

IMPLEMENTASI WAKAF KOLEKTIF PADA SEKTOR MASJID: TINJAUAN KRITIS UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004

Rismawati¹, Siti Widya Umiyati²

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik pembelian tanah wakaf secara kolektif di Masjid Darul Muallimin Pondok Kacang Timur, Pondok Aren, Tangerang Selatan, serta meninjau kesesuaiannya dengan regulasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, khususnya ketentuan Pasal 7, 9, 16, dan 22. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif-analitis melalui studi kasus lapangan. Pengumpulan data dilaksanakan melalui observasi partisipan, wawancara mendalam dengan ketua DKM dan koordinator pelaksana, serta dokumentasi dokumen hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi wakaf kolektif di Masjid Darul Muallimin berhasil menghimpun kontribusi dari 91 orang wakif untuk membebaskan lahan seluas 218 meter persegi guna area parkir jamaah. Mekanisme pengumpulan ini diklasifikasikan sebagai bentuk "wakaf melalui uang", di mana dana tunai dikumpulkan untuk dialokasikan menjadi aset tidak bergerak berupa tanah properti. Secara substansi hukum Islam, skema patungan ini sah dan sangat efektif mempercepat realisasi kemanfaatan umum. Namun, ditinjau secara yuridis formal berdasarkan UUU Nomor 41 Tahun 2004, ditemukan kendala administratif dalam pemenuhan kualifikasi nazhir perorangan yang belum teregistrasi resmi di Badan Wakaf Indonesia (BWI) serta kelengkapan dokumen Akta Ikrar Wakaf (AIW) akibat perbedaan luas tanah faktual dengan akta jual beli asli. Implikasi penelitian ini menegaskan perlunya simplifikasi prosedur sertifikasi tanah wakaf kolektif demi menjamin legalitas formal dan perlindungan hukum aset umat secara absolut.

Kata Kunci: Wakaf Kolektif; Masjid Darul Muallimin; Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004; Akta Ikrar Wakaf; Wakaf Melalui Uang.

Abstract

This study aims to analyze the practice of collective land waqf purchase at the Darul Muallimin Mosque, Pondok Kacang Timur, Pondok Aren, South Tangerang, and to review its compliance with Law Number 41 of 2004 concerning Waqf, specifically Articles 7, 9,

¹ Prodi Manajemen Zakat dan Wakaf, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Ilmu Al-Qur'an, Jakarta

² Prodi Manajemen Zakat dan Wakaf, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Ilmu Al-Qur'an, Jakarta

16, and 22. The research method applied is qualitative with a descriptive-analytical approach. Data collection was carried out through participant observation, in-depth interviews with the head of the mosque management (DKM) and the executive coordinator, and legal documentation analysis. The results indicate that the implementation of collective waqf at the Darul Muallimin Mosque successfully mobilized 91 donors (wakif) to acquire 218 square meters of land for congregational parking. This mechanism is classified as "waqf through money", where cash is raised and allocated into immovable assets. From the perspective of Islamic law, this joint scheme is valid and highly effective in accelerating public benefits. However, from a formal juridical perspective based on Law No. 41 of 2004, administrative hurdles were found regarding the qualification of individual nazhir who have not been officially registered with the Indonesian Waqf Board (BWI) and the completeness of the Waqf Pledge Deed (AIW) due to discrepancies between factual land area and the original sale deed. The implication of this study emphasizes the necessity of simplifying certification procedures for collective land waqf to ensure formal legality and asset protection.

Keywords: Collective Waqf; Darul Muallimin Mosque; Law Number 41 of 2004; Waqf Pledge Deed; Waqf Through Money.

PENDAHULUAN

Manusia di dunia ini tidak mungkin hidup dalam kesendirian, ada kalanya manusia membutuhkan orang lain untuk memenuhi kebutuhan yang diinginkan, hubungan antara manusia itulah yang disebut habluminannaas. Sesuai dengan Al-Qur'an Surat Ali-Imran ayat 112 yang menegaskan pentingnya menjaga tali hubungan kepada Allah SWT dan juga jalinan sosial kemanusiaan dengan sesama umat manusia agar terhindar dari kehinaan. Ayat tersebut memberikan landasan teologis yang sangat kuat bahwa kesalehan spiritual harus berjalan beriringan dengan kesalehan sosial. Salah satu wujud dari hubungan baik antarsesama manusia adalah sikap tolong-menolong (ta'awun) dalam kebaikan dan ketakwaan, yang pada gilirannya mampu menciptakan tatanan lingkungan masyarakat yang damai, harmonis, serta berkah. Dalam tradisi syariat Islam, upaya mengintegrasikan pengabdian kepada sang Pencipta sekaligus pemberian manfaat nyata bagi masyarakat luas diwadahi secara elegan melalui instrumen ibadah maliyah atau filantropi Islam, di antaranya yang memiliki dampak sosio-ekonomi paling berkelanjutan adalah ibadah wakaf.

Urgensi dan keutamaan ibadah wakaf telah terekam secara kuat dalam khazanah hadis-hadis sahih, di antaranya adalah riwayat agung dari sahabat Ibnu Umar ra. Dalam riwayat tersebut dikisahkan

mengenai tindakan Umar bin Khattab ra yang memperoleh sebidang tanah yang sangat berharga di wilayah Khaibar, kemudian meminta petunjuk langsung kepada Rasulullah SAW mengenai pemanfaatan terbaik atas aset tersebut. Rasulullah SAW bersabda agar Umar menahan pokok bendanya dan menyedekahkan atau mewakafkan hasil panen atau manfaatnya, seraya melarang dengan tegas agar harta pokok tersebut tidak dijual, tidak dihibahkan, dan tidak pula diwariskan kepada ahli warisnya. Hadis monumental ini menjadi pilar utama yang menjelaskan hakikat dan keutamaan ibadah wakaf, yaitu bahwa seluruh harta benda yang telah diwakafkan beserta segala bentuk kemaslahatan yang lahir darinya akan terus-menerus mengalirkan amal kebaikan serta pahala jariyah yang abadi bagi sang wakif, melintasi batas kematian fisiknya selama benda tersebut terus dirawat dan dimanfaatkan demi kemaslahatan umat.

Secara etimologis, kata wakaf diturunkan dari bahasa Arab yang mengandung makna menahan (al-waqf) atau berhenti. Adapun dalam terminologi syariat Islam, wakaf diartikan sebagai tindakan menahan harta benda kekayaan yang bersifat kekal zatnya yang dapat diambil manfaat atau kegunaannya tanpa mengakibatkan kerusakan atau kepunahan pada bendanya sendiri, untuk kemudian disalurkan secara konsisten demi kepentingan kebaikan dan perluasan syiar Islam. Di dalam tata hukum positif Republik Indonesia, transformasi nilai-nilai perwakafan syariah telah mengkristal secara komprehensif sejak disahkannya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Undang-undang ini merumuskan definisi resmi wakaf sebagai suatu perbuatan hukum dari seorang wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian kecil atau besar dari harta benda miliknya untuk dapat dimanfaatkan selamanya atau dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau peningkatan kesejahteraan umum secara luas menurut koridor syariah Islam.

Dalam dinamika perkembangan zaman, perkembangan instrumen keuangan dan sosiologi hukum Islam kontemporer telah melahirkan berbagai bentuk inovasi aplikatif dalam pengelolaan harta benda wakaf. Muncul konsep-konsep baru seperti cash waqf atau yang dikenal luas di tanah air sebagai wakaf uang, serta konsep wakaf melalui uang yang memiliki karakteristik operasional yang sangat

berbeda dengan skema wakaf properti atau tanah konvensional tradisional. Komisi Fatwa Majelis Ulama Indonesia sendiri melalui Fatwa MUI Nomor 29 Tahun 2002 telah secara progresif memberikan legitimasi syariah yang kuat atas kebolehan pelaksanaan wakaf uang dengan catatan bahwa nilai nominal pokok dari modal uang tersebut wajib mendapatkan jaminan kelestarian kuantitasnya dan tidak boleh berkurang. Fenomena sosiologis yang sangat menarik kemudian timbul di tengah-tengah masyarakat Muslim akar rumput Indonesia, di mana terjadi amalgamasi atau perpaduan kreatif antara konsep wakaf uang untuk pemenuhan kebutuhan pengadaan aset tidak bergerak secara kolektif bersama, yang populer dinamakan sebagai gerakan pembelian tanah wakaf secara kolektif.

Pembelian tanah wakaf secara kolektif pada dasarnya merupakan sebuah aksi gotong royong, kerja sama, atau patungan dana kebajikan dari masyarakat luas untuk membeli sebidang tanah tertentu yang nilai harganya telah dikonversi ke dalam ukuran meteran yang terjangkau. Melalui model ini, para wakif dari kalangan ekonomi menengah ke bawah dapat membeli luas tanah wakaf sesuai dengan batas kemampuan finansial aktual masing-masing individu, yang kemudian setelah seluruh dana terakumulasi secara utuh, panitia pelaksana akan membeli tanah tersebut dari pemilik asalnya untuk dideklarasikan sebagai aset wakaf yang abadi. Gerakan pembebasan lahan secara partisipatif ini secara masif dan nyata diimplementasikan pada sektor fasilitas keagamaan di Masjid Darul Muallimin yang berlokasi strategis di Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan. Kebijakan strategis ini digulirkan secara resmi atas dasar instruksi langsung dari jajaran ketua Dewan Kemakmuran Masjid (DKM) Darul Muallimin.

Latar belakang sosiologis yang mendorong lahirnya kebijakan perluasan lahan melalui skema patungan kolektif ini didasarkan pada fakta bahwa kuantitas jamaah warga Muslim yang melakukan aktivitas ibadah ritual keagamaan di Masjid Darul Muallimin mengalami lonjakan yang sangat masif dari tahun ke tahun. Kondisi objektif tersebut berimplikasi langsung pada ketidaknyamanan jamaah akibat keterbatasan fasilitas infrastruktur penunjang fisik masjid, terutama absennya area parkir kendaraan yang memadai. Setiap kali pelaksanaan ibadah shalat Jumat, shalat tarawih, maupun pelaksanaan shalat hari raya Idul Fitri dan Idul Adha, ratusan kendaraan roda dua

dan roda empat jamaah terpaksa meluber hingga memakan separuh badan jalan umum di sekitar pemukiman Pondok Kacang Timur. Realitas peluberan parkir ini tidak hanya memicu kemacetan arus lalu lintas lokal yang parah, melainkan juga berpotensi mengganggu ketertiban umum dan hubungan harmonis dengan masyarakat sekitar masjid. Oleh karena itu, pengurus DKM memandang pengadaan dan perluasan lahan baru sebagai kebutuhan mendesak (hajah masalah) yang bersifat darurat demi menjamin kenyamanan serta kekhusyukan jamaah dalam beribadah.

Pelaksanaan program pengadaan wakaf tanah secara kolektif ini dipilih oleh kepanitiaan Masjid Darul Muallimin karena dinilai memiliki tingkat efektivitas, efisiensi, dan daya jangkau yang sangat tinggi dalam menghimpun dana sosial keagamaan dalam waktu yang relatif singkat, tanpa harus menggantungkan harapan pada donatur tunggal berskala besar yang sulit ditemukan. Jika ditinjau dari kacamata teori hukum Islam, skema penggalangan dana patungan ini sesungguhnya masuk ke dalam kategori rumpun akademis wakaf melalui uang. Hal ini dikarenakan pada fase awal akad, para jamaah wakif hanya menyerahkan nominal uang tunai kepada panitia, namun dengan sebuah ketegasan niat dan klausul perjanjian bahwa uang tunai tersebut bukan untuk diinvestasikan ke sektor bisnis atau perbankan syariah, melainkan murni sebagai wasilah atau alat perantara instan untuk ditukarkan menjadi objek materiil berupa tanah properti. Meskipun secara sosiologis program ini dinilai sukses besar karena berhasil membebaskan lahan secara riil, integrasi formalitas hukum positif nasional memunculkan tantangan administratif yang sangat berliku.

Sebagai negara hukum yang berdaulat, Indonesia telah memancangkan regulasi perwakafan yang rigid dan baku di dalam naskah Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Regulasi ini sengaja dilahirkan untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta jaminan profesionalitas pengelolaan agar harta benda yang telah diwakafkan oleh umat tidak mudah lenyap, beralih kepemilikan ilegal, atau menjadi objek sengketa berkepanjangan di kemudian hari. Oleh karena itu, seluruh aktivitas perwakafan praktis yang berkembang di tengah masyarakat, termasuk gerakan wakaf tanah kolektif di Masjid Darul Muallimin, secara mutlak

tidak boleh keluar dari koridor formalitas dan substansi hukum yang telah digariskan oleh perundang-undangan nasional. Berdasarkan latar belakang empiris tersebut, penelitian ilmiah ini didesain secara khusus untuk melakukan peninjauan kritis dan mendalam mengenai keselarasan operasional praktik pembelian tanah wakaf kolektif di Masjid Darul Muallimin dengan instrumen yuridis UU Nomor 41 Tahun 2004, khususnya berfokus pada analisis pasal-pasal strategis seperti Pasal 7, Pasal 9, Pasal 16, dan Pasal 22 undang-undang tersebut.

Metode penelitian yang diandalkan untuk membedah problem hukum empiris ini adalah jenis penelitian kualitatif lapangan (field research) dengan menggunakan pendekatan deskriptif-analitis dan yuridis-empiris. Fokus lokasi penelitian secara spesifik diselenggarakan di lingkungan Masjid Darul Muallimin, Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten. Data-data primer di dalam riset ini dihimpun secara langsung dari sumber pertama melalui teknik wawancara mendalam (in-depth interview) berbasis panduan terstruktur bersama para tokoh kunci, antara lain Ustadz Junaidi selaku Ketua DKM Masjid Darul Muallimin dan Bapak Jaka Hartono selaku Koordinator Pelaksana Lapangan program wakaf kolektif. Adapun data sekunder diperoleh melalui studi dokumen hukum nasional, termasuk teks undang-undang wakaf, peraturan pemerintah, buku teks fikih filantropi, serta berkas kuitansi dan akta jual beli tanah masjid. Seluruh data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif dengan teknik interaktif yang meliputi tahapan reduksi data, penyajian data ke dalam matriks narasi logis, dan penarikan kesimpulan ilmiah yang valid melalui triangulasi sumber teori.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Praktik Pembelian Wakaf Tanah Secara Kolektif di Masjid Darul Muallimin

Praktik pengadaan tanah wakaf secara kolektif yang diselenggarakan oleh jajaran pengurus Dewan Kemakmuran Masjid (DKM) Darul Muallimin Pondok Kacang Timur merupakan cerminan nyata dari aktualisasi nilai-nilai gotong royong sosiologis masyarakat Muslim urban. Berdasarkan hasil wawancara mendalam bersama Ustadz Junaidi selaku Ketua DKM, diketahui bahwa program perluasan lahan ini dilatarbelakangi oleh kondisi objektivitas sarana prasarana masjid

yang dinilai sudah tidak lagi akomodatif dalam mendukung kenyamanan mobilitas jamaah. Seiring dengan pertumbuhan arus urbanisasi dan kepadatan penduduk yang berdomisili di sekitar wilayah Kecamatan Pondok Aren, daya tampung Masjid Darul Muallimin mengalami tekanan yang sangat hebat, terutama pada momen-momen puncak pelaksanaan ibadah jamaah, seperti ritual shalat Jumat berjamaah dan pelaksanaan shalat hari raya besar keagamaan. Ketiadaan fasilitas lahan parkir internal yang memadai memaksa para jamaah untuk memarkirkan ratusan kendaraan roda dua dan roda empat mereka di sepanjang bahu jalan umum utama pemukiman, yang secara langsung memicu problem kemacetan parah, merusak estetika lingkungan, dan memicu potensi konflik horizontal dengan pengguna jalan lainnya.

Dalam menghadapi tantangan pembiayaan pengadaan lahan baru yang berharga sangat mahal di perkotaan Tangerang Selatan, panitia pelaksana di bawah arahan Bapak Jaka Hartono memformulasikan sebuah terobosan teknis penggalangan dana dengan mengadopsi sistem klasterisasi meteran kolektif. Mekanisme ini bekerja dengan cara membagi total target luasan tanah yang akan dibebaskan ke dalam satuan unit terkecil berupa ukuran per meter persegi, lalu menetapkan nilai nominal rupiah tertentu yang setara dengan harga pasar riil tanah tersebut per meternya termasuk estimasi biaya legalitas. Skema inovatif ini sengaja dirancang untuk meruntuhkan tembok pembatas psikologis di tengah masyarakat, sehingga ibadah mulia wakaf tanah tidak lagi dipandang sebagai hak eksklusif kaum ber harta melimpah saja. Melalui metode patungan ini, setiap lapisan masyarakat tanpa memandang strata ekonomi diberikan kesempatan dan kelonggaran yang setara untuk berkontribusi menjadi seorang wakif tanah dengan membeli volume luasan lahan yang fleksibel sesuai dengan kapasitas keuangan aktual masing-masing.

Untuk memaksimalkan penyerapan dana sosial dari masyarakat luas dan menjamin ketercapaian target pembebasan lahan secara berkala, kepanitiaan Masjid Darul Muallimin merancang dan

mengimplementasikan tiga pilar saluran strategi komunikasi fundraising terpadu secara simultan. Pilar pertama adalah optimalisasi mimbar liturgis konvensional masjid, di mana setiap dua minggu sekali pada momentum pelaksanaan ibadah shalat Jumat, panitia secara transparan mengumumkan total perolehan dana terkumpul, sisa target luasan tanah yang belum terbebaskan, serta memberikan motivasi spiritual mengenai keutamaan pahala jariyah di hadapan ratusan jamaah. Pilar kedua adalah pemanfaatan saluran digital kontemporer melalui jaringan grup percakapan WhatsApp berbasis rukun tetangga (RT) dan rukun warga (RW) di wilayah Pondok Kacang Timur, dengan rutin menyebarkan infografis capaian donasi, e-brosur persuasif, serta laporan pertanggungjawaban keuangan yang akuntabel. Pilar ketiga adalah pendekatan interpersonal persuasif melalui metode door-to-door, di mana para kader panitia melakukan kunjungan silaturahmi langsung ke rumah warga untuk mengedukasi urgensi perluasan area masjid secara kekeluargaan.

Berkat konsistensi dan sinergi dari ketiga instrumen fundraising tersebut, kepanitiaan perluasan Masjid Darul Muallimin berhasil menggerakkan solidaritas sosial keagamaan yang sangat luar biasa, dengan berhasil menjaring partisipasi aktif dari 91 orang wakif secara kolektif dari berbagai latar belakang profesi. Akumulasi dana tunai yang berhasil dihimpun kemudian dieksekusi oleh panitia untuk melakukan transaksi pelunasan pembelian sebidang tanah milik warga setempat yang posisinya berbatasan langsung dengan bangunan utama masjid. Pada rancangan awal sertifikat induk, luasan tanah yang direncanakan untuk dibebaskan adalah sebesar 220 meter persegi. Namun, dalam prosesi pengukuran fisik final (kadastral) secara riil yang disaksikan oleh petugas agraria dan tokoh masyarakat, luasan tanah yang tercatat secara resmi di dalam draf administrasi menyusut menjadi 218 meter persegi. Selisih luasan lahan sebesar 2 meter persegi tersebut secara ikhlas direlakan oleh panitia dan penjual untuk dipotong dan dialokasikan sebagai fasilitas hak guna akses jalan umum

bagi mobilitas warga pemukiman sekitar agar tidak terisolasi. Saat ini, lahan 218 meter persegi tersebut telah difungsikan penuh sebagai area parkir resmi kendaraan masjid.

Tinjauan Kritis Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 terhadap Praktik Wakaf Kolektif

Analisis yuridis formal terhadap implementasi gerakan pembelian tanah wakaf secara kolektif di Masjid Darul Muallimin dilakukan dengan membedah realitas fakta lapangan menggunakan kacamata kritis instrumen normatif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Kajian komprehensif ini diarahkan untuk menguji keabsahan praktik komunitas tersebut berdasarkan empat pasal pilar strategis, yaitu Pasal 7 yang menggariskan kualifikasi subjek hukum wakif, Pasal 9 yang mengatur legalitas kelembagaan nazhir, Pasal 16 yang memetakan klasifikasi jenis objek harta benda wakaf, serta Pasal 22 yang menetapkan ketentuan imperatif mengenai peruntukan peruntukan fungsi sosial ekonomi dari harta benda wakaf.

Pertama, ditinjau berdasarkan ketentuan Pasal 7 UU Nomor 41 Tahun 2004, undang-undang menetapkan secara eksplisit bahwa seorang wakif dapat diklasifikasikan ke dalam bentuk individu perorangan, organisasi kemasyarakatan, maupun institusi badan hukum resmi yang wajib memenuhi syarat kecakapan bertindak hukum seperti kedewasaan usia, akal yang sehat, dan kebebasan mutlak dari paksaan pihak lain. Dalam konteks empiris di Masjid Darul Muallimin, subjek hukum yang terlibat bertindak selaku wakif adalah jemaah yang berjumlah 91 orang individu perorangan. Mekanisme penggabungan modal finansial dari puluhan orang secara serempak untuk membebaskan satu objek properti tunggal dinilai sangat selaras dan tidak bertentangan dengan prinsip hukum Islam maupun hukum positif nasional. Secara normatif, masing-masing dari 91 orang jemaah tersebut memiliki kedudukan hukum yang sah sebagai wakif independen atas porsi atau saham meteran tanah yang telah

dibayarkannya. Oleh karena itu, dari aspek pemenuhan Pasal 7, kapasitas hukum subjek hukum wakif di Masjid Darul Muallimin dinilai telah terpenuhi secara sempurna.

Kedua, analisis kritis diarahkan pada pemenuhan ketentuan Pasal 9 UU Nomor 41 Tahun 2004 yang mengatur mengenai legalitas eksistensi pengelola harta wakaf atau nazhir. Undang-undang mengamanatkan kewajiban imperatif bahwa setiap pihak yang bertindak sebagai nazhir wajib mendaftarkan diri, mengurus sertifikasi, dan mendaftarkan legalitas kelembagaannya kepada Kantor Urusan Agama (KUA) tingkat kecamatan serta Badan Wakaf Indonesia (BWI) agar memperoleh pengakuan hukum resmi dari negara. Fakta lapangan menunjukkan kondisi sebaliknya, di mana tata kelola operasional tanah wakaf hasil pembelian kolektif di Masjid Darul Muallimin sepenuhnya dipegang secara langsung oleh jajaran internal pengurus DKM secara perorangan dan ad-hoc tanpa dilengkapi SK penetapan resmi sebagai nazhir organisasi dari instansi BWI yang berwenang. Ketidaksiesuaian administratif ini memicu kerentanan hukum yang sangat serius (legal vulnerability). Status kepengurusan mereka dinilai cacat formil di hadapan hukum positif, yang berimplikasi langsung pada macetnya birokrasi pengajuan sertifikasi tanah wakaf ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta memperlemah posisi legitimasi hukum pengurus jika terjadi sengketa gugatan dari ahli waris di kemudian hari.

Ketiga, ditinjau dari aspek Pasal 16 mengenai pembagian karakteristik objek harta benda wakaf, regulasi nasional mengelompokkan harta wakaf ke dalam dua klaster utama, yakni benda tidak bergerak (seperti hak atas tanah, bangunan, tanaman) dan benda bergerak (seperti uang, logam mulia, surat berharga, hak kekayaan intelektual). Gerakan kolektif jamaah di Masjid Darul Muallimin secara cerdas mampu menjembatani kedua rumpun aset ini melalui metode transisi hak kebendaan. Pada fase awal pengumpulan dana di masyarakat, objek hukum yang bergerak adalah nominal uang tunai rupiah yang

dititipkan melalui panitia pelaksana. Selanjutnya, panitia selaku pemegang mandat membelanjakan akumulasi dana tunai tersebut untuk melunasi pembayaran sebidang tanah dari pemilik asalnya. Ketika tanah tersebut diserahterimakan dan diikrarkan untuk kepentingan masjid, maka objek hukum wakaf secara otomatis bermutasi menjadi benda tidak bergerak berupa sebidang tanah seluas 218 meter persegi. Proses konversi objek ini dinilai sah dan diakui secara akademis di bawah payung hukum konsep "wakaf melalui uang" (*waqf bil-nuqud*), yang posisinya sangat berbeda dengan skema wakaf uang murni yang wajib diputar di instrumen keuangan syariah.

Keempat, analisis diarahkan pada ketentuan Pasal 22 UU Nomor 41 Tahun 2004 yang menggariskan ketentuan normatif bahwa harta benda wakaf wajib dialokasikan dan dimanfaatkan secara konsisten sesuai dengan ikrar peruntukan awal yang ditetapkan oleh wakif, yang meliputi pembangunan sarana ibadah, sarana pendidikan, fasilitas pelayanan kesehatan, penanggulangan fakir miskin, serta peningkatan kesejahteraan umum masyarakat yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Pemanfaatan lahan seluas 218 meter persegi hasil gotong royong jamaah Masjid Darul Muallimin sebagai fasilitas area parkir kendaraan dinilai sangat akomodatif dan sinkron dengan cita hukum Pasal 22. Area parkir merupakan fasilitas infrastruktur penunjang yang bersifat inheren dan tidak terpisahkan dari eksistensi sebuah masjid jami' di kawasan urban perkotaan yang padat. Keberadaan parkir yang luas secara langsung memberikan dampak eksternalitas positif berupa peningkatan kenyamanan jamaah dalam mendirikan shalat berjamaah, meminimalisir kesemrawutan lalu lintas jalan umum, serta memenuhi kualifikasi wakaf khairi (kebajikan publik) yang bernilai maslahat luas bagi ekosistem sosiologis masyarakat sekitar.

Kendala Administratif dan Solusi Hukum Legalitas Sertifikasi Tanah Wakaf

Meskipun praktik penggalangan wakaf kolektif di Masjid Darul Muallimin dinilai sukses besar dalam mengeksekusi pelunasan objek tanah secara materiil keuangan, panitia menghadapi benturan hambatan birokrasi administratif yang sangat serius dalam mengurus legalitas formalitas sertifikasi. Akar permasalahan utama bersumber dari adanya diskrepansi atau ketidakselarasan data ukuran luasan tanah antara dokumen tertulis dengan kondisi fisik riil di lapangan. Dokumen Surat Akta Jual Beli (AJB) tanah yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada awal transaksi mencantumkan luas total lahan sebesar 220 meter persegi sesuai dengan data sertifikat induk asal. Namun, fakta fisik objektif di lapangan membuktikan bahwa luas aktual yang dikuasai dan dipagari oleh pihak masjid hanyalah seluas 218 meter persegi, karena luasan sebesar 2 meter persegi telah dipotong dan dialokasikan secara sukarela sebagai fasilitas hak guna jalan umum warga. Perbedaan data ukuran inilah yang menjadi ganjalan utama bagi Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) di Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Pondok Aren untuk menerbitkan dokumen Akta Ikrar Wakaf (AIW) secara instan, karena menuntut adanya sinkronisasi data mutlak demi menghindari sengketa pertanahan di masa depan.

Keterlambatan dalam proses penerbitan dokumen Akta Ikrar Wakaf (AIW) di KUA berimplikasi domino pada terhambatnya proses pengajuan konversi sertifikat tanah wakaf resmi ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (BPN). Hambatan sosiologis juga muncul dari pola pikir tradisional sebagian oknum pengurus takmir masjid yang menganggap bahwa legalitas kuitansi pembelian internal, berita acara serah terima fisik, dan penguasaan lahan secara riil di lapangan sudah berada dalam posisi yang sangat aman, sehingga mengabaikan urgensi pengurusan sertifikasi formal hukum negara. Guna mengatasi kebuntuan administratif yang berkepanjangan tersebut serta

melindungi aset wakaf umat dari ancaman sengketa hukum di masa depan, jajaran pengurus DKM Masjid Darul Muallimin wajib menempuh empat langkah solusi hukum yang sistematis dan integratif. Langkah pertama, panitia harus segera mengajukan permohonan rekonstruksi batas fisik dan pengukuran ulang secara kadastral kepada Kantor BPN setempat untuk menerbitkan dokumen Surat Ukur Baru yang melegitimasi luas riil tanah sebesar 218 meter persegi secara resmi hukum.

Langkah kedua, berlandaskan dokumen Surat Ukur Baru yang diterbitkan BPN tersebut, panitia bersama dengan pihak penjual tanah asal melakukan penandatanganan dokumen addendum atau perbaikan Akta Jual Beli di hadapan PPAT agar data administratif tertulis selaras sepenuhnya dengan kondisi objektif fisik lapangan. Langkah ketiga, menyusun ulang struktur kepengurusan Nazhir Masjid Darul Muallimin untuk kemudian didaftarkan dan diregistrasikan secara resmi ke KUA dan BWI Perwakilan Kota Tangerang Selatan guna memperoleh Surat Keputusan dan nomor registrasi nazhir nasional yang sah dan diakui negara. Langkah keempat, setelah dokumen Akta Ikrar Wakaf (AIW) berhasil diterbitkan oleh Kepala KUA selaku PPAIW, nazhir resmi yang telah bersertifikasi dapat langsung mendaftarkan berkas peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut ke Kantor BPN untuk diterbitkan Sertifikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir Masjid Darul Muallimin, sehingga aset sosial keagamaan milik umat tersebut memperoleh kepastian hukum yang bersifat absolut, final, dan abadi dari generasi ke generasi.

PENUTUP

Berdasarkan hasil analisis kritis, peninjauan yuridis formal, serta pembahasan mendalam mengenai praktik implementasi wakaf kolektif pada sektor masjid yang berfokus di Masjid Darul Muallimin Pondok Kacang Timur, maka penelitian ilmiah ini dapat menarik beberapa kesimpulan mendasar sebagai jawaban objektif atas rumusan masalah yang diajukan. Kesimpulan pertama membuktikan bahwa praktik

pengadaan tanah wakaf secara kolektif yang melibatkan kontribusi finansial dari 91 orang wakif jemaah dengan hasil akhir berupa pembebasan sebidang tanah seluas 218 meter persegi untuk dialokasikan sebagai area fasilitas parkir jemaah merupakan sebuah terobosan inovasi filantropi syariah yang sangat sah dan berdaya guna tinggi. Metode pengumpulan dana patungan meteran ini secara akademis hukum Islam diklasifikasikan ke dalam rumpun konsep "wakaf melalui uang" (waqf bil-nuqud), di mana akumulasi dana tunai masyarakat dialokasikan secara instan menjadi aset tidak bergerak yang produktif serta bernilai manfaat tinggi demi mendukung kemakmuran aktivitas syiar masjid.

Kesimpulan kedua menegaskan bahwa ditinjau berdasarkan instrumen yuridis formal Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, pelaksanaan wakaf kolektif di Masjid Darul Muallimin pada dasarnya telah memenuhi aspek substansi pemenuhan syarat subjek hukum wakif (Pasal 7), keabsahan klasifikasi objek properti tanah (Pasal 16), serta ketepatan fungsi peruntukan jaminan kemaslahatan umum jamaah (Pasal 22). Kendati demikian, riset ini menemukan adanya cacat administratif substantif terkait dengan implementasi Pasal 9 undang-undang wakaf, di mana jajaran pengurus takmir masjid selaku pengelola atau nazhir aktual di lapangan belum terdaftar resmi dan belum memiliki legalitas SK dari instansi Badan Wakaf Indonesia (BWI). Selain itu, belum diterbitkannya dokumen Akta Ikrar Wakaf (AIW) akibat kendala diskrepansi atau perbedaan ukuran luas tanah antara berkas akta jual beli lama (220 meter persegi) dengan batas fisik faktual lapangan (218 meter persegi) menyebabkan aset tanah perluasan masjid tersebut berada dalam status kerentanan hukum karena belum tersertifikasi di Kantor Pertanahan BPN.

Sebagai rekomendasi solutif akademis atas temuan riset ini, diajukan beberapa saran strategis kepada pihak-pihak terkait. Pertama, disarankan kepada segenap jajaran pengurus Dewan Kemakmuran Masjid Darul Muallimin untuk segera mengambil langkah proaktif akselerasi legalitas formal hukum negara dengan melakukan sinkronisasi dokumen agraria melalui permohonan pengukuran ulang resmi oleh BPN, melakukan revisi atau addendum akta jual beli bersama pihak penjual asal, serta mengurus berkas pendaftaran kelembagaan Nazhir ke Badan Wakaf Indonesia Perwakilan Kota Tangerang Selatan. Kedua, bagi instansi Kementerian Agama dan

Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Pondok Aren, diharapkan dapat mengintensifkan program sosialisasi, jemput bola, serta bimbingan teknis perwakafan kepada para pengurus takmir masjid jami' di tingkat akar rumput, serta memberikan skema kemudahan birokrasi dalam penerbitan Akta Ikrar Wakaf khusus untuk model gerakan wakaf kolektif berbasis komunitas demi mengamankan aset sosial keagamaan milik umat secara nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Albani, M. N. (2006). Shahih Sunan Tirmidzi (Terj. Fachrurazi, Buku 2). Jakarta: Pustaka Azzam.
- Anggito, A., & Setiawan, J. (2018). Metodologi Penelitian Kualitatif. Sukabumi: CV. Jejak.
- Askani. (2018). Tata Cara Pelaksanaan Berwakaf Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi Kasus di Desa Tempirai Kecamatan Penukal Utara Kabupaten Pali). Skripsi, UIN Raden Fatah Palembang, Palembang.
- Barkah, Q., dkk. (2020). Fikih Zakat, Sedekah, dan Wakaf. Jakarta: Kencana.
- al-Bukhari, A. I. A. A. M. B. I. (1991). Tarjamah Shahih Bukhari (Terj. Achmad Sunarto, Jilid 4). Semarang: CV. Asy Syifa.
- Bungin, M. B. (2007). Penelitian Kualitatif Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya. Jakarta: Kencana.
- Diantha, I. M. P. (2016). Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum. Jakarta: Kencana.
- Hasan, S., & Rajafi, A. (2018). Pengelolaan Tanah Wakaf Masjid di Kota Manado. *Jurnal Dulat Hukum*, 1(1), 45-58.
- Hasan, S. (2013). Wakaf Uang Perspektif Fikih, Hukum Positif, dan Manajemen. Malang: UIN Maliki Press.
- Ishaq, M. S. J. (2018). Strategi Fundraising dalam Lelang Wakaf Tanah di Yayasan Mu'awanah al-Hasyimiyah Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Skripsi, Universitas Islam Negeri Malang, Malang.
- Majelis Ulama Indonesia. (2002). Fatwa Majelis Ulama Indonesia Tentang Wakaf Uang (Fatwa MUI Nomor 29 Tahun 2002). Jakarta: Komisi Fatwa MUI.

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia. (1977). Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia. (2006). Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Ramadhani, A. (2020). Legalitas Harta Wakaf Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Lampung, Lampung.
- Republik Indonesia. (2004). Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Sulistiani, S. L. (2017). Pembaruan Hukum Wakaf di Indonesia. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Sumarlan. (2018). Analisis Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Terhadap Legalitas Tanah Wakaf (Studi di Kantor Kementerian Agama Kota Salatiga). *Jurnal Dulat Hukum*, 1(1), 12-25.
- Supani. (2020). Pembaharuan Hukum Wakaf di Indonesia. Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group.
- Yusuf, A. M. (2014). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan. Jakarta: Kencana.
- az-Zuhaili, W. (2011). *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* (Terj. Abdul Hayyie al-Kattani dkk, Jilid 10). Jakarta: Gema Insani Press.