah Kecamatan Ciomas terdapat 138 tanah wakaf bersertifikat dan 130 lainnya yang tidak bersertifikat. Dari jumlah tersebut, mayoritas tanah wakaf berupa tempat ibadah dan gedung pendidikan. Dari 138 tanah wakaf bersertifikat, 54 diantaranya (39,13%) merupakan lahan masjid, 31 unit musholla (22,46%), dan sarana pendidikan untuk pesantren dan sekolah yang masing-masing sebesar 14 unit (10,14%) dan 18 unit(13,04%). Sisanya, yaitu sekitar 15 persen digunakan untuk makam (8,70%) dan kegiatan sosial lainnya (6,52%). Penggunaan lahan wakaf yang telah bersertifikat pada Kecamatan Ciomas dapat dilihat pada Gambar 10.

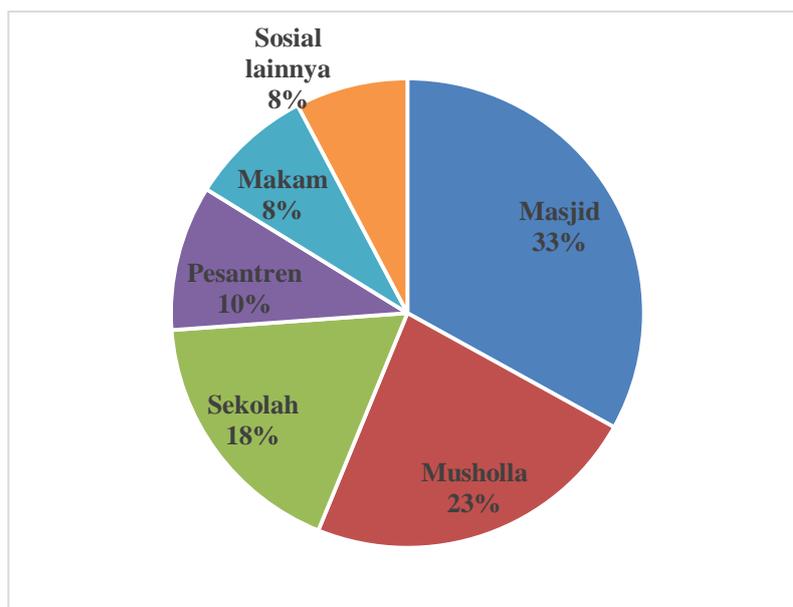


Gambar 10. Penggunaan Lahan Wakaf yang Sudah Bersertifikat di Kecamatan Ciomas (SIWAK, 2019)

Selain aset yang telah tersertifikasi, terdapat 130 tanah wakaf yang belum tersertifikasi dan sudah masuk dalam data SIWAK. Sama halnya dengan data wakaf

yang sudah bersertifikat, mayoritas lahan wakaf yang belum bersertifikat juga digunakan untuk tempat beribadah dan sarana pendidikan. Dari 130 aset wakaf yang belum bersertifikat tersebut terdapat 43 unit (33%) diantaranya diperuntukkan sebagai mesjid, 30 unit (30%) sebagai musholla, 23 unit (18%) sekolah dan 13 unit (10%) pesantren. Sisanya atau sekitar 21 persen merupakan lahan pemakaman (11%) dan kegiatan sosial lainnya (10%). Penggunaan lahan wakaf yang belum bersertifikat pada Kecamatan Ciomas dapat dilihat pada Gambar 11.

Penggunaan lahan wakaf menurut data hasil turun lapang menunjukkan hasil yang serupa. Dari aset-aset yang telah dikunjungi, mayoritas aset wakaf berupa tempat ibadah dan gedung pendidikan. Dari 5 (lima) desa yang dikunjungi tidak satupun yang digunakan untuk kegiatan ekonomi produktif. Hanya ada 1 (satu) aset wakaf yang dipergunakan untuk kegiatan ekonomi produktif, yaitu wakaf pertanian. Namun demikian aset wakaf yang terakhir ini belum masuk dalam data SIWAK.



Gambar 11. Penggunaan Lahan Wakaf yang Belum Bersertifikat di Kecamatan Ciomas (SIWAK, 2019)

Berdasarkan hasil turun lapang, beberapa tokoh masyarakat sebenarnya berharap jika lahan wakaf yang diberikan oleh wakif dapat diperuntukkan untuk keperluan selain tempat ibadah dan gedung pendidikan. Ada tokoh masyarakat yang berpendapat bahwa tempat ibadah seperti mesjid dan musholla serta sarana pendidikan agama seperti pesantren telah banyak didirikan di Kecamatan Ciomas. Oleh karena itu, beberapa diantaranya berharap agar lahan wakaf dapat digunakan untuk keperluan lain, seperti pemakaman.

Namun dari seluruh aset yang dikunjungi, tidak ada satupun tokoh masyarakat yang berpendapat agar lahan wakaf yang ada dapat dikelola dengan perspektif ekonomi produktif. Bahkan untuk aset wakaf yang ada saat ini, tokoh masyarakat berharap agar dapat digunakan untuk pemakaman maupun MCK. Hal ini terjadi karena kurangnya kesadaran dan sosialisasi masyarakat terkait wakaf produktif secara ekonomi. Saat ini, masyarakat masih banyak yang menganggap bahwa lahan wakaf hanya dapat digunakan untuk pembangunan sarana kegiatan sosial kemasyarakatan berupa mesjid, musholla, maupun gedung pendidikan agama seperti pesantren, madrasah, taman pendidikan Al-Qur'an, maupun pemakaman. Dalam hal ini wakif sebagai orang yang mewakafkan hartanya biasanya menyerahkan hartanya untuk keperluan-keperluan sebagaimana yang telah disebutkan. Begitu pula dengan nazhir yang diamanahi wakif untuk mengelola aset wakaf sesuai dengan amanah yang diberikan oleh wakif. Hal ini menyebabkan pengelolaan wakaf di Kecamatan Ciomas didominasi untuk keperluan sosial.

Akan tetapi melihat potensi yang ada di Kecamatan Ciomas, sebenarnya lahan yang ada di Kecamatan ini sangat berpotensi untuk pengembangan kegiatan ekonomi produktif. Namun pada umumnya nazhir terkendala dalam aspek pendanaan yang dibutuhkan.

5.2. Analisis Kepentingan dan Kinerja untuk KUA

Analisis Kepentingan dan Kinerja (*Importance and Performance Analysis*, IPA) dilakukan untuk melihat kinerja Kantor Urusan Agama (KUA) dalam melakukan penanganan aset wakaf di wilayahnya. Dalam penilaian ini melibatkan para nazhir yang telah dan pernah berhubungan dengan KUA dalam mengurus administrasi wakaf terutama Akta Ikrar Wakaf (AIW). Penilaian yang dilakukan nazhir tersebut meliputi 5 komponen yaitu aspek personalitas, pengetahuan (*knowledge*), keterampilan (*skills*), komitmen dan fasilitas. Masing-masing dari setiap komponen ini selanjutnya dirinci menjadi beberapa atribut sebagai berikut:

1. Personalitas (*Personality*)

- 1 Keramahan petugas,
- 2 Kelincahan petugas
- 3 Kerajinan

- 4 Responsif
- 5 Motivasi beramal
- 2. Pengetahuan (*Knowledge*)**
 - 6 Mengetahui wakaf bergerak
(uang, logam mulia, kendaraan, surat berharga, air dan BBM)
 - 7 Mengetahui wakaf tidak bergerak
(Tanah, Bangunan, tanaman, atau benda lain terkait dengan tanah)
 - 8 Mengetahui tentang UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
 - 9 Mengetahui tentang PP No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Wakaf
 - 10 Mengetahui pentingnya SIWAK
 - 11 Mengetahui tujuan SIWAK
 - 12 Mengetahui sertifikasi nazhir
 - 13 Peruntukan wakaf yang sesuai
 - 14 Pengembangan optimalisasi wakaf
- 3. Keterampilan (*Skills*)**
 - 15 Kemampuan IT
 - 16 Pengarsipan dokumen
 - 17 Pengarsipan foto/gambar
 - 18 Komunikasi interpersonal dengan nazhir
 - 19 Komunikasi interpersonal dengan wakif
 - 20 Analisis pengembangan potensi wakaf
- 4. Komitmen (*Commitment*)**
 - 21 Ketersediaan waktu
 - 22 Sosialisasi AIW, Sertifikat Wakaf, dan SIWAK
 - 23 Mudah ditemui
 - 24 Tuntas proses AIW
 - 25 Tuntas sertifikasi wakaf
 - 26 Hunting nazhir yang belum terdata
 - 27 Hunting waqif yang belum terdata
 - 28 Optimalkan aset wakaf yang ada
 - 29 Hunting potensi wakaf yang dibutuhkan mauquf alaihi
- 5. Fasilitas (*Facilities*)**
 - 30 Jumlah SDM yang mensupport
 - 31 Fasilitas dokumentasi
 - 32 Fasilitas IT

- 33 Ruang konsultasi
- 34 Insentif kinerja
- 35 Dana operasional

Selanjutnya pengkategorian kinerja dilakukan dengan menentukan skor dari setiap komponen dan atribut tersebut dengan kriteria sebagai terlihat pada Tabel 9.

Tabel 9. Kategori Kinerja Berdasarkan Selang Skor Penilaian Komponen dan Atribut IPA

Kategori Kinerja	Selang skor
Sangat Baik	0,81-1,00
Baik	0,66-0,80
Cukup Baik	0,51-0,65
Kurang Baik	0,35-0,50
Sangat Tidak Baik	0,00-0,34

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan secara umum Kinerja KUA Kecamatan Ciomas dalam menangani aset wakaf dinilai oleh para nazhir dengan kategori **Kurang Baik**. Dari kelima komponen penilaian 3 diantaranya mendapat penilaian yang kurang baik, yaitu: (1) Keterampilan, (2) Komitmen, dan (3) fasilitas. Sedangkan untuk komponen Personalitas dan Pengetahuan masing-masing mendapat penilaian **Baik** dan **Cukup Baik** (Tabel 10).

Tabel 10. Kinerja Petugas SIWAK Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Ciomas dalam Pendataan dan Pendayagunaan Aset Wakaf

Komponen Kinerja	Skor	Kinerja
Personalitas	70,82	Baik
Pengetahuan	50,22	Cukup Baik
Keterampilan	43,88	Kurang Baik
Komitmen	41,73	Kurang Baik
Fasilitas	35,19	Kurang Baik
SIWAK KUA	49,52	Kurang Baik

Hasil penilaian tersebut sejalan dengan hasil *in-depth interview* dan pengamatan yang dilakukan di KUA Kecamatan Ciomas. Secara personal petugas yang menangani wakaf sangat baik termasuk dalam aspek pengetahuan tentang wakaf dan adanya SIWAK. Namun demikian, dari aspek *skills* terlihat sangat kurang karena masih

ditangani oleh petugas yang tidak memiliki kemampuan dalam penggunaan komputer. Hal yang sama terlihat dari komitmen dalam upaya optimalisasi pendataan aset wakaf di wilayah kerjanya karena tugas ini dirangkap dengan tugas sebagai penghulu. Akibatnya upaya tersebut hanya memanfaatkan waktu pada saat bertugas menikahkan dan rapat di kecamatan. Belum ada alokasi waktu khusus untuk melakukan sosialisasi pendataan dan optimalisasi pemanfaatan aset wakaf. Sedangkan dari komponen fasilitas, tidak terlihat ruangan ataupun perangkat komputer khusus yang terkait dengan penanganan aset wakaf.

Selanjutnya kondisi kinerja setiap atribut pada masing-masing komponen dapat dilihat pada Tabel 11.

Tabel 11. Kinerja Setiap Atribut pada Masing-masing Komponen Penilaian IPA Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Ciomas dalam Pendataan dan Pendayagunaan Aset Wakaf.

No Atribut	Atribut	Skor	Kinerja
Personalitas		70,82	Baik
D1	Keramahan petugas,	85,11	Sangat Baik
D2	Kelincahan petugas	80,85	Sangat Baik
D3	Kerajinan	80,85	Sangat Baik
D4	Responsive	95,12	Sangat Baik
D5	Motivasi beramal	82,98	Sangat Baik
Knowledge		50,22	Cukup Baik
D6	Mengetahui wakaf bergerak (uang, logam mulia, kendaraan, surat berharga, air dan BBM)	54,76	Cukup Baik
D7	Mengetahui wakaf tidak bergerak (Tanah, Bangunan, tanaman, atau benda lain terkait dengan tanah)	58,14	Cukup Baik
D8	Mengetahui tentang UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf	54,55	Cukup Baik
D9	Mengetahui tentang PP No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Wakaf	55,81	Cukup Baik
D10	Mengetahui pentingnya SIWAK	33,33	Sangat Tidak Baik
D11	Mengetahui tujuan SIWAK	30,23	Sangat Tidak Baik
D12	Mengetahui sertifikasi nazhir	46,51	Kurang Baik
D13	Peruntukan wakaf yang sesuai	67,44	Baik
D14	Pengembangan optimalisasi wakaf	51,16	Cukup Baik
Skills		43,88	Kurang Baik
D15	Kemampuan IT	40,00	Kurang Baik

D16	Pengarsipan dokumen	40,00	Kurang Baik
D17	Pengarsipan foto/gambar	35,56	Kurang Baik
D18	Komunikasi interpersonal dengan nazhir	52,17	Cukup Baik
D19	Komunikasi interpersonal dengan wakif	44,44	Kurang Baik
D20	Analisis pengembangan potensi wakaf	51,11	Cukup Baik
Commitment		41,73	Kurang Baik
D21	Ketersediaan waktu	52,17	Cukup Baik
D22	Sosialisasi AIW, Sertifikat Wakaf, dan SIWAK	48,89	Kurang Baik
D23	Mudah ditemui	54,35	Cukup Baik
D24	Tuntas proses AIW	53,19	Cukup Baik
D25	Tuntas sertifikasi wakaf	51,06	Cukup Baik
D26	Hunting nazhir yang belum terdata	31,82	Sangat Tidak Baik
D27	Hunting waqif yang belum terdata	29,55	Sangat Tidak Baik
D28	Optimalkan aset wakaf yang ada	34,09	Kurang Baik
D29	Hunting potensi wakaf yang dibutuhkan mauquf alaihi	20,45	Sangat Tidak Baik
Fasilitas		35,19	Kurang Baik
D30	Jumlah SDM yang mendukung	46,67	Kurang Baik
D31	Fasiltas dokumentasi	45,45	Kurang Baik
D32	Fasiltas IT	40,00	Kurang Baik
D33	Ruangan konsultasi	22,22	Sangat Tidak Baik
D34	Insentif kinerja	25,00	Sangat Tidak Baik
D35	Dana operasional	31,82	Sangat Tidak Baik

Selanjutnya setiap atribut dipetakan ke dalam kuadran yang nantinya akan terlihat atribut mana saja yang ada pada setiap kuadran. Kuadran tersebut dapat dijadikan acuan dalam melakukan tidak lanjut perbaikan (Gambar 12).

<p>Kuadran I Prioritas Utama (Concentrate Here)</p> <p>Atribut pada kuadran ini dianggap sangat penting oleh pelanggan tetapi pelayanannya tidak memuaskan sehingga perusahaan harus meningkatkan kualitas pelayanannya.</p>	<p>Kuadran II Pertahankan Prestasi (Keep Up The Good Work)</p> <p>Atribut pada kuadran ini dianggap sangat penting oleh pelanggan dan pelayanannya sangat memuaskan, sehingga perusahaan harus mempertahankan kualitas pelayanannya.</p>
<p>Kuadran III Prioritas Rendah (Low Priority)</p> <p>Atribut pada kuadran ini dianggap tidak penting oleh pelanggan dan pelayanannya kurang memuaskan.</p>	<p>Kuadran IV Berlebihan (Possible Overkill)</p> <p>Atribut pada kuadran ini dianggap tidak penting oleh pelanggan tetapi pelayanannya memuaskan.</p>

Gambar 12. Kuadran Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kinerja

Berdasarkan hasil pemetaan terhadap setiap atribut penilaian kinerja KUA Kecamatan Ciomas dalam menangani aset wakaf di wilayahnya adalah sebagai berikut:

KUADRAN I (Tingkatkan Kinerja)

- D15 Kemampuan IT
- D16 Pengarsipan dokumen
- D17 Pengarsipan foto/gambar
- D19 Komunikasi interpersonal dengan wakif
- D22 Sosialisasi AIW, Sertifikat Wakaf, dan SIWAK
- D30 Jumlah SDM yang mendukung
- D32 Fasilitas IT
- D33 Ruang konsultasi

KUADRAN II (Pertahankan Kinerja)

- D18 Komunikasi interpersonal dengan nazhir
- D20 Analisis pengembangan potensi wakaf
- D21 Ketersediaan waktu
- D23 Mudah ditemui
- D24 Tuntas proses AIW
- D25 Tuntas sertifikasi wakaf

KUADRAN III (Prioritas Rendah)

- D1 Keramahan petugas,
- D2 Kelincahan petugas
- D3 Kerajinan
- D4 Responsive
- D5 Motivasi beramal
- D10 Mengetahui pentingnya SIWAK
- D11 Mengetahui tujuan SIWAK
- D12 Mengetahui sertifikasi nazhir
- D13 Peruntukan wakaf yang sesuai
- D14 Pengembangan optimalisasi wakaf
- D26 Hunting nazhir yang belum terdata
- D27 Hunting wakif yang belum terdata
- D28 Optimalkan aset wakaf yang ada
- D29 Hunting potensi wakaf yang dibutuhkan mauquf alaihi
- D31 Fasilitas dokumentasi
- D34 Insentif kinerja

D35 Dana operasional

KUADRAN IV (Berlebihan)

D6 Mengetahui wakaf bergerak (uang, logam mulia, kendaraan, surat berharga, air dan BBM)

D7 Mengetahui wakaf tidak bergerak (Tanah, Bangunan, tanaman, atau benda lain terkait dengan tanah)

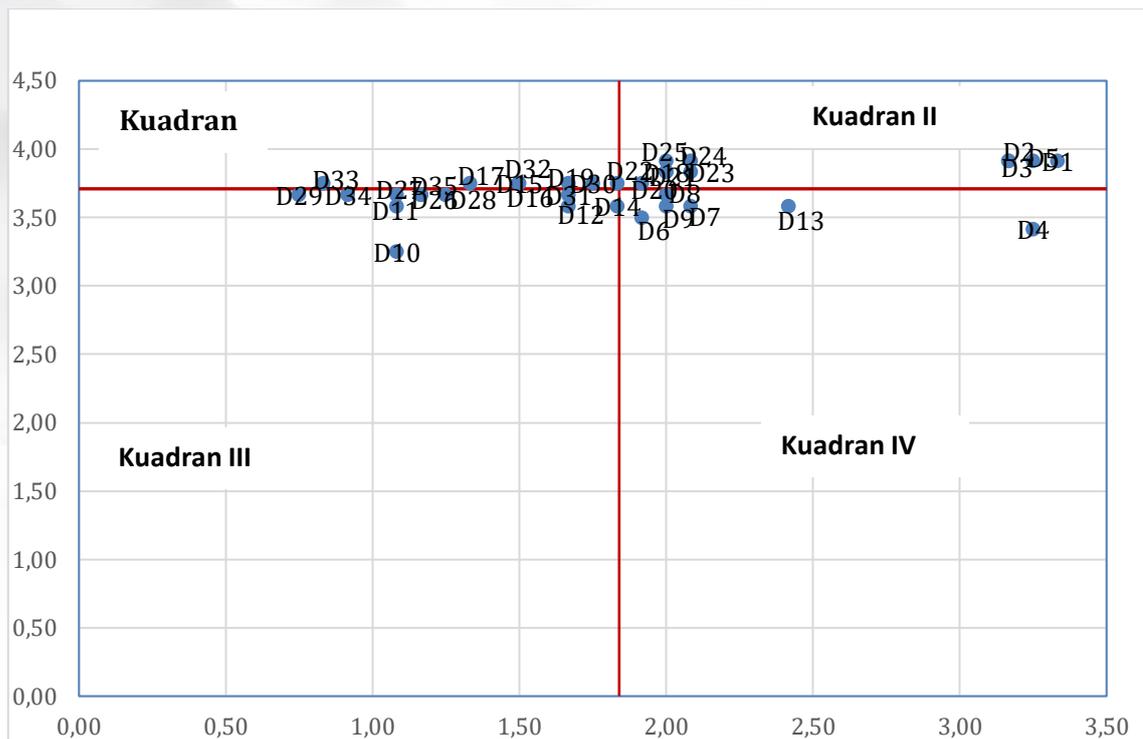
D8 Mengetahui tentang UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

D9 Mengetahui tentang PP No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Wakaf

Semua atribut yang terdapat pada Kuadran I merupakan atribut yang perlu diperhatikan untuk dapat ditingkatkan kinerjanya. Hal ini dikarenakan pada Kuadran I inilah terpetakan atribut yang rendah kinerjanya padahal sangat penting kedudukannya. Adapun sebaran setiap atribut pada masing-masing kuadran dapat dilihat pada Gambar 13.

Gambar 13 menunjukkan bahwa KUA perlu memprioritaskan untuk meningkatkan kinerjanya dalam hal pendataan dan administrasi wakaf. Pada Kuadran I (Gambar 8) menjelaskan bahwa beberapa atribut sangat perlu ditingkatkan kinerjanya, yaitu: D15 (Kemampuan IT), D16 (Pengarsipan dokumen), D17 (Pengarsipan foto/gambar), D19 (Komunikasi interpersonal dengan wakif), D22 (Sosialisasi AIW, Sertifikat Wakaf, dan SIWAK), D30 (Jumlah SDM yang mendukung), D32 (Fasilitas IT), dan D33 (Ruangan konsultasi).

Sementara itu, dalam hal pengetahuan dan *attitude*, kinerja KUA sudah cukup baik. Hal ini nampak dari skor IPA terkait pengetahuan dan sikap petugas KUA berada di Kuadran IV.



Gambar 13. Kuadran Sebaran Atribut Penilaian Kinerja KUA Kecamatan Ciomas dalam Menangani Aset Wakaf

5.3. Analisis SWOT

Berdasarkan hasil *fact finding* yang diungkapkan pada Bab IV dan hasil analisis data yang dikemukakan pada Sub-bab 5.1 dan 5.2, selanjutnya dapat diidentifikasi beberapa isu yang bersifat strategis dalam upaya meningkatkan kinerja pendataan dan juga optimalisasi pendayagunaan wakaf. Dinyatakan sebagai isu strategis, karena pentingnya isu-isu ini untuk diperhatikan dan direspon secara tepat. Ketepatan dalam merespon isu-isu strategis ini dipercaya akan memberikan dampak signifikan pada pencapaian tujuan optimalisasi pendayagunaan wakaf.

Tabel 12 menjelaskan hasil Analisis SWOT terkait Pendataan Wakaf oleh KUA. Kajian ini berhasil mengidentifikasi adanya 14 isu strategis dalam pendataan wakaf oleh KUA di wilayah perdesaan. Empat belas isu strategis ini tersebar dalam masing-masing unsur SWOT, yaitu 3 isu bernuansa kekuatan (*Strengths*), 4 isu kelemahan (*Weaknesses*), 4 isu peluang (*Opportunities*) dan 3 isu ancaman (*Threats*).

Tabel 12. Analisis SWOT Pendataan Wakaf oleh KUA

<p>Internal</p> <hr/> <p>Eksternal</p>	<p>Kekuatan (S)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. KUA memiliki tupoksi pendataan Wakaf (S1) 2. KUA memiliki SDM paham tentang Wakaf (S2) 3. Pengurusan AIW di KUA relatif mudah (S3) 	<p>Kelemahan (W)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tidak ada anggaran, sarana dan SDM terlatih untuk pendataan SIWAK (W1) 2. Kurangnya sosialisasi Wakaf dan SIWAK (W2) 3. Data Wakaf pada KUA tidak lengkap dan tidak akurat dan tidak <i>real time</i> (W3) 4. Tidak ada Program Pembinaan Nazhir (W4)
	<p>Peluang (O)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dukungan Pemerintah untuk Pengembangan Wakaf Indonesia (O1) 2. Adanya Badan Wakaf Indonesia (O2) 3. Program SIWAK sebagai <i>Platform</i> Pendataan Wakaf Indonesia (O3) 4. Berkembangnya semangat dan gerakan masyarakat untuk Wakaf (O4) 	<p>Strategi S-O</p> <p>(S1) Kampanye pemanfaatan SIWAK untuk optimalisasi pendayagunaan dan pengembangan wakaf</p> <p>(S2) Pengembangan aplikasi yang memudahkan masyarakat dalam berwakaf</p>
<p>Ancaman (T)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Masyarakat banyak yang belum mengetahui tentang SIWAK (T1) 2. Masih banyaknya Potensi Wakaf di Masyarakat yang belum tercatat di SIWAK (T2) 3. Pengurusan sertifikat aset tidak mudah dan biayanya mahal (T3) 	<p>Strategi S-T</p> <p>(S7) Kerjasama Sinergis BWI, BPN dan Pemda untuk regulasi kemudahan sertifikasi wakaf</p>	<p>Strategi W-T</p> <p>(S8) Sosialisasi pentingya pendataan Wakaf dan SIWAK Kepada Masyarakat</p>

Dari segi Kekuatan (*Strengths*), KUA memiliki tupoksi resmi dari Pemerintah Indonesia selaku perpanjangan tangan Kementerian Agama untuk mendata wakaf di tingkat kecamatan. KUA juga memiliki SDM yang paham dan memiliki pengetahuan tentang wakaf, dan sejauh ini diperoleh kesan bahwa pengurusan AIW di KUA relatif mudah dan murah.

Dari segi Peluang (*Opportunities*), pendataan wakaf saat ini mendapat dukungan dari Pemerintah Indonesia dalam hal pengembangannya. Hal ini nampak dari dibentuknya Badan Wakaf Indonesia sebagai badan otonom khusus wakaf di Indonesia. Selain itu, *platform database SIWAK* yang bisa diakses oleh masyarakat juga sudah dikembangkan beberapa tahun terakhir. Sementara pada saat ini masyarakat Indonesia sedang berkembang semangat untuk berwakaf .

Di sisi Kelemahan (*Weaknesses*), masih sangat dirasakan kurangnya anggaran, fasilitas dan keterampilan SDM KUA yang menyebabkan kinerja pendataan terhambat. Selain itu terdapat isu tentang kurangnya sosialisasi Wakaf dan SIWAK yang menyebabkan isu kelemahan berikutnya yaitu rendahnya akurasi data SIWAK.

Pada sisi Ancaman (*Threats*) teridentifikasi bahwa rendahnya pengetahuan masyarakat terhadap SIWAK. Isu ini menjadi penyebab ancaman berikutnya yaitu masih banyak potensi wakaf yang belum terdata di KUA dan SIWAK. Isu ancaman yang tidak kalah pentingnya adalah rumitnya proses pengurusan sertifikasi wakaf dan mahal biaya yang dibutuhkan.

Berdasarkan 14 isu strategis yang berhasil diidentifikasi dari kajian ini, selanjutnya dapat dirumuskan 8 strategi yang bertujuan untuk meningkatkan kinerja pendataan wakaf dan sekaligus mengoptimalkan pendayagunaan aset wakaf.

Strategi berbasis Kekuatan dan Peluang (Strategi S-O) adalah “Kampanye pemanfaatan SIWAK untuk optimalisasi pendayagunaan dan pengembangan aset wakaf” (S1). Strategi ini sekaligus merupakan kampanye wakaf yang bisa mendorong pada wakif dan calon wakif untuk berwakaf dengan peruntukkan wakaf yang spesifik. Selain itu perlu dikembangkan aplikasi (*apps*) khusus yang memudahkan masyarakat dalam berwakaf (S2). Melalui *apps* ini, masyarakat dapat mengetahui kondisi wakaf yang ada, dan potensi kebutuhan wakaf di kalangan masyarakat. Potensi kebutuhan wakaf ini dikaitkan dengan pengembangan wakaf uang untuk memenuhi kebutuhan

dana segar dalam upaya optimalisasi pendayagunaan aset wakaf yang sudah ada, maupun dana untuk pengadaan aset wakaf baru yang dibutuhkan masyarakat.

Terdapat 4 strategi yang dirumuskan dengan mempertimbangkan sisi Kelemahan dan Peluang (Strategi W-O). Strategi yang sangat penting adalah “Pembentukan Tim *Ad hoc* professional di bawah Badan Wakaf Indonesia (S3)”. Tim *Ad hoc* ini dibentuk khusus untuk membantu BWI dalam merapikan dan melengkapi data wakaf yang ada pada KUA. Strategi ini menjadi sangat penting mengingat masih rendahnya kinerja KUA dalam pendataan berbasis IT. Tim *Ad hoc* ini dibutuhkan sampai dengan SDM KUA memiliki kemampuan dalam pendataan wakaf secara baik (pelaksanaan strategi S4) dan pembinaan khusus untuk nazhir terkait pendataan dan pendayagunaan wakaf (pelaksanaan strategi S5). Jika kondisi SDM KUA sudah terampil dan para nazhir sudah mendapat sertifikasi, maka Tim *Ad hoc* ini bisa dibubarkan. Selain itu terdapat strategi yang bersifat rutin yang perlu diimplementasikan pada setiap periode, yaitu “Penguatan anggaran terkait pendataan wakaf (S6)”.

Sementara itu, strategi yang dapat diupayakan dari Kekuatan dan Ancaman (Strategi S-T) adalah menjalin kerjasama yang sinergis antara BWI, Badan Petanahan Nasional (BPN), dan jajaran Pemerintah Daerah (dari kabupaten sampai desa/kelurahan) untuk menyusun regulasi yang memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam proses sertifikasi wakaf (S7).

Adapun strategi yang bisa diterapkan dengan melihat sisi Kelemahan dan Ancaman (Strategi W-T) adalah “Sosialisasi pentingnya pendataan wakaf dan SIWAK kepada masyarakat (S8)”. Pelaksanaan strategi ini diharapkan akan mendorong masyarakat, khususnya para nazhir dan wakif, untuk mau menyelesaikan proses administrasi wakaf sampai tuntas tersertifikasi.

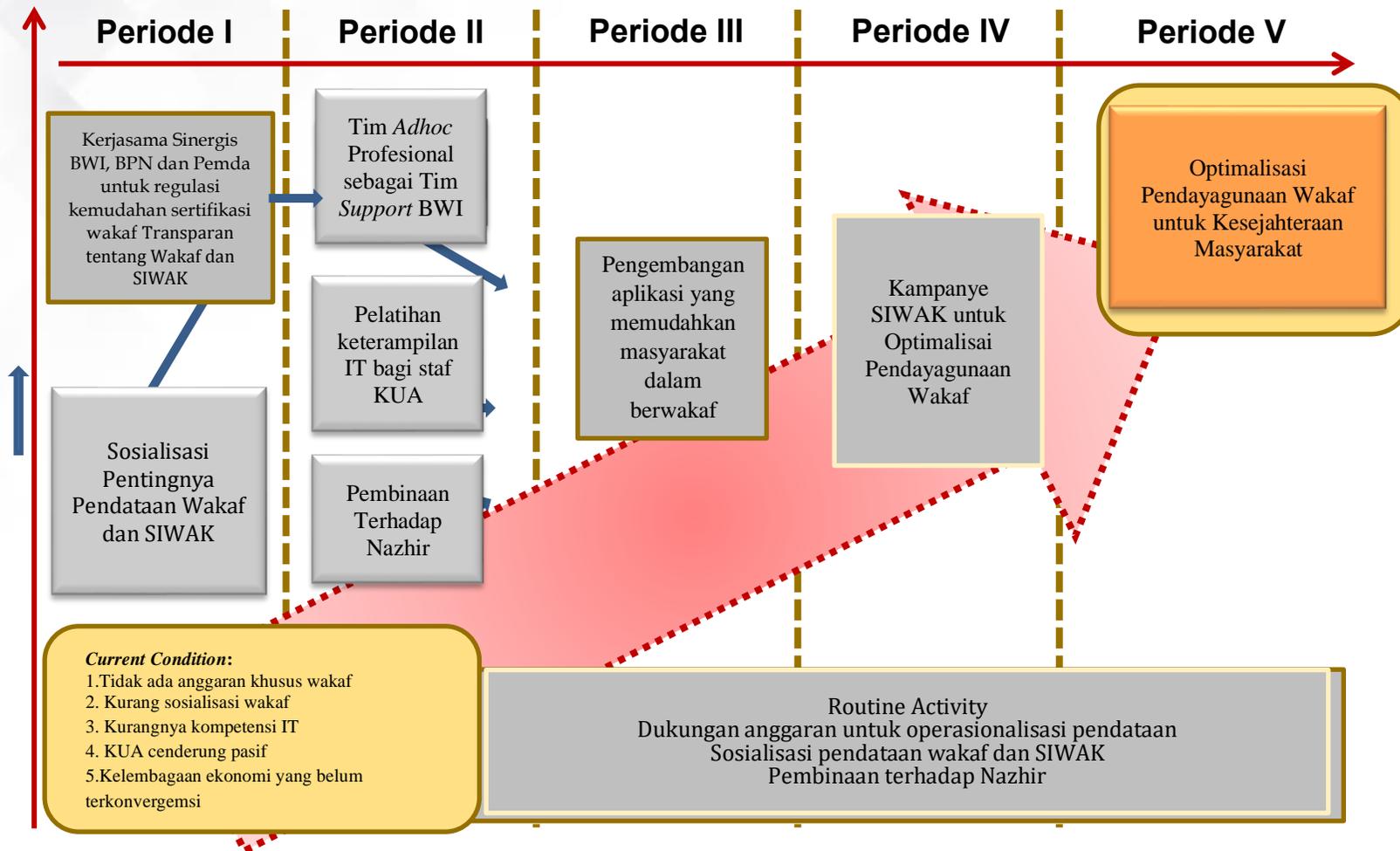
5.4. Arsitektur Strategi Optimalisasi SIWAK ke Arah Optimalisasi Pendayagunaan Wakaf di Wilayah Perdesaan

Delapan strategi yang berhasil dirumuskan pada sub-bab sebelumnya, kemudian disusun sedemikian rupa dalam bentuk kanvas arsitektur strategi yang sekaligus menjadi *road map* pengembangan aset wakaf di Indonesia (Gambar 14). Arsitektur strategi ini diawali dengan implementasi S8, yaitu “Sosialisasi pentingnya pendataan

wakaf dan SIWAK kepada masyarakat” dan diakhiri dengan implementasi S1, yaitu “Kampanye pemanfaatan SIWAK dalam optimalisasi pendayagunaan wakaf”.

Arsitektur strategi ini dikembangkan dalam lima periode. Satu periode bisa diterjemahkan dalam konteks tahun, namun bisa juga semester atau satuan waktu lainnya. Perhatian diberikan pada adanya urutan sekuensial antara satu strategi dengan strategi lainnya.

Pada arsitektur strategi tersebut juga terdapat strategi yang implementasinya bersifat rutin. Diantara strategi yang perlu dijalankan secara rutin adalah “dukungan anggaran yang mencukupi kegiatan operasionalisasi pendataan wakaf di daerah”. Disamping itu, terdapat beberapa strategi yang sudah ada pada sekuen strategi, namun juga perlu dilanjutkan dalam bentuk strategi yang rutin. Dalam kategori ini dijumpai strategi “sosialisasi pentingnya pendataan wakaf dan SIWAK”, serta strategi “pembinaan terhadap nazhir”. Masing-masing dari kedua strategi dimulai sesuai dengan periode sekuennya, namun strategi ini tetap butuh terus dijalankan pada periode-periode berikutnya. Hal ini diperlukan untuk mengantisipasi perkembangan yang terjadi pada masyarakat dan hadirnya para nazhir baru.



Gambar 14. Arsitektur Strategi Optimalisasi SIWAK ke arah Optimalisasi Pendayagunaan Wakaf Di Wilayah Perdesaan

BAB VI PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Hasil kajian Pemetaan Potensi Pengembangan Aset Wakaf di Kabupaten Bogor ini memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Terdapat perbedaan data wakaf antara data SIWAK dengan data di KUA. Demikian pula terdapat perbedaan antara jumlah aset wakaf yang ada pada SIWAK dengan aset wakaf yang ada secara faktual di masyarakat. Rumitnya proses administrasi dan mahal biaya untuk sertifikasi aset wakaf merupakan permasalahan yang dihadapi masyarakat dalam menyelesaikan proses pendataan wakaf.
2. Pendataan wakaf oleh KUA masih belum tersosialisasi dengan baik, sehingga masyarakat tidak memahami akan pentingnya pendataan wakaf ini terkait dengan optimalisasi pemanfaatan aset wakaf itu sendiri. Pendataan wakaf dilakukan secara kurang baik karena tidak ada alokasi anggaran khusus dan terbatasnya keterampilan sumberdaya manusia yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pendataan.
3. Model optimalisasi pendataan dan pendayagunaan aset wakaf dirumuskan dalam bentuk implementasi 8 strategi dengan mengacu pada arsitektur strategi yang sudah dibuat.

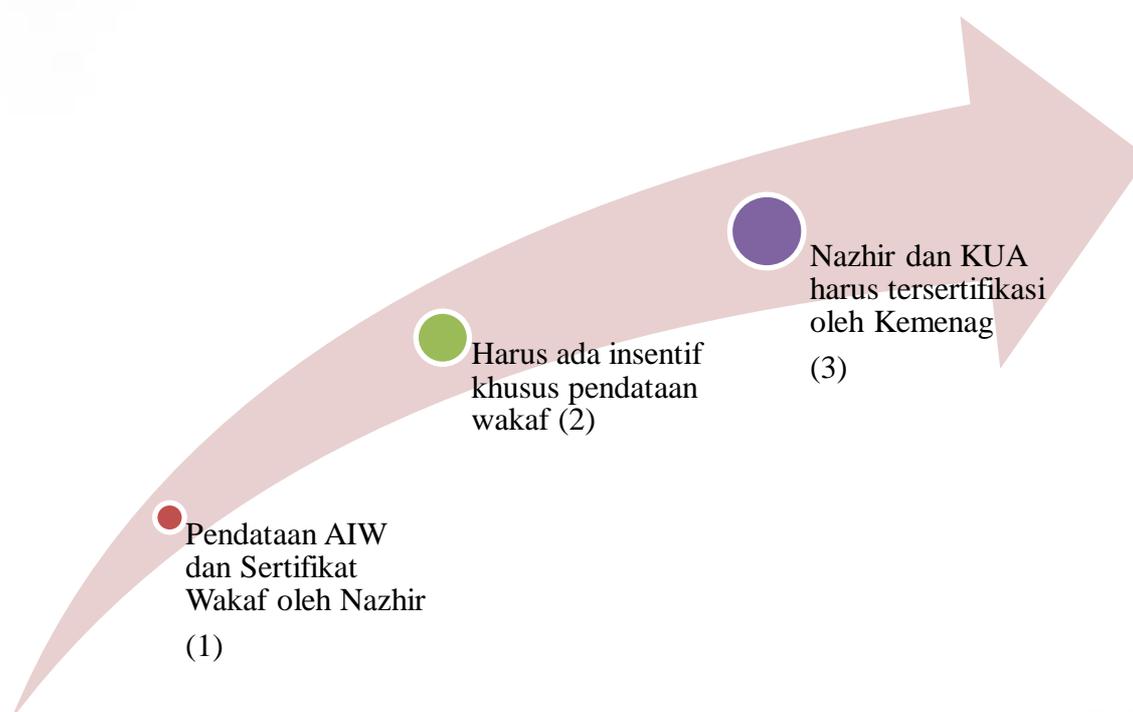
6.2. Rekomendasi Metode Pendataan dan Pendayagunaan Wakaf

6.2.1 Rekomendasi Metode Pendataan Wakaf

Diperlukan perapihan dan pengembangan untuk data SIWAK yang berbasis pada KUA. Hasil kajian ini menunjukkan adanya perbedaan data antara SIWAK dan KUA, serta lamanya dan mahal biaya pengurusan Sertifikat Wakaf. Oleh karenanya, penguatan metode pendataan wakaf harus diikuti dengan adanya pelatihan bagi SDM KUA yang bertugas dalam melakukan sosialisasi dan pendataan. Disamping itu, perlu ada pembinaan bagi para nazhir dalam menyelesaikan proses administrasi wakaf sampai tuntas tersertifikasi dan peningkatan pengetahuan serta keterampilan nazhir

dalam mengelola aset wakaf ke arah optimalisasi pendayagunaan wakaf. Dalam hal ini baik nazhir maupun SDM KUA perlu mendapatkan sertifikat profesi yang dikeluarkan oleh BWI.

Gambar 15 menunjukkan diagram alur perapihan dan pendataan aset wakaf di perdesaan. Menurut data SIWAK, aset wakaf di perdesaan diperuntukkan sebagai objek wakaf yang kurang produktif secara ekonomi. Maka, upaya pertama adalah dengan mendata seluruh selisih aset wakaf dari data SIWAK dan KUA, serta data faktual di lapangan oleh nazhir dan atau KUA. Selisih data ini kemudian diidentifikasi kelengkapan AIW dan Sertifikat Wakaf-nya. Jika ada yang belum lengkap, KUA harus mempermudah proses pengurusan administrasinya. Bagi nazhir yang melakukan perapihan administrasi perlu diberikan insentif khusus.



Gambar 15. Metode Pendataan Wakaf

Kegiatan pelatihan dan pembinaan ini dilaksanakan oleh BWI. Tentunya akan butuh waktu sehingga hasil pendataan secara keseluruhannya menjadi baik. Sementara kurun waktu tersebut, bisa jadi dibutuhkan adanya Tim *Ad hoc* yang secara khusus mendukung BWI untuk melakukan perapihan dan sekaligus pengembangan data SIWAK berbasis KUA yang ada di semua kecamatan. Tim *Ad hoc* ini dibubarkan jika data SIWAK yang berbasis KUA yang ada dalam lingkup satu Pemerintahan Daerah Kabupaten atau Kota sudah dinilai rapih dan lengkap.

6.2.2 Rekomendasi Metode Pendayagunaan Wakaf

Banyaknya aset wakaf di perdesaan yang kurang produktif secara ekonomi membuat aset wakaf itu terbengkalai karena kekurangan dana operasional. Maka, diperlukan nazhir yang mampu mengelola wakaf secara produktif sehingga bisa mengoptimalkan kebermanfaatan objek wakaf untuk masyarakat. Pada rekomendasi metode pendayagunaan wakaf ini lebih ditekankan untuk nazhir (Gambar 16).



Gambar 16. Metode Pendayagunaan Wakaf

Semua nazhir perlu mendapatkan pelatihan dari Kementerian Agama untuk optimalisasi pendayagunaan wakaf. Pelatihan ini nantinya bisa dijadikan sebagai sertifikasi nazhir. Nazhir dilatih untuk membuat AIW hingga sertifikat wakaf, sehingga tidak akan ada lagi alasan kendala pengurusan AIW dan sertifikat wakaf di KUA. Selain mendapatkan pelatihan terkait pengurusan administrasi, nazhir juga perlu mendapatkan pelatihan terkait pengelolaan aset wakaf. Hal ini penting untuk mengoptimalkan kebermanfaatan wakaf bagi masyarakat. Selanjutnya, nazhir juga perlu mendapatkan pelatihan terkait pengembangan aset wakaf yang ada. Upaya ini penting agar bisa menangani aset wakaf yang kurang produktif menjadi produktif secara ekonomi.

Di samping itu, nazhir juga perlu dilatih dalam upaya menangkap aspirasi masyarakat terhadap kebutuhan wakaf di wilayah kerjanya. Selanjutnya nazhir diharapkan mampu mempromosikan kepada para calon wakif untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut. Promosi kebutuhan wakaf ini juga dapat dilakukan melalui SIWAK. Sehingga diperlukan tambahan kolom pada SIWAK terkait dengan data potensi wakaf (uang dan lainnya) untuk dapat mendayagunakan wakaf yang sudah ada maupun data kebutuhan wakaf yang baru berbasis kecamatan. Hal ini agar dapat digunakan sebagai rujukan dalam pemanfaatan wakaf uang maupun wakaf melalui uang untuk optimalisasi pendayagunaan aset wakaf.

KESIMPULAN



KESIMPULAN AKHIR DAN REKOMENDASI

KESIMPULAN AKHIR

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis data wakaf terkini yang mencakup proses pendataan pada Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) Kementerian Agama, metode atau proses riil pendataan aset wakaf yang dilakukan, verifikasi data wakaf serta rekomendasi pengembangan aset wakaf produktif di wilayah DKI Jakarta, Kota Bandung dan Kabupaten Bogor. Pemilihan wilayah ini didasarkan pada kedekatan lokasi dengan peneliti serta pembagian berdasarkan perkotaan dan perdesaan. DKI Jakarta dan Kota Bandung mewakili sampel daerah perkotaan, sedangkan Kabupaten Bandung menjadi sampel perdesaan.

Tujuan-tujuan penelitian ini didasarkan pada fakta bahwa pengelolaan wakaf produktif di Indonesia belum dikelola secara optimal padahal potensinya yang sangat besar. Setidaknya, ada dua faktor yang menyebabkan hal tersebut, diantaranya *database* wakaf yang belum menyediakan informasi secara lengkap dan rendahnya kompetensi nazhir dalam mengembangkan aset wakaf secara produktif. Untuk itu, penelitian ini akan menguji faktor-faktor yang diduga menghambat pengembangan wakaf di Indonesia secara riil di lapangan serta memberikan rekomendasi perbaikan dan pengembangannya.

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan studi kasus pada nazhir-nazhir pengelola aset wakaf di tiga wilayah tersebut. Dasar pemilihan nazhir didasarkan pada sumber Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) Kementerian Agama dan yang tidak terdata di SIWAK sebagai pembandingnya. Dalam penelitian ini juga dilakukan valuasi aset wakaf yang ada di DKI Jakarta karena diduga memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi. Penelitian ini memilih lima informan sebagai kasus yang diteliti pada masing-masing wilayah. Proses penelitian ini diawali dengan kajian pustaka, selanjutnya dilakukan *semi-structured interview* untuk mendapatkan informasi terkait kondisi faktual proses pendataan dan pemetaan potensi aset wakaf.

Secara umum, hasil penelitian ini menunjukkan beberapa poin penting yang diantaranya:

1. Belum optimalnya proses pendataan wakaf pada SIWAK, khususnya di wilayah perdesaan. Sebagai contoh, proses pendataan wakaf di KUA Ciomas Kabupaten

Bogor masih dilakukan secara manual dan membutuhkan waktu hingga satu tahun untuk meng-*input* ke dalam *platform* SIWAK. Hal ini bertolak belakang pada tujuan SIWAK yang ingin menampilkan data secara *real time*. Selain itu, ditemukan juga bahwa masih ada aset wakaf yang belum terdata pada SIWAK. Hal ini juga menunjukkan bahwa data yang ada di SIWAK belum memasukan seluruh data aset wakaf non-uang. Di dalam data SIWAK juga belum memperbaharui perubahan-perubahan informasi aset wakaf, misalnya seperti perubahan nazhir perseorangan yang sudah meninggal. Rumitnya proses administrasi, mahal biaya sertifikasi aset wakaf dan terbatasnya sumber daya manusia yang memadai merupakan permasalahan utama yang dihadapi dalam proses pendataan wakaf.

2. Tanah wakaf yang menjadi sampel dalam penelitian ini terbukti telah dikelola sesuai dengan peruntukannya, namun masih banyak tanah wakaf yang belum dikelola dengan baik. Padahal, potensi pengembangan aset wakaf dengan aktivitas bisnis masih sangat besar. Dalam menyusun strategi pengembangan aset wakaf tersebut nazhir perlu mempertimbangkan potensi bisnis yang ada disekitar lokasi aset wakaf. Namun, nazhir masih menghadapi tantangan berupa permodalan dalam membangun atau mengembangkan bisnis di atas tanah wakaf tersebut. Hal ini perlu dicarikan solusinya agar cita-cita meningkatkan optimalisasi aset wakaf dapat diwujudkan.
3. Nazhir memiliki kompetensi yang tidak merata. Beberapa nazhir sudah cukup baik dalam mengembangkan aset wakaf, namun di sisi lain masih ada nazhir dengan kompetensi yang rendah. Kesuksesan pengelolaan wakaf bergantung pada kompetensi nazhir dan pemahaman atas fikih wakaf. Hal ini terbukti dalam penelitian ini, nazhir yang memiliki visi dan pemahaman yang baik, mengelola aset wakaf secara *modern*, profesional dan transparan serta mampu menghasilkan pendapatan untuk memperbesar aset wakaf telah sukses mengelola aset wakaf dengan cukup baik.

REKOMENDASI

Rangkuman rekomendasi kajian pemetaan potensi pengembangan aset wakaf dan analisis proses SIWAK Kemenag di DKI Jakarta, Bandung dan Kabupaten Bogor adalah sebagai berikut:

1. Melakukan perbaikan proses pendataan aset wakaf yang lebih efisien dengan cara peningkatan kuantitas dan kualitas sumber daya manusia pada Kantor Urusan Agama. Selain itu, perlu mempermudah wakif dan nazhir yang ingin mengurus sertifikasi aset wakaf dengan proses yang lebih efektif dan murah.
2. Memperbaiki dan mengembangkan SIWAK sehingga mampu memberikan informasi yang lebih lengkap, antara lain foto terkini, peta lokasi tanah wakaf, status termanfaatkan, serta potensi pengembangan wakaf. Kementerian Agama juga perlu memperkuat koordinasi dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk penyajian data tanah wakaf dengan *Geographic Information System (GIS)*.
3. Melakukan lebih banyak program edukasi, pelatihan dan pendampingan kepada nazhir dalam mengembangkan aset wakaf yang dikelola secara produktif oleh Badan Wakaf Indonesia dan Kementerian Agama.
4. Melakukan kajian pemetaan potensi pengembangan aset wakaf yang lebih luas di daerah-daerah lain sehingga lebih banyak lagi informasi yang tersedia sehingga dapat menjadi bahan rekomendasi penumbuhan produktifitas dan aset wakaf nasional, baik oleh BWI dan Kementrian Agama dengan melibatkan Perguruan Tinggi.
5. Mengembangkan basis data informasi aset wakaf yang belum termanfaatkan serta menghadirkan skema dukungan pembiayaan untuk pengembangan aset-aset wakaf yang potensial sehingga dapat memberikan percepatan kebermanfaatan yang lebih besar bagi masyarakat.

REFERENSI

- Abdurrahman, Kompilasi Hukum Islam di Indonesia, (Jakarta: Akademika Pressindo, 1992), cet. Ke-3,165
- Al-Hadi, Abu. (2014). Upaya Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif bagi Kesejahteraan Ummat. *ISLAMICA: Jurnal Studi Keislaman*. 4. 95. 10.15642/islamica.2009.4.1.95-107.
- Al- Syaукany. 1995. *Nailul Authar*. Beirut: Dar al Kutub al Ilmiyyah
- Al-Asqalany Ibnu Hajar. 1990. *Fathu al-Bary*. Kairo: Daar Al-Hadits
- Ali Al-Shabuny Muhammad. 2014. *Mukhtashar Tafsir Ibnu Katsir*. Jakarta: Darus Sunnah Press
- Al-Marogy Ahmad Mushtafa. 1951. *Tafsir al-Marogy*. Beirut: Daar al-Kutub al-Ilmiyah
- Al-Qurtuby. 1967. *Al-Jami' Li ahkami al-Qur'an*. Dar al Shu'ub
- Al-Qusyairy Abu Husain Muslim bin Hajjaj. (2012) *Shahih Muslim*. Jakarta: Almahira
- Al-Shabuni. 1996. *Shafwah al-Tafasir*. Beirut: Darul Fikr
- Al-Syaукany Muhammad bin Ali bin Muhammad (N.A), *Fath al-Qadir*. Kairo: Dar al-Hadits
- Al-Zuhaily Wahbah. 1991. *Tafsir al-Munir fi al-Aqidah wa al-Syari'ah wa al-Manhaj*. Beirut: Daar al-Fikr
- Al-Zuhaily Wahbah. 2011. *Al-Fiqh al-Islamy wa adillatuhu*. Beirut: Daar al-Fikr
- Bogdan, Robert dan Taylor, *Pengantar Metode Penelitian Kualitatif*, Terjemahan oleh Arief Rurchan, (Surabaya: Usaha Nasional, 1992)
- Cizakca, M. (1998). *Awqaf in History and its Implication for Modern Islamic Economies*. *Islamic Economics Studies* Vol 6. No. 1 .
- Chirban, J. T. 1996. *Intervieweing In-depth: The Interactive Relational Approach*. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Dalam Seminar Wakaf “Peluang dan Tantangan Perwakafan di Indonesia” Rabu (18/9) di Aula Masjid Al Furqan, Dewan Dakwah Islamiyah Indonesia (DDII), Praktisi wakaf , Zainul bahar Noor

- Denzin, N. K., & Lincoln, Y. S. (1994). *Handbook of qualitative research*. Thousand Oaks, CA: SAGE.
- Fauzia, A., Ilmiah, E., Hasanah, U. (2012). *Potensi Wakaf Produktif Di DKI Jakarta. Badan Wakaf Indonesia, 2.*
- Fauzia, A., Almuin, N., A., Rohayati, T., Endi, A.G. (2012). *Fenomena Wakaf di Indonesia: Tantangan menuju Wakaf Produktif. Badan Wakaf Indonesia, 2.*
- Flick, U. (2014). *The SAGE Handbook of Qualitative Data Analysis*. <https://doi.org/10.4135/9781446282243>
- Ibn Manzur, *Lisan al-‘Arab*, jil. 11. (Kairo: al-Dar al-Misriyyah li al-Ta’lif wa al-Tarjamah, 1954)
- Ibn Qudamah, *Al-Mughni Wa al-Syarh al-Kabir*, jil. 6. (Beirut: Dar al-Kutub al-‘Arabi, 1972)
- Kahf, M. (2014). *Islamic Economics: The Charitable Sector*. Qatar: Ad Dawhah.
- Kamaruddin, M. I., Masruki, R., & Hanefah, M. M. (2018). *Waqf Management Practices: Case Study in a Malaysian Waqf Institution*. *World Journal of Social Sciences*, 8(September 2018), 1–12.
- Karim, A. (2011). *Bank Islam “Analisa Fiqih dan Keuangan”*. PT. Rajagrafindo Persada: Jakarta
- Lambton, A. (1997). *Awqāf in Persia: 6th-8th/12th-14th Centuries*. *Islamic Law and Society*, Vol. 4, No. 3, 298-318.
- Lindlof, T. R. & Taylor, B. C. (2002). *Qualitative communication research methods (2nd ed.)*. Thousand Oaks, CA: Sage Publications
- Mohd, N. A., Kader, S. Z., & Zuraidah, A. (2012). *Waqf Lands and Challenges from Legal Perspectives in Malaysia*. IIUM-Tokyo Joint Symposium. *Sustainable Built Environment: Lesson Learned from Japan and Malaysia*.
- Monzer Qahaf. 2008. *Manajemen Wakaf Produktif*. Jakarta: Penerbit Khalifa
- Morgan, C. (2001). *Islam and Civil Society: The Waqf*. *The Good Society*, Vol. 10, No. 1, 21-24.

- Muslim Imam. 2016. *Mukhtashar Shahih Muslim*. Jakarta: Ummul Qura
- Northam, R. M. (1975). *Urban geography*. New York: Wiley.
- Osman, R. B., Ramli, N. A. B., & Nor, M. Z. B. M. (2018). Waqf Land Administration and Registration: Legal Analysis. *The Journal of Social Sciences Research, (SPI6)*, 1194–1201. doi: 10.32861/jssr.spi6.1194.1201
- Pertiwi, R. S., Ryandono, M. N. H., Rofiah, K., & A. (2019). Regulations and Management of Waqf Institutions in Indonesia and Singapore: A Comparative Study. *KnE Social Sciences*, 3(13), 766. doi: 10.18502/kss.v3i13.424
- Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- Peri, O. (1992). Waqf and Ottoman Welfare Policy. The Poor Kitchen of Hasseki Sultan in Eighteenth-Century Jerusalem. *Journal of the Economic and Social History of the Orient*, Vol. 35, No. 2 , 167-186.
- Rozalinda. (2015). *Manajemen Wakaf Produktif*. Jakarta: Rajawali Press.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- Wahyuni, S. 2019. *Qualitative Research Method: Theory and Practice (3rd ed)*. Jakarta: Penerbit Salembag Empat
- Yin, R. K. 1991. *Case Study Research Design & Method*. Sage Publications