

**IMPLEMENTASI PASAL 32 UU NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF
DALAM HAL PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF TIDAK
BERGERAK
DI KEMENTERIAN AGAMA KOTA YOGYAKARTA**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT- SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU
HUKUM ISLAM**

OLEH :

ADRIAN MARETI

22103080092

PEMBIMBING :

DR. ZUSIANA ELLY TRIANTINI., S.H. I., M.SI

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2026

ABSTRAK

Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mewajibkan pendaftaran harta benda wakaf sebagai bentuk perlindungan hukum dan tertib administrasi wakaf. Pendaftaran tersebut menjadi langkah penting untuk menjamin kepastian hukum atas status harta benda wakaf serta mencegah terjadinya sengketa atau penyalahgunaan di kemudian hari. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis implementasi Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang pendaftaran harta benda wakaf di Kementerian Agama Kota Yogyakarta, serta mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Data diperoleh melalui wawancara dengan pihak Kementerian Agama Kota Yogyakarta dan studi dokumentasi terhadap peraturan perundang-undangan serta dokumen terkait pendaftaran wakaf. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 di Kementerian Agama Kota Yogyakarta pada prinsipnya telah berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan beberapa kendala, antara lain rendahnya kesadaran nazhir dan wakif untuk mendaftarkan harta benda wakaf, keterbatasan kelengkapan dokumen administrasi, serta kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran wakaf. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan sosialisasi, pendampingan, dan koordinasi antarinstansi terkait guna mengoptimalkan pendaftaran harta benda wakaf demi tercapainya kepastian dan perlindungan hukum wakaf.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa efektivitas implementasi Pasal 32 UU Nomor 41 Tahun 2004 di Kementerian Agama Yogyakarta sangat dipengaruhi oleh faktor regulasi turunan, sosialisasi hukum, kapasitas nazhir, dan koordinasi antar lembaga terkait. Diperlukan peningkatan upaya sosialisasi, penguatan sistem administrasi perwakafan, dan sinergi antara Kementerian Agama, Badan Pertanahan Nasional, serta nazhir untuk memastikan seluruh harta benda wakaf tercatat secara sah, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang maksimal dan menjamin keberlangsungan fungsi sosial wakaf di masyarakat.

Kata Kunci: Wakaf, Pendaftaran Harta Benda Wakaf, Pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004, Kementerian Agama Kota Yogyakarta.

ABSTRACT

Article 32 of Law Number 41 of 2004 concerning Waqf requires the registration of waqf assets as a form of legal protection and orderly waqf administration. This registration is an important step to ensure legal certainty regarding the status of waqf assets and prevent future disputes or misuse. This study aims to determine and analyze the implementation of Article 32 of Law Number 41 of 2004 concerning the registration of waqf assets at the Ministry of Religious Affairs of Yogyakarta City, as well as to identify obstacles encountered in its implementation.

This study uses an empirical legal research method with a sociological juridical approach. Data were obtained through interviews with the Yogyakarta City Ministry of Religious Affairs and a documentation study of laws and regulations and documents related to waqf registration. The results of the study indicate that the implementation of Article 32 of Law Number 41 of 2004 at the Yogyakarta City Ministry of Religious Affairs has, in principle, been carried out in accordance with the provisions of the laws and regulations. However, in practice, several obstacles are still encountered, including low awareness among nazhir and wakif regarding the registration of waqf assets, limited completeness of administrative documents, and a lack of public understanding regarding the importance of waqf registration. Therefore, increased socialization, mentoring, and coordination between related agencies to optimize the registration of waqf assets in order to achieve certainty and legal protection for waqf.

This study concludes that the effectiveness of the implementation of Article 32 of Law No. 41 of 2004 in the Yogyakarta Ministry of Religious Affairs is greatly influenced by derivative regulatory factors, legal socialization, the capacity of the waqf administrators, and coordination between related institutions. Therefore increased socialization are needed, strengthening of the waqf administration system, and synergy between the Ministry of Religious Affairs, the National Land Agency, and the waqf administrators are needed to ensure that all waqf assets are legally registered, thus providing maximum legal protection and ensuring the sustainability of the waqf's social function in society.

Keywords: *Waqf, Registration of Waqf Assets, Article 32 of Law No. 41 of 2004, Ministry of Religion of Yogyakarta City.*

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara Adrian Mareti

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Adrian Mareti

Nim : 22103080092

Judul: Implementasi Pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Pendaftaran Harta Benda Wakaf Di Kementerian Agama Yogyakarta

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 03 Mei 2026

15 Dzulqaidah 1447 H

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Dr. Zusiana Ellyy. Triantini, S.H.I., M.SI

NIP: 19820314 200912 2 003

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Numor : B-659/Un.02/DS/PP.00.9/06/2026

Tugas Akhir dengan judul : IMPLEMENTASI PASAL 32 UU NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF DALAM HAL PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF TIDAK BERGERAK DI KEMENTERIAN AGAMA KOTA YOGYAKARTA

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ADRIAN MARETI
Nomor Induk Mahasiswa : 22103080092
Telah diujikan pada : Selasa, 02 Juni 2026
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Dr. Zuliana Elly Triamini, S.H.I., M.SI.
SIGNED

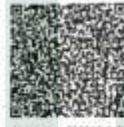
Valid ID: 6a2570601543



Penguji I

Dr. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 6a2556681227



Penguji II

Dr. Saifuddin, SHI., MSI.
SIGNED

Valid ID: 6a2235480a3f



Yogyakarta, 02 Juni 2026
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 6a256a72b25f

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Adrian Mareti
Nim : 22103080092
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul "IMPLEMENTASI PASAL 32 UU NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF" adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Yogyakarta, 03 Mei 2026

15 Dzulqaidah 1447 H

Yang Menyatakan



Adrian Mareti

Nim : 22103080092

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

"Bila orang mulai dengan kepastian, dia akan berakhir dengan keraguan. Jika mulai dengan keraguan, dia akan berakhir dengan kepastian."

(Francis Bacon)

“ Pendidikan merupakan senjata paling ampuh yang bisa kamu gunakan untuk merubah dunia”

(Nelson Mandela)

“ Tidak ada mimpi yang terlalu tinggi dan tidak ada mimpi yang patut diremehkan. Lambungkanlah setinggi yang kau inginkan dan gapailah dengan selayaknya yang kau harapkan”

(Maudy Ayunda)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan sekaligus pembuktian untuk diri saya sendiri yang selama ini takut akan bayang-bayang masa depan, bahwasanya masa depan bukanlah sesuatu yang harus ditakuti karena Tuhan tidak akan membiarkan hambanya kecuali sudah ditakdirkan, skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua saya dan tidak lupa kepada diri saya sendiri yang selalu bersabar menjalankan semua yang telah saya lalui sampai sejauh ini.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi adalah pengalihan tulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini transliterasi yang dimaksud adalah pengalihan tulisan Bahasa Arab ke Bahasa Latin. Penyusunan transliterasi Arab-Latin dalam skripsi ini menggunakan transliterasi berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama Latin	Huruf	Latin Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	sa'	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ha'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha

د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	ze (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ta'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	za'	ẓ	zet (dengan titik dibawah)
ع	'ain	‘	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi

ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	W
ه	ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap karena Syaddah

مَتَعَّ دَدَةٌ	Ditulis	Muta'addidah
عَدَّةٌ	Ditulis	'iddah

C. Ta Marbutah di akhir kata

1. Bila dimatikan ditulis h

حِكْمَةٌ	Ditulis	Hikmah
----------	---------	--------




عَلَّة	Ditulis	'illah
--------	---------	--------

(ketentuan ini tidak diperlakukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang al serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	Ditulis	zakātul fiṭri
-------------------	---------	---------------

D. Vokal Pendek

 فَعَلَ	Fathah	Ditulis	A fa'ala
 فَعَلَ	Kasrah	Ditulis	I Zukira
 فَعَلَ	Dammah	Ditulis	U Yažhabu

E. Vokal Panjang

fathah + alif	Ditulis	Ā
جَاهِلِيَّة	Ditulis	jāhiliyyah
	Ditulis	ā
fathah + ya' mati	Ditulis	yas'ā
تَنَسَّى	Ditulis	ī
	Ditulis	karīm
kasrah + ya' mati	Ditulis	ū
كَرِيْم	Ditulis	furūḍ
dammah + wawu mati		
فُرُوْض		

F. Vokal Rangkap

fathah + ya' mati	Ditulis	Ai
بَيْنَكُمْ	Ditulis	Bainakum
fathah + wawu mati	Ditulis	au
قَوْل	Ditulis	qaul

G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan

Apostrof

اَنتُمْ لَئِنْ شَكَرْتُمْ	Ditulis Ditulis	a'antum la'in syakartum
------------------------------	------------------------	----------------------------

H. Kata Sandang Alif + Lam

Kata sandang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah dan kata sandang yang diikuti huruf qamariyah.

1. Bila diikuti huruf Qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh Huruf Qamariyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya.

الْقُرْآنُ	Ditulis	al-Qur'ān
الْقِيَاسُ	Ditulis	al-Qiyās

2. Bila diikuti huruf Syamsiyah ditulis dengan menggandakan huruf Syamsiyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf l (el)-nya.

السَّمَاءُ	Ditulis	as-samā
الشَّمْسُ	Ditulis	asy-syams

I. Penyusunan Kata-Kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penyusunannya.

ذَوِي الْفُرُوضِ	Ditulis	zawī al-Furūd
أَهْلُ السُّنَّةِ	Ditulis	ahl as-Sunnah

J. Huruf Kapital

Meskipun dalam tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya, huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Nama diri yang

didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah huruf awal nama diri bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ Syahru Ramaḍān al-laẓī unẓila fih alQur'ān

K. Pengecualian

Sistem transliterasi ini tidak berlaku pada:

1. Kosa kata Arab yang lazim dalam Bahasa Indonesia dan terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, misalnya hadis, lafaz, shalat, zakat dan sebagainya.
2. Judul buku yang menggunakan kata Arab, namun sudah di-Latinkan oleh penerbit, seperti judul buku Al-Hijab, Fiqh Mawaris, Fiqh Jinayah dan sebagainya.
3. Nama pengarang yang menggunakan nama Arab, tetapi berasal dari negara yang menggunakan huruf Latin, misalnya Quraish Shihab, Ahmad Syukri Soleh dan sebagainya.
4. Nama penerbit di Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya Mizan, Hidayah, Taufiq, Al-Ma'arif dan sebagainya.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين ، نبينا وحبينا محمد وعلى آله وصحبه

أجمعين ، أما بعد

Segala puji bagi Allah Swt dengan rasa syukur atas rahmat, nikmat, hidayah, dan Inayah-Nya. Sholawat serta salam kami curahkan kepada Nabi Muhammad Saw, semoga kelak kita semua mendapatkan syafaatnya aamiin. Penyusun dengan segala ikhtiar dan doa telah menyelesaikan skripsi dengan judul: Implementasi Pasal 32 Uu No 41 Tahun 2004 Tentang Pendaftaran Harta Benda Wakaf Di Kementrian Agama Yogyakarta Tugas Akhir ini disusun sebagai syarat menyelesaikan studi pada program Sarjana Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Skripsi ini tidak dapat terselesaikan tanpa adanya bimbingan, dukungan, saran, dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penyusun sampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D. selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag. selaku dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. A Hashfi Luthfi, M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Annisa Dian Arini, M.H. selaku Sekertaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Dr. Zusiana Elly Triantini, S.H.I., M.SI. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selalu sabar dalam membimbing dan memberikan arahan selama penyusunan skripsi ini dibuat.
6. Seluruh Dosen Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah mengucurkan ilmunya kepada penyusun dan teman-teman.
7. Kedua orangtua saya, Ibu Muthoharoh dan Bapak Ahmad Yani yang telah memberikan dukungan baik berupa waktu, kasih sayang dan bahkan finansial serta doa yang tidak pernah putus demi terselesainya skripsi ini.
8. Sang kakak dan adik tercinta, Robiana Pasha, Syahdan Achamad, Amar terimakasih telah menjadi saudara sekaligus sumber motivasi bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Nasehat, arahan dan

bimbinganmu menjadi titik awal semangat peneliti untuk menyelesaikan segala tanggung jawab dan persyaratan menuju wisuda.

9. Terima kasih banyak juga kepada teman-teman seperjuangan saya, terutama teman-teman investor: Nopal, Tsabit, Razi, Stwayan, Faris, Kamal, Finaldi, Fator, Aghna, Rifki yang telah membantu dan membimbing saya dalam mengerjakan tugas akhir/skripsi tersebut semoga sukses di masa depan
10. Terima kasih banyak untuk teman-teman UKM JQH Al-Mizan yang selalu membantu dan mensupport dalam pengerjaan skripsi saya ini, baik dari arahan, nasihat maupun kritikan dalam mengerjakan tugas akhir/skripsi saya ini.
11. Terima kasih juga untuk teman-teman KKN saya yang dimana sedikit memberikan arahan dan masukan, yaitu Ibnu, Dayat, Emil, Rafi, Heru, Aldi, Vadhia, Ratna, Siti, Rahma, Fadila. Semoga diberikan ilmu bermanfaat bagi masyarakat

Akhirnya, penyusun hanya dapat berdoa semoga Tuhan Yang Maha Esa melimpahkan berkat dan rahmat-Nya kepada semua pihak tersebut di atas, dan mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi pembaca.

Yogyakarta, 03 Mei 2026

15 Dzulqaidah 1447 H

Penulis,



Adrian Mareti

NIM: 22103080092

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

ABSTRACT	iii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	vi
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	x
KATA PENGANTAR	xvi
DAFTAR ISI	xviii
DAFTAR GAMBAR	xxi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
1. Tujuan Penelitian.....	5
2. Manfaat Penelitian	6
D. Telaah Pustaka	6
E. Kerangka Teoritik	9
1. Teori Kepastian Hukum	9
2. Teori Keadilan.....	10
3. Teori Perlindungan Hukum	12
F. Metode Penelitian	13
1. Jenis Penelitian.....	13
2. Pendekatan Penelitian	14
3. Sifat Penelitian	15
3. Sumber Data.....	16
4. Teknik Pengumpulan Data	17

5. Analisis Data	17
G. Sistematika Pembahasan	18
BAB II	21
PENGELOLAAN WAKAF DALAM ISLAM DAN HUKUM POSITIF	21
A. Tinjauan Umum Tentang Wakaf Dalam Islam	21
1. Pengertian Wakaf	21
2. Landasan Hukum Wakaf	22
3. Rukun Wakaf	29
4. Syarat Wakaf Dalam Islam	32
B. Landasan Hukum Wakaf Dalam Hukum Positif Indonesia	34
1. Konsep dan definisi wakaf dalam hukum nasional	34
2. Asas/prinsip pengelolaan wakaf menurut peraturan perundang-undangan (hukum positif)	35
3. Perubahan status/pengalihan, pengembangan, dan pengawasan harta wakaf	35
C. Regulasi UU Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf	37
1. Tinjauan Sejarah Sosial	37
2. Perlindungan Wakaf: Aspek Preventif (Pencegahan)	40
3. Peran Badan Wakaf Indonesia(BWI)	41
4. Peran BPN dalam Pengawasan Wakaf	42
BAB III	45
REGULASI PENDAFTARAN HARTA BENDA WAKAF TIDAK BERGERAK DI KANTOR KEMENTERIAN AGAMA KOTA YOGYAKARTA	45
A. Gambaran Umum Kantor Kementerian Agama Kota Yogyakarta ...	45
1. Sejarah Kantor Kementerian Agama Kota Yogyakarta	45
2. Visi Dan Misi Kantor Kementerian Agama Kota Yogyakarta	46
3. Tujuan Kantor Kementerian Agama Kota Yogyakarta	47
4. Data Tanah Wakaf Berdasarkan Status Tahun 2026 Kota Yogyakarta ..	49
5. Data Wakaf KUA Umbulharjo (Data Valid Juni 2025)	52
B. Alur Pendaftaran Wakaf Tidak Bergerak	54

1. Tahap Persiapan dan Verifikasi Dokumen	55
2. Tahap Pelaksanaan Ikrar Wakaf dan Penerbitan AIW/APAIW	56
3. Tahap Pendaftaran ke Kantor Pertanahan (BPN).....	57
BAB IV	66
Analisis Praktik Pendaftaran Harta Benda Wakaf di Kementerian Agama Kota Yogyakarta.....	66
A. Tinjauan Yuridis dan Implementasi Pendaftaran Harta Benda Wakaf 66	
1. Analisis Mekanisme Pendaftaran Harta Benda Wakaf Di Kementerian Agama Kota Yogyakarta	66
2. Analisis Kesesuaian Mekanisme Faktual dengan Ketentuan Hukum Positif	72
3. Pendaftaran Harta Benda Wakaf sebagai Kewajiban Normatif	78
4. Kepastian Hukum atas Status Harta Wakaf.....	80
5. Analisis Kuantitatif Data Wakaf Kemenag Kota Yogyakarta & KUA Umbulharjo	82
B. Analisis Teoretis Efektivitas Implementasi dalam Menjamin Kepastian Hukum	83
1. Perspektif Teori Kepastian Hukum (Francis Bacon / Lawrence Friedman).....	83
2. Perspektif Teori Perlindungan Hukum Preventif dan Represif.....	83
3. Perspektif Teori Keadilan (<i>Justice</i>) bagi Ahli Waris dan Masyarakat... 84	
BAB V	86
PENUTUP.....	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA.....	90
LAMPIRAN-LAMPIRAN	i

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Data Tanah Wakaf Berdasarkan Status Tahun 2026 Kota Yogyakarta.....49

Gambar 3.2 Data Wakaf KUA Umbulharjo (Data Valid Juni 2025).....52



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Wakaf, salah satu alat ekonomi Islam yang sangat penting, memiliki potensi besar untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Wakaf merupakan pranata keagamaan yang memiliki potensi besar dalam memajukan kesejahteraan umum dan kepentingan ibadah umat Islam. Secara historis dan sosiologis, wakaf telah lama hidup dan dipraktikkan di Indonesia, berfungsi sebagai sumber pembiayaan untuk sarana ibadah, pendidikan, kesehatan, dan sosial. Sifat harta benda wakaf yang ditahan kepemilikannya dan dimanfaatkan hasilnya secara berkelanjutan menuntut adanya kepastian dan perlindungan hukum agar tujuan wakaf dapat tercapai secara maksimal dan abadi. Pemerintah Indonesia menetapkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf untuk menjamin keamanan hukum dan perlindungan harta benda wakaf. Salah satu pasal penting dari undang-undang tersebut adalah Pasal 32, yang menetapkan bahwa harta benda wakaf harus didaftarkan dalam register wakaf di Kantor Urusan Agama (KUA), yang berfungsi sebagai perwakilan Kementerian Agama.¹

Sebelum adanya regulasi yang komprehensif, pengelolaan wakaf sering kali menghadapi masalah seperti tidak maksimalnya pemanfaatan, sengketa dengan ahli waris, penguasaan kembali lahan, dan ketiadaan dokumen otentik.

¹ Sumarlan, "Analisis Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Terhadap Legalitas Tanah Wakaf (Studi Di Kantor Kementerian Agama Kota Salatiga)," *Jurnal Daulat Hukum* 1, no. 1 (n.d.).

Hal ini menyebabkan banyak harta wakaf, khususnya tanah, tidak memiliki sertifikat atau akta ikrar wakaf (AIW) yang sah, sehingga status hukumnya rentan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, Pemerintah mengundangkan Undang-Undang (UU) Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Salah satu ketentuan penting yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap harta benda wakaf adalah kewajiban pendaftaran. Namun, Pasal 32 telah digunakan secara praktis di beberapa wilayah, termasuk di Yogyakarta. Sebagian besar harta wakaf belum terdaftar secara resmi, menimbulkan pertanyaan hukum tentang status kepemilikan, manajemen, dan perlindungan aset wakaf. Hal ini berpotensi menimbulkan konflik antara nadzir, ahli waris, dan pihak ketiga, serta menghambat optimalisasi pemanfaatan wakaf untuk kepentingan sosial dan keagamaan. Kewajiban pendaftaran ini bersifat esensial karena menjadi langkah awal untuk legalisasi, sertifikasi, dan pengamanan harta wakaf secara yuridis normatif. Batasan waktu 7 (tujuh) hari kerja menunjukkan adanya semangat untuk menciptakan proses yang cepat dan progresif.²

Masalah empiris yang terlihat dalam praktik pendaftaran harta benda wakaf adalah masih ditemukannya aset wakaf yang belum didaftarkan/ditertibkan administrasinya, sehingga status hukumnya rentan menimbulkan sengketa, tumpang tindih klaim, atau penyalahgunaan oleh pihak

² Paridatul Amriah, "Implementasi Undang-Undang Wakaf No. 41 Tahun 2004 Dan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Terhadap Pengelolaan Harta Wakaf," *Journal of Comprehensive Islamic Studies (JOCIS)*, 2, no. 1 (n.d.).

yang tidak berhak. Kondisi ini menunjukkan adanya jarak antara ketentuan normatif Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang mewajibkan pendaftaran harta benda wakaf dengan realitas implementasi di lapangan. Dalam konteks tersebut, pendaftaran menjadi instrumen penting untuk memastikan kepastian hukum aset wakaf dan mendukung tertib administrasi wakaf, namun pada praktiknya pelaksanaan pendaftaran kerap menghadapi hambatan seperti rendahnya pemahaman masyarakat mengenai urgensi legalitas wakaf, keterbatasan sumber daya aparatur pada unit layanan terkait, serta belum optimalnya sosialisasi dan pengawasan. Oleh karena itu, kajian implementasi Pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004 di Kementerian Agama Kota Yogyakarta menjadi relevan untuk melihat bagaimana kebijakan dijalankan, kendala yang muncul, dan alternatif perbaikan yang dapat diterapkan..³

Berdasarkan penelusuran literatur, penelitian terdahulu telah membahas implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 dalam berbagai konteks, misalnya terkait pelaksanaan wakaf di tingkat KUA pada wilayah tertentu serta pembahasan legalitas/administrasi tanah wakaf. Namun, penelitian-penelitian tersebut belum secara spesifik memusatkan analisis pada implementasi Pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004 mengenai pendaftaran harta benda wakaf pada locus Kementerian Agama Kota Yogyakarta, terutama untuk melihat secara rinci bagaimana prosedur pendaftaran dijalankan, bagaimana koordinasi aktor (wakif, nazhir, PPAIW/pegawai terkait) terbentuk, serta apa saja hambatan empiris yang

³ Badan Wakaf Indonesia., *Dinamika Dan Tantangan Pengelolaan Wakaf Di Indonesia.*, 2022.

menyebabkan pendaftaran belum optimal. Oleh sebab itu, penelitian ini mengisi kekosongan kajian dengan memfokuskan analisis pada implementasi Pasal 32 di Kementerian Agama Kota Yogyakarta dan mengidentifikasi kendala-kendala pelaksanaannya sebagai dasar perumusan rekomendasi perbaikan..⁴

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini ditegaskan memiliki kontribusi pada dua ranah sekaligus, yakni kontribusi teoretis dan kontribusi praktis. Secara teoretis, penelitian ini memperkaya kajian hukum wakaf khususnya terkait kepastian hukum dan perlindungan hukum preventif dengan menempatkan kewajiban pendaftaran tanah wakaf sebagai instrumen kunci untuk menjaga keberlanjutan fungsi sosial wakaf. Secara praktis, penelitian ini memberikan pemetaan yang lebih operasional mengenai titik hambatan implementasi pendaftaran dan sertifikasi tanah wakaf (misalnya perbedaan persepsi antara masyarakat, nazhir, dan instansi terkait), sekaligus menawarkan penguatan rekomendasi perbaikan prosedural agar amanat pengaturan wakaf dapat berjalan efektif, tertib administrasi, dan meminimalkan potensi sengketa. Penegakan kontribusi ini penting karena wakaf yang tidak terdokumentasi dan tidak tersertifikasi cenderung rentan terhadap konflik dan melemahkan optimalisasi pemanfaatannya bagi kepentingan umat, sehingga penguatan aspek legalitas melalui pendaftaran menjadi kebutuhan mendasar dalam kerangka regulasi wakaf di Indonesia..⁵

⁴ Adijani Al-abij, *Perwakafan Tanah Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktek*, 2002.

⁵ Sumarlan, "Analisis Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Terhadap Legalitas Tanah Wakaf (Studi Di Kantor Kementerian Agama Kota Salatiga)."

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka masalah yang akan diteliti adalah

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak berdasarkan Pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004 di Kementerian Agama Kota Yogyakarta?
2. Sejauh mana implementasi Pasal 32 efektif dalam menjamin kepastian hukum?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang dilakukan oleh penyusun terhadap pendaftaran harta benda wakaf dilakukan oleh Kementerian Agama di kota Yogyakarta adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memahami bagaimana prosedur dan mekanisme implementasi Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengenai pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak yang dilakukan oleh Kementerian Agama di wilayah Yogyakarta, dan pelaksanaannya telah sesuai dengan ketentuan normatif yang berlaku.

- b. Untuk menganalisis Sejauh mana implementasi pasal 32 efektif dalam menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak sesuai Pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004, dan dampak dari implementasi tersebut terhadap tertib administrasi dan perlindungan hukum aset wakaf di Yogyakarta.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini yaitu:

- a. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu di bidang Hukum Ekonomi Syariah, khususnya dalam memahami Implementasi Pasal 32 UU No 41 Tahun 2004 tentang pendaftaran harta benda tidak bergerak dan pelaksanaannya telah sesuai dengan ketentuan normatif yang berlaku Wakaf Di Kementrian Agama Yogyakarta.

- b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang Implementasi Pasal 32 UU No 41 Tahun 2004 tentang pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak dan pelaksanaannya telah sesuai dengan ketentuan normatif yang berlaku wakaf di lapangan.

D. Telaah Pustaka

Salah satu upaya penyusunan skripsi ini adalah melakukan penyelidikan awal terhadap literatur yang tersedia. Literatur ini berasal dari dari penelitian sebelumnya, baik berupa skripsi maupun jurnal. Untuk menjamin kebenaran penelitian dan mencegah plagiasi, telaah pustaka ini bertujuan untuk menjelaskan perbedaan penelitian satu sama lain. Hasil penelusuran penyusun menunjukkan bahwa bahwa beberapa karya ilmiah memiliki hubungan topik yang akan dibahas oleh penyusun. Karya ilmiah terdahulu berikut terkait dengan penelitian penyusun:

Studi sebelumnya yang dilakukan oleh Khairun Nisa digunakan sebagai referensi untuk melakukan penelitian ini. Salah satu dari implementasi UU No.41 Tahun 2004 adalah tanah wakaf masjid dan sekolah yang mana sudah berbadan hokum, sehingga tidak menimbulkan masalah nantinya dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah wakaf tersebut. Dengan adanya akta notaris itu untuk memperkuat dan memperoleh bantuan, karena tanah tersebut sudah sah secara hokum dan bersertifikat. Tanah wakaf masjid dan sekolah tersebut juga sudah memiliki nazhir wakaf, sehingga nantinya pengelolaan dan pemanfaatan tanah wakaf bisa semaksimal mungkin dan mendatangkan manfaat bagi masyarakat Kecamatan Palu Selatan.⁶

Studi selanjutnya yang dilakukan oleh Sumarlan digunakan sebagai referensi untuk melakukan penelitian ini. Ada poin penting dalam Undang-

⁶ Khairun Nisa, "Implementasi UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi Pada Kantor Urusan Agama (KUA) Palu Selatan)," *Prosiding Kajian Islam Dan Integrasi Ilmu Di Era Society 5.0 (KIHES 5.0) Pascasarjana Universitas Islam Negeri Datokarama Palu 1* (2022).

Undang Nomor 41 Tahun 2004, tentang pendaftaran dan pengumuman harta benda wakaf, dimana poin tersebut berkaitan erat dengan status legalitas tanah wakaf. Kebijakan Pemerintah didalam mengatur serta mengeluarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf ini menarik untuk dilihat dari sudut pandang implementasinya terhadap masyarakat atas regulasi dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf yang berlaku sebagai dasar serta acuan di dalam mengelola dan mendafarkan harta benda wakaf tang menjadi pedoman bagi masyarakat muslim khususnya di lingkungan Kantor Kementerian Agama Kota Salatiga.⁷

Studi selanjutnya yang dilakukan oleh Paridatul Amirah digunakan sebagai referensi untuk melakukan penelitian ini. Wakaf tidak dapat lepas dari perkembangan Islam dan dakwah Islam di Indonesia. Banyaknya organisasi keagamaan, masjid, pondok pesantren, dan lembaga Pendidikan yang berdiri di atas tanah wakaf. Setelah di Undangkannya Undang-undang No. 41 tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah No. 42 tahun 2006 tentang pelaksanaan wakaf, ada beberapahal yang dipandang sebagai terobosan penting dalam perkembangan wakaf yaitu: pertama diakuinya wakaf benda bergerak, termasuk wakaf berupa uang, yang diharapkan menjadi sumber harta wakaf potensi yang dapat disinergikan dengan harta wakaf benda tidak bergerak. Kedua, dibentuknya Badan Wakaf Indonesia (BWI) sebagai lembaga indepeden yang bertugas memajukan dan mengembangkan perwakafan,

⁷ Badan Wakaf Indonesia., *Dinamika Dan Tantangan Pengelolaan Wakaf Di Indonesia*.

defensi nazhir yang sudah mengalami perluasan makna. Sangat di harapkan dapat memajukan perwakafan menjadi wakaf yang lebih produktif lagi.⁸

E. Kerangka Teoritik

1. Teori Kepastian Hukum

Teori tersebut dalam kepastian hukum adalah prinsip fundamental dalam negara hukum yang menjamin bahwa hukum dapat diprediksi, diterapkan secara konsisten, dan memberikan perlindungan terhadap hak-hak warga negara. Dalam konteks tanah wakaf, kepastian hukum berarti bahwa status dan hak atas tanah wakaf harus jelas, diakui, dan dilindungi oleh hukum positif. Menurut Satjipto Rahardjo, kepastian hukum bukan sekadar legal-formal, tetapi juga harus mencerminkan keadilan dan kemanfaatan. Hukum tidak boleh hanya menjadi alat kekuasaan, tetapi harus memberikan rasa aman dan perlindungan kepada masyarakat. “Kepastian hukum adalah perlindungan terhadap kemungkinan tindakan sewenang-wenang, sehingga seseorang dapat mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajibannya

Dalam konteks Kota Yogyakarta, banyak tanah wakaf yang belum tersertifikasi/belum terdaftar harta benda wakaf tersebut karena faktor administrasi, minimnya pemahaman masyarakat, atau konflik adat.

⁸ Paridatul Amriah, “Implementasi Undang-Undang Wakaf No. 41 Tahun 2004 Dan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Terhadap Pengelolaan Harta Wakaf,” *Journal of Comprehensive Islamic Studies (JOCIS)* 1 (2022).

Penerapan teori kepastian hukum menjadi penting untuk, Mendorong percepatan sertifikasi/pendaftaran harta benda wakaf oleh Kementerian Agama, menjamin perlindungan hukum terhadap aset wakaf, meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi wakaf.⁹

Berdasarkan fokus tersebut, penelitian ini menggunakan beberapa landasan teori yang relevan, yaitu teori kepastian hukum sebagai teori utama untuk menilai kepastian status tanah wakaf melalui pendaftaran dan pencatatan, kemudian diperkuat dengan rujukan normatif pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur wakaf, termasuk UU Nomor 41 Tahun 2004.

2. Teori Keadilan

Teori Keadilan merupakan prinsip dasar dalam hukum yang bertujuan untuk memberikan hak kepada setiap orang secara proporsional dan tanpa diskriminasi. Dalam konteks hukum wakaf, keadilan berarti bahwa tanah wakaf harus dikelola dan dilindungi secara adil agar manfaatnya dapat dirasakan oleh semua pihak yang berhak, terutama masyarakat penerima manfaat. Menurut Aristoteles, keadilan adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya. Sedangkan John Rawls dalam *A Theory of Justice* menyatakan bahwa keadilan adalah keadilan sebagai fairness, yaitu distribusi hak dan kewajiban secara merata dalam masyarakat. “Prinsip pertama keadilan adalah bahwa setiap orang

⁹ Satjipto. Rahardjo, “*Ilmu Hukum.*,” 2006.

memiliki hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas yang sesuai dengan kebebasan serupa bagi orang lain.”

Dalam hukum Islam, keadilan (*al-'adl*) merupakan nilai utama yang menjadi dasar dalam pengelolaan harta wakaf. Al-Qur'an dalam Surah An-Nahl ayat 90 menyatakan bahwa Allah memerintahkan keadilan dan berbuat kebajikan. Wakaf sebagai amal jariyah harus dikelola secara adil agar manfaatnya terus mengalir kepada masyarakat. Keadilan dalam wakaf mencakup:

- 1) Keadilan dalam niat: wakif harus ikhlas dan tidak memiliki motif tersembunyi.
- 2) Keadilan dalam pengelolaan: nadzir harus amanah dan profesional.
- 3) Keadilan dalam perlindungan hukum: negara wajib menjamin kepastian hukum atas tanah wakaf melalui sertifikasi dan pengawasan.

Di Kota Yogyakarta, banyak tanah wakaf yang belum terdaftar harta benda wakaf, sehingga berpotensi menimbulkan ketimpangan dan konflik. Penerapan teori keadilan menjadi penting untuk, menjamin akses masyarakat terhadap manfaat wakaf, mendorong pemerintah dan Kementerian Agama untuk mempercepat proses sertifikasi, menegakkan prinsip keadilan sosial dalam pengelolaan aset wakaf. Dalam studi kasus di Yogyakarta, sertifikasi tanah wakaf oleh Kementerian Agama

merupakan upaya untuk mewujudkan keadilan substantif, yaitu keadilan yang tidak hanya formal tetapi juga berdampak nyata bagi kesejahteraan umat.¹⁰

3. Teori Perlindungan Hukum

Teori tersebut dalam negara hukum, atau "negara hukum", konsep utama adalah perlindungan hukum, yang melindungi hak-hak warga negara dari tindakan sewenang-wenang, baik oleh negara maupun individu lain. Perlindungan hukum untuk harta wakaf bertujuan untuk mencegah harta wakaf dialihkan, disalahgunakan, atau digunakan dengan cara yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf. Sertifikasi tanah wakaf mencegah konflik kepemilikan dengan memberikan kepastian hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dibagi menjadi dua bentuk:

- 1) Perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan yang diberikan sebelum terjadi pelanggaran hukum. Bentuknya bisa berupa regulasi, prosedur administratif, dan sertifikasi.
- 2) Perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran hukum, seperti penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau mediasi.

¹⁰ Kadarismanto, "REKONSTRUKSI WAKAF DALAM PERSPEKTIF HUKUM BERBASIS NILAI KEADILAN," *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 2014.

Penelitian ini menempatkan pendaftaran tanah wakaf sebagai titik kunci untuk menjamin status dan perlindungan tanah wakaf. Secara normatif, pendaftaran tanah wakaf merupakan konsekuensi dari prinsip negara hukum yang menuntut tertib administrasi dan kepastian terhadap subjek, objek, serta peruntukan harta benda wakaf. Dengan demikian, analisis penelitian akan menguji apakah ketentuan normatif (terutama yang mengatur kewajiban pendaftaran) telah berjalan sesuai tujuan hukum, serta faktor apa saja yang menyebabkan pendaftaran tanah wakaf tidak terlaksana secara optimal.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu suatu bentuk penelitian yang dilakukan secara langsung di lokasi objek penelitian untuk memperoleh data primer yang relevan dan otentik. Penelitian lapangan ini bertujuan untuk memahami Bagaimana prosedur dan mekanisme implementasi Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengenai pendaftaran harta benda wakaf yang dilakukan oleh Kementerian Agama di wilayah Yogyakarta dan bagaimana upaya atau solusi yang dilakukan oleh Kementerian Agama Yogyakarta untuk mengatasi kendala dalam pendaftaran harta benda wakaf sesuai Pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004,

dan apa dampak dari implementasi tersebut terhadap tertib administrasi dan perlindungan hukum aset wakaf di Yogyakarta.¹¹

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridisempiris, yaitu suatu pendekatan yang mengombinasikan antara kajian normatif terhadap peraturan hukum yang berlaku dengan realitas empiris yang ditemukan di lapangan kemudian data yang diperoleh diidentifikasi untuk menemukan suatu penyelesaian masalah. Pendekatan ini mengkaji bagaimana ketentuan hukum dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Wakaf, yang mengatur mekanisme operasional, termasuk perlindungan aset. Perlindungan wakaf mencakup aspek preventif (pencegahan pengalihan hak) dan represif (sanksi bagi pelanggaran), dengan peran utama Badan Wakaf Indonesia (BWI), Kementerian Agama (Kemenag), dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Melalui pendekatan yuridis-empiris, penelitian ini tidak hanya berhenti pada analisis norma, tetapi juga menggali dinamika sosial dan kendala praktis bagaimana prosedur dan mekanisme implementasi Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengenai pendaftaran harta benda wakaf yang dilakukan oleh Kementerian Agama di wilayah Yogyakarta dan bagaimana upaya atau solusi yang dilakukan oleh Kementerian Agama Yogyakarta untuk

¹¹ Sunaryati Hartono, “‘Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20,’” *Perpustakaan Sekolah Tinggi Ilmu Kepolisian (STIK)*, n.d.

mengatasi kendala dalam pendaftaran harta benda wakaf sesuai Pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004, dan apa dampak dari implementasi tersebut terhadap tertib administrasi dan perlindungan hukum aset wakaf di Yogyakarta.

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat pada daerah tertentu. Penelitian bertujuan mendeskripsikan untuk memahami Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Wakaf, yang mengatur mekanisme operasional, termasuk perlindungan aset. Perlindungan wakaf mencakup aspek preventif (pencegahan pengalihan hak) dan represif (sanksi bagi pelanggaran), dengan peran utama Badan Wakaf Indonesia (BWI), Kementerian Agama (Kemenag), dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Melalui pendekatan yuridis-empiris, penelitian ini tidak hanya berhenti pada analisis norma, tetapi juga menggali dinamika sosial dan kendala praktis yang mempengaruhi pendaftaran harta benda wakaf tersebut dalam memahami dilakukan oleh Kementerian Agama di kota Yogyakarta dan sejauh mana proses tersebut memberikan perlindungan hukum terhadap tanah wakaf dan menganalisis efektivitas perlindungan hukum terhadap tanah wakaf setelah proses sertifikasi dilakukan.¹²

¹² Zainuddin Ali, *“Metode Penelitian Hukum,” Sinar Grafika, 2011.*

3. Sumber Data

Data dalam penelitian ini diperoleh dari dua jenis sumber, yaitu:

1) Data Primer

Data primer adalah data utama yang diperoleh langsung dari lapangan melalui proses wawancara dan observasi terhadap pihak Seksi Penyelenggaraan Zakat dan Wakaf di lingkungan Kementerian Agama Kota Yogyakarta.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data pelengkap yang diperoleh dari studi kepustakaan atau bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier :

- a) Bahan hukum primer, adalah bahan hukum utama yang bersifat otoritatif, meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan seperti Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Wakaf, yang mengatur mekanisme operasional, termasuk perlindungan aset. Perlindungan wakaf mencakup aspek preventif (pencegahan pengalihan hak) dan represif (sanksi bagi pelanggaran), dengan peran utama Badan Wakaf Indonesia (BWI), Kementerian Agama (Kemenag), dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan yang tidak mengikat secara langsung, tetapi bisa menjadi pendukung

bahan primer seperti buku, jurnal hukum, artikel akademik, serta hasil penelitian yang mendukung analisis.

- c) Bahan hukum tersier sebagai bahan yang bisa memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus dan ensiklopedia hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi:

- a) Wawancara

Penyusun melakukan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak terkait, pihak Seksi Penyelenggaraan zakat wakaf (Zawa) dan pejabat Penyelenggara Syariah (bidang wakaf).

- b) Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi dilakukan dengan menelaah dokumen-dokumen yang tersedia, baik berupa peraturan perundang-undangan, jurnal hukum, maupun kebijakan internal pihak kantor Kementerian Agama

Yogyakarta.

- c) Observasi

Observasi dilakukan dengan mengamati secara langsung kondisi operasional kantor kemenag kota Yogyakarta, seperti proses sertifikasi tanah wakaf, dan efektivitas perlindungan hukum tanah wakaf.

5. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara deskriptif yaitu analisis non numerik dengan mendeskripsikan data-data yang ditemukan selama meneliti

seperti proses sertifikasi tanah wakaf, dan efektivitas perlindungan hukum tanah wakaf. Berupa penjabaran secara sistematis dengan metode berpikir deduktif dimana data yang telah dikumpulkan dianalisis menggunakan teori yang sudah ada.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam skripsi ini, peneliti membagi menjadi lima bab yang antar babnya saling berkaitan, sehingga penulisan skripsi ini merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan. Adapun sistematika pembahasannya sebagai berikut:

Bab Pertama: adalah bagian yang paling dasar dari skripsi ini.

Bagian ini berisi pendahuluan yang membahas mengenai konteks penelitian yang akan dikaji dan diteliti kemudian fokus penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, kegunaan penelitian, telaah pustaka yang bertujuan membandingkan karya-karya yang sudah dibahas berbeda dengan yang penyusun teliti dalam penelitian ini.

Bab Kedua: adalah bagian yang berisi kajian teoritis yang digunakan sebagai landasan dalam meneliti seperti pelaksanaan pendaftaran harta benda wakaf berdasarkan Pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004, dan dampak ketidaksesuaian pelaksanaan pendaftaran harta benda wakaf di Kementerian Agama Yogyakarta terhadap tertib administrasi dan perlindungan hukum aset wakaf. Teori yang digunakan meliputi Teori Perlindungan Hukum, Teori Kepastian Hukum, dan Teori Keadian.

Bab Ketiga: yaitu menjelaskan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2004 tentang Pelaksanaan UU Wakaf, yang mengatur mekanisme operasional, termasuk perlindungan aset. Perlindungan wakaf mencakup aspek preventif (pencegahan pengalihan hak) dan represif (sanksi bagi pelanggaran), dengan peran utama Badan Wakaf Indonesia (BWI), Kementerian Agama (Kemenag), dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Melalui pendekatan yuridis-empiris, penelitian ini tidak hanya berhenti pada analisis norma, tetapi juga menggali dinamika sosial dan kendala praktis yang memengaruhi efektivitas pelaksanaan peraturan tersebut dalam memahami pelaksanaan pendaftaran harta benda wakaf berdasarkan Pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004, dan dampak ketidaksesuaian pelaksanaan pendaftaran harta benda wakaf di Kementerian Agama Yogyakarta terhadap tertib administrasi dan perlindungan hukum aset wakaf.

Bab Keempat: adalah memuat hasil temuan dari lapangan berdasarkan observasi dan wawancara yang dilakukan di Kementerian Agama di Kota Yogyakarta. Data yang diperoleh dianalisis berdasarkan kerangka hukum positif dan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Pembahasan pendaftaran harta benda wakaf dan sejauh mana dampak ketidaksesuaian pelaksanaan pendaftaran harta benda wakaf di Kementerian Agama Yogyakarta terhadap tertib administrasi dan perlindungan hukum aset wakaf

Bab Kelima: adalah berisi simpulan dari hasil penelitian yang merespon rumusan masalah, serta saran yang dapat diberikan kepada pihak terkait, pihak Seksi Penyelenggaraan zakat wakaf (Zawa) dan pejabat Penyelenggara Syariah (bidang wakaf). Agar dapat memahami sertifikasi tanah wakaf dan sejauh mana proses tersebut memberikan perlindungan hukum terhadap tanah wakaf dan menganalisis efektivitas perlindungan hukum terhadap tanah wakaf setelah proses sertifikasi dilakukan

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai implementasi Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf tidak bergerak di Kementerian Agama Kota Yogyakarta, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran harta benda wakaf berdasarkan Pasal 32 UU Nomor 41 Tahun 2004 di Kementerian Agama Kota Yogyakarta pada dasarnya telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan normatif yang berlaku. Proses pendaftaran dilakukan melalui tahapan verifikasi dokumen oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), pelaksanaan ikrar wakaf, penerbitan Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW), hingga pengajuan pendaftaran ke Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertifikat tanah wakaf. Implementasi tersebut menunjukkan adanya koordinasi antara Wakif, Nazhir, KUA, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mewujudkan tertib administrasi wakaf. Data harta benda wakaf Kota Yogyakarta yang mencatat 1.105 aset wakaf tidak bergerak menunjukkan bahwa mekanisme pendaftaran telah berjalan secara masif dan menjadi bagian penting dalam pengelolaan aset wakaf di Kota Yogyakarta. Rumusan masalah pertama penelitian ini memang berfokus pada pelaksanaan pendaftaran harta benda wakaf berdasarkan Pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004 di Kementerian Agama Kota Yogyakarta.

2. Implementasi Pasal 32 UU Nomor 41 Tahun 2004 terbukti cukup efektif dalam menjamin kepastian hukum terhadap harta benda wakaf, meskipun masih terdapat beberapa kendala administratif yang memerlukan penyempurnaan. Pendaftaran dan sertifikasi wakaf memberikan perlindungan hukum preventif terhadap aset wakaf dengan memperjelas status kepemilikan, mencegah sengketa, menghindari klaim ahli waris, serta meminimalkan potensi pengalihan hak secara tidak sah. Keberadaan AIW/APAIW dan sertifikat tanah wakaf menjadi alat bukti hukum yang kuat dalam menjaga keberlangsungan fungsi sosial dan keagamaan aset wakaf. Namun demikian, masih ditemukan beberapa aset yang belum memiliki sertifikat wakaf secara lengkap atau masih berada dalam proses administrasi, yang menunjukkan bahwa efektivitas implementasi Pasal 32 belum sepenuhnya optimal. Oleh karena itu, diperlukan penguatan koordinasi antarlembaga, peningkatan sosialisasi kepada masyarakat, serta percepatan proses sertifikasi guna mewujudkan kepastian hukum yang lebih menyeluruh. Rumusan masalah kedua penelitian ini berfokus pada sejauh mana implementasi Pasal 32 efektif dalam menjamin kepastian hukum.

Dengan demikian, implementasi Pasal 32 UU Nomor 41 Tahun 2004 di Kota Yogyakarta telah memberikan kontribusi yang signifikan terhadap tertib administrasi, perlindungan hukum, dan pengamanan aset wakaf, meskipun masih diperlukan berbagai upaya perbaikan untuk mencapai efektivitas yang lebih optimal.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis dapat memberikan saran atau rekomendasi sebagai berikut:

1. Kementerian Agama Kota Yogyakarta perlu meningkatkan sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran harta benda wakaf secara berkala dan terarah kepada wakif, nazhir, pengurus tempat ibadah, dan masyarakat. Sosialisasi hendaknya dilakukan melalui forum keagamaan, penyuluhan di KUA, serta kerja sama dengan lembaga sosial-keagamaan setempat.
2. Kementerian Agama dan KUA perlu memberikan pendampingan administratif yang lebih teknis kepada masyarakat, antara lain melalui penyediaan daftar persyaratan, contoh dokumen, dan layanan konsultasi mengenai prosedur pendaftaran wakaf, agar kendala ketidaklengkapan berkas dapat diminimalisasi.
3. Kementerian Agama Kota Yogyakarta perlu melakukan inventarisasi terhadap aset wakaf yang belum terdaftar sebagai dasar penentuan prioritas pembinaan dan percepatan legalisasi aset wakaf yang secara faktual telah dimanfaatkan oleh masyarakat.
4. Peningkatan kapasitas nazhir perlu dilakukan secara berkelanjutan melalui bimbingan teknis dan pembinaan yang menitikberatkan pada pemahaman regulasi, tertib administrasi, dan kemampuan teknis dalam mengawal proses pendaftaran wakaf.
5. Koordinasi antara Kementerian Agama, KUA, Badan Wakaf Indonesia, dan Badan Pertanahan Nasional perlu diperkuat melalui mekanisme kerja yang

lebih efektif dan komunikatif, sehingga proses verifikasi, pencatatan, dan sertifikasi harta benda wakaf dapat berjalan lebih cepat dan efisien.

6. Masyarakat perlu didorong untuk segera menyelesaikan proses administrasi wakaf setelah ikrar wakaf dilakukan, agar aset wakaf memperoleh kepastian hukum dan terhindar dari potensi sengketa di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

Al -Qur'an

“Ali Imran Ayat 92,” n.d.

“QS. Al-Baqarah Ayat 261,” n.d.

Undang-Undang

“(Syarat Dan Tugas Nadzir).” In *Pasal 9–12 UU No. 41 Tahun 2004*, 2004.

“Tentang Wakaf Mengatur Prinsip, Jenis Harta, Ikrar, Nadzir, Dan Pendaftaran.”
In *Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004*, 2017.

“Tentang Wakaf.” In *UU No. 41 Tahun 2004*, 2004.

Direktorat Pemberdayaan Wakaf Kementerian Agama RI. “Pedoman Pengelolaan Dan Pengembangan Wakaf,,” 2018.

LN (2004): 159; TLN (2004): 4459, BNW (2004): 7200. “UU 41TAHUN 2004.”
In *Peraturan Wakaf Nomor 41 Tahun 2004*, 2004.

PP 42/2006. “Bab VI Tentang Pendaftaran Dan Pengumuman Harta Benda Wakaf.”
In *Bab VI*, 2006.

PP No. 25 Tahun 2018. “Mengatur Teknis Pelaksanaan UU 41/2004, Termasuk Peran KUA Dan Kemenag Kab/Kota.” In *Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Jo.*, 2018.

Solikhul Hadi. “Regulasi UU Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf” 8 (2014): 2.

Surat Ketua DPR RI kepada Presiden RI, Nomor: RV.01/5254/, and DPR RI/2004.
“Perihal: Persetujuan DPR RI Terhadap RUU Wakaf Dalam Rapat Paripurna Terbuka Ke-7 DPR RI Masa Sidang 2004-2005,,” 2004.

Surat Menteri Agama kepada Presiden RI, Nomor: MA/320/2002. “Perihal: Pembentukan Badan Wakaf Indonesia,,” 2002.

Buku

Adijani Al-abij. *Perwakafan Tanah Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktek*, 2002

Badan Wakaf Indonesia. *Dinamika Dan Tantangan Pengelolaan Wakaf Di Indonesia.*, 2022.

Bin, Al-Bassam Abdullah, and Abdurrahman. "Subulus Salam, Bulughul Maram, Juz Ke-3." In *Jakarta:Pustaka Azzam*, 2010.

Depertemen Agama RI, *Paradigma Baru Wakaf Di Indonesia*, 2007.

Hasanah, Uswatun. "Hukum Wakaf Di Indonesia." In *Jakarta: Rajawali Press.*, 2010.

Integrasi Ilmu Di Era Society 5.0 (KIHES 5.0) Pascasarjana Universitas Islam Negeri Datokarama Palu 1 (2022).

Keputusan Dirjen Bimas Islam Nomor 564. "Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf.," 2022.

Khairun Nisa. "Implementasi UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi Pada Kantor Urusan Agama (KUA) Palu Selatan)." *Prosiding Kajian Islam Dan Integrasi Ilmu Di Era Society 5.0 (KIHES 5.0) Pascasarjana Universitas Islam Negeri Datokarama Palu 1* (2022).

Satjipto. Rahardjo. "Ilmu Hukum.," 2006.

Sunaryati Hartono. "Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20,'," *Perpustakaan Sekolah Tinggi Ilmu Kepolisian (STIK)*, n.d.

Ulinnuha. "Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Wakaf Belum Bersertifikat." *UIN Syarif Hidayatullah Jakarta*, 2024.

Zainuddin Ali. "Metode Penelitian Hukum," *Sinar Grafika*, 2011.

Jurnal

“Implementasi Undang-Undang Wakaf No. 41 Tahun 2004 Dan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Terhadap Pengelolaan Harta Wakaf.” *Journal of Comprehensive Islamic Studies (JOCIS)* 1 (2022).

Fathurrahman, M., & Yogyakarta, A. K. “Sengketa Ahli Waris Atas Tanah Wakaf Yang Tidak Terdaftar: Pendekatan Yuridis Sosiologis Di Pengadilan Agama.” *Jurnal Hukum Syariah Kontemporer* 6, no. (1) (n.d.): 34–51.

Kadarismanto. “REKONSTRUKSI WAKAF DALAM PERSPEKTIF HUKUM BERBASIS NILAI KEADILAN,.” *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 2014.

Paridatul Amriah. “Implementasi Undang-Undang Wakaf No. 41 Tahun 2004 Dan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Terhadap Pengelolaan Harta Wakaf.” *Journal of Comprehensive Islamic Studies (JOCIS)*, 2, no. 1 (n.d.).

Sumarlan. “Analisis Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Terhadap Legalitas Tanah Wakaf (Studi Di Kantor Kementerian Agama Kota Salatiga).” *Jurnal Daulat Hukum* 1, no. 1 (n.d.).

Web

“Regulator Dan Pengawasan Wakaf.” redaksi bwi, 2024. <https://www.bwi.go.id/>.

“UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF.” Accessed January 28, 2026. <https://www.bwi.go.id/>.

adminblog. “Dasar Hukum Landasan Fiqih Dan Prinsip Prinsip Fiqih Wakaf.” blog ui unfatma, 2025. <https://unfatma.ac.id/>.

Indonesia, Pemerintah Pusat. “Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.” peraturan.bpk.go.id, 2006. <https://peraturan.bpk.go.id>.

muhammad abduh tuasikal. “Terputusnya Amalan Selain Tiga Perkara.” [rumasyo.com](https://rumaysho.com), 2011. <https://rumaysho.com/>.

PEMERINTAH PUSAT. “Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.” peraturan.go.id, 2004. <https://peraturan.go.id>.

Tatsqif. "Pandangan Ulama 4 Mazhab Tentang Wakaf Dan Implementasinya." media dakwah dan media. Accessed December 23, 2025. <https://tatsqif.com/>.

zahara girsang. "Evaluasi Koordinasi Sertifikasi Tanah Wakaf Wilayah Kota Yogyakarta Kepala Kantor Mengharap Agar Para Pengelola Data Untuk Sinkronisasikan Dengan BPN." Kantor Kementerian Agama Kota Yogyakarta, 2022. <https://yogyakartakota.kemenag.go.id/>.

Lain-lain

Bapak Safroni dan Ibu Lisna bagian Zawa(zakat dan Wakaf Kementrian Agama Kota Yogyakarta. "Wawancara Dengan," n.d.

Wawancara dengan Bapak Rifai dan Ibu Anita, "Alur Dan Data Pendaftaran Harta Benda Wakaf Tidak Bergerak," n.d.

Yogyakarta, Bapak Sehon dan Mas Fadlan selaku ketua Kua dan bagian wakaf Kua Umbulharjo Kota. "Wawncara Dengan," n.d.